

aktiv.

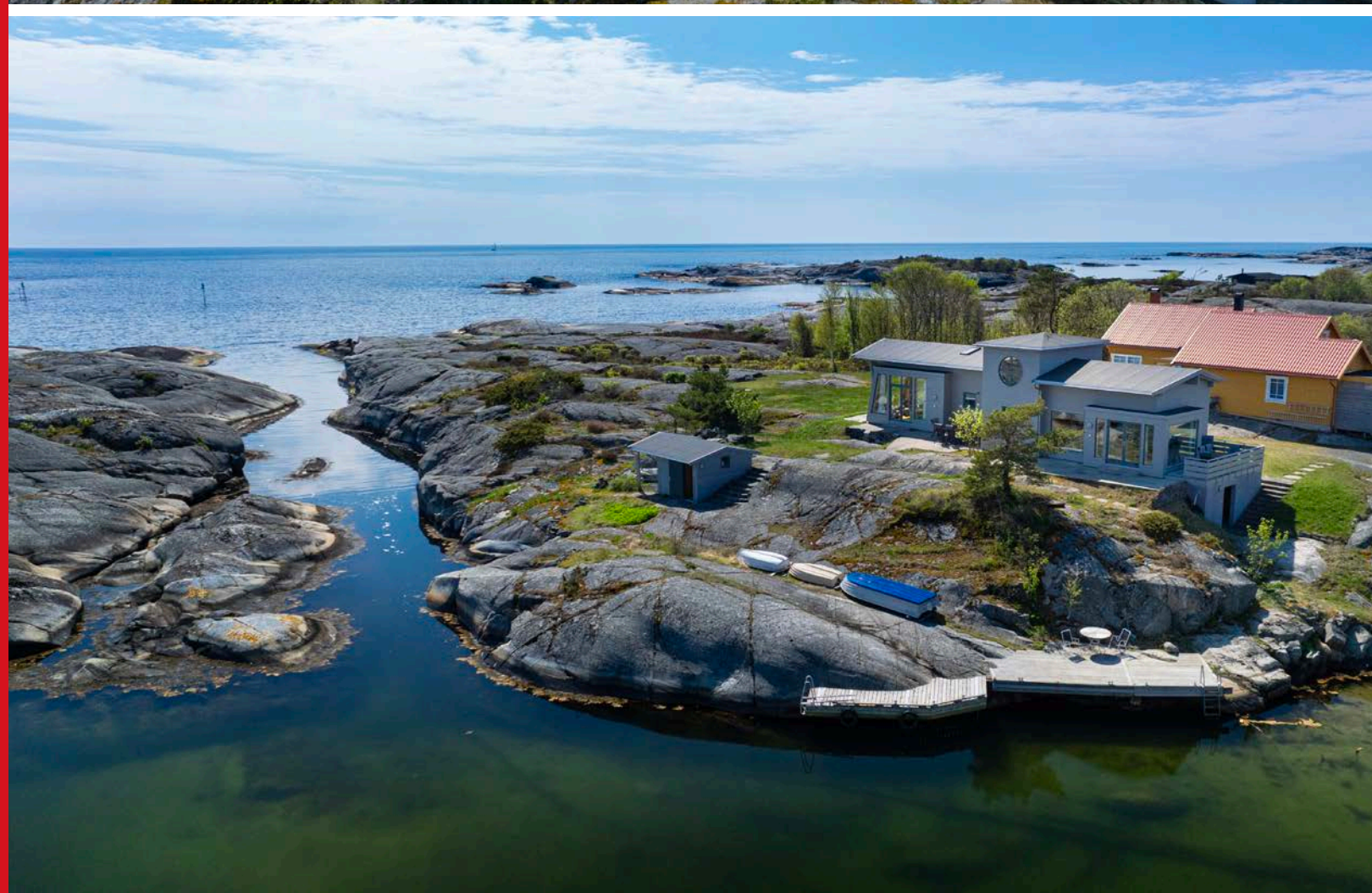


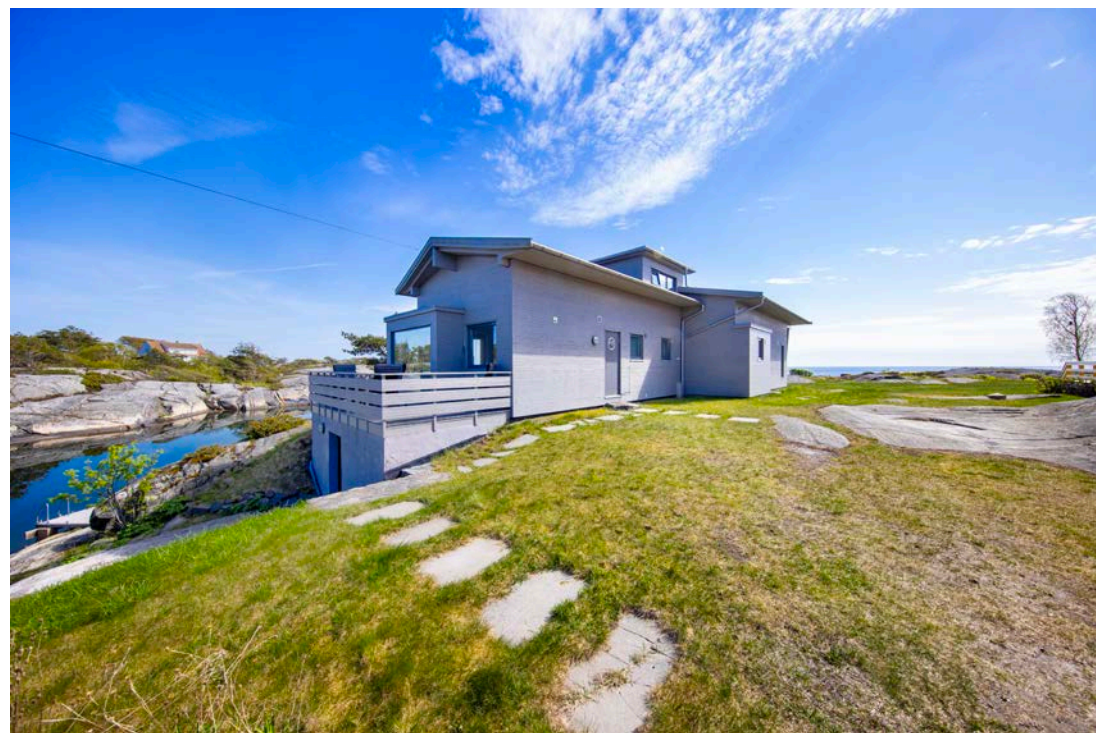
Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre







Dalig leder / Eiendomsmegler

Ronny Jørstad

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 12 900 000,-
Omkostn.:	Kr 341 640,-
Total ink omk.:	Kr 13 241 640,-
Selger:	Anders Schjelderup Lyng Johan Lyng Karl Fredrik Sneve Line Sneve Beylegaard Toini Lovise Sneve Karl Åge Apeland Jim Apeland
Salgsobjekt:	Fritidseiendom
Eierform:	Eiet
Byggeår:	2011
BRA-i/BRA Total:	105/159 m²
Tomtstr.:	1101 m²
Soverom:	4
Antall rom:	6
Gnr./bnr.	Gnr. 7, bnr. 297
Oppdragsnr.:	1302240026

Fantastisk fritidseiendom ved havet

Portørknatten er opprinnelig en gammel fritidseiendom fra 1937 som tilhørte los Jens Sørensen. Hans to døtre overtok senere eiendommen, og den ble bebygget med flere hytter. I 1993 ble eiendommen delt i to, og denne eiendommen, kalt Østre Portørknatten, ble etablert.

Den gamle hytta og uthuset ble erstattet i 2011, og i dag består eiendommen av brygge, uthus og en flott fritidsbolig i en moderne stilretning, langstrakt og fint tilpasset tomten, og med 'tårn' som gir en variasjon og spenst i det arkitektoniske uttrykket.

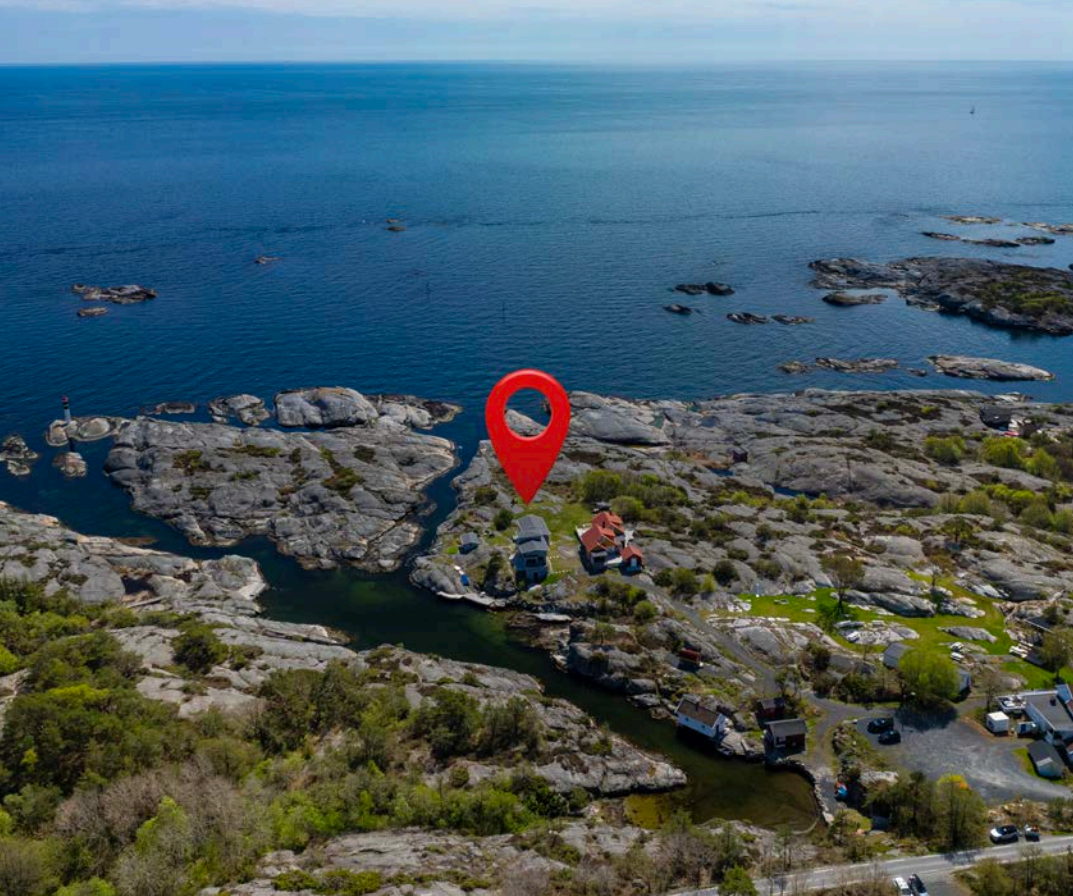
Det er eiet tomt med et areal på 1,1 mål, med strandlinje på ca. 45 m. Eiendommen har brygge lunt plassert mot et sund, her har nabo gangrett til egen brygge på denne tomt. Hytta ligger i vakre omgivelser og har flotte uteplasser med fantastisk utsikt til sjøen og havet.



Innhold

Velkommen	4
Om eiendommen	9
Egenerklæring	85
Forbrukerinformasjon	127
Budskjema	128





Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 105 m²

BRA - e: 54 m²

BRA totalt: 159 m²

TBA: 12 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 42 m² Gang, fem boder og teknisk rom

1. etasje

BRA-i: 90 m² To stue/kjøkken, to bad og fire soverom

2. etasje

BRA-i: 15 m² Stue/soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 m²

Utebod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 12 m² Bod

Ikke målbare arealer

Fritidsboligens ALH er 18 m² (hems, uten måleverdig bruksareal). Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA. Boligens GUA er 165 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1101 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt med et areal på 1101 m² i følge tinglyst målebrev. Målebrevet er vedlagt salgsoppgave. Eiendommen var tidligere en del av en større fritidseiendom, Portørknatten, som ble delt i to i 1993. Det er naturtomt, bestående i hovedsak av fjell, og eiendommen har strandlinje på ca. 45 meter. Her har eiendommen brygge med lengde på ca. 8 meter (front). Brygga ligger lunt plassert inne i et sund, et vakkert lagune-lignende område som ligger skjermet av Myrholmen i sør. Fra sundet er det to kanaler som fører ut til havet.

Øst for brygga ligger naboeiendommens brygge. I forbindelse med delingen av den opprinnelige eiendommen til to parseller, fikk naboeiendommen rett til å anlegge brygge på denne eiendommen, og adkomst til denne. Dette praktiseres ved at naboeiendommen har gangrett over denne eiendommens brygge for å komme til egen brygge. Samtidig fikk denne eiendommen rett til å benytte badeplass med sandstrand på naboens tomt, vest for egen brygge, samt lekeareal foran naboens hytte. Avtalen er tinglyst.

Eiendommen har flere, fine uteplasser, blant annet terrasse mot nordvest med ettermiddags- og kveldssol. Det er skiferbelagt platting langs store deler av hyttas østside, med heller og steintrapp som fører ned til sjøen. Samme platting er etablert foran hytta, vendt mot sør og havet. Eiendommen har en fantastisk utsikt med svaberg, sjø og hav.

Beliggenhet

Naturparadiset Portør ligger ved havet sør for

Kragerø. Det er en egen halvøy, med Stølefjorden i nord og Skagerrak i sør. Her, i ytre del av Portør, ved Portør Pensjonat, ligger eiendommen kalt Østre Portørknatten. Eiendommen ligger i et område med fantastisk landskap, med svaberg og havet i front, og et lunt sund i øst, hvor eiendommen har strandlinje og brygge.

Portør er et attraktivt utfartsmål, og med sitt vakre landskap i havgapet er det kanskje Kragerøskjærgårdens mest populære. Ved innkjøringen til Portør ligger blant annet det flotte friområdet Stangnes med "laguneøya" Storholmen utenfor. Stranda i lagunen er et eldorado for unger, med lun, langgrunn sandstrand omkranset av svaberg. På Stangnes er det fantastisk turområder med kyststi blant svaberg og hav.

Det er matbutikk ved innkjøringen til Portør, og på Portør Pensjonat er det restaurant. Sistnevnte ligger rett ved eiendommen og her blir det blant annet arrangert sommerkonserter. Fra Portør er det ca. 45 minutter i bil til Kragerø sentrum, en by med små nisjebutikker og sjarmerende kaféer og restauranter. Det er også mulig å kjøre til Stabbestad som ligger ca. 15 minutter unna med bil, og ta bilfergen over til Kragerø sentrum. Bilfergen tar kun 10 minutter og går flere ganger daglig. På Stabbestad ligger Kragerø Resort, med blant annet 18-hulls golfbane, tennisbane, sykkelstier, restaurant og beach club.

Det er ca. 35 minutter med bil til Tangen, med blant annet matbutikk og kjøpesenter. Her er det i tillegg bussforbindelser som tar deg til Kragerø sentrum, samt til Oslo og Kristiansand.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av fritidsbebyggelse, samt næring i form av et område regulert til fritids- og turistformål som ligger ved Portør Pensjonat.

Bygningssakkyndig

Thomas Kildahl

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Hytta er oppført i isolert bindingsverk over grunnmur av lettklinkerblokker (Leca). Det er vinduer med isolerglass. Taket er tekket med asfaltpapp.

Innhold

Fritidsboligen inneholder:

- 1. etasje:
 - 2 stue/kjøkken
 - 2 bad
 - 4 soverom

- 2.etasje:
 - Stue/soverom
 - Hems

- Kjeller:
 - 5 boder
 - Teknisk rom
 - Gang

Standard

Portørveien 178 består av fritidsbolig og uthus fra 2011. Bygningen har normal, god standard på innredninger og overflater. Badene har avvik, men

fungerer med dagens bruk. Utover dette, ble det i all vesentlighet funnet normal alders-/bruksslitasje, ifølge takstmann. Fritidsboligen består av kjeller og to etasjer. Den er inndelt med to separate bruksdeler, hver med bad, kjøkken/stue og soverom. Den ene delen har hems, og den andre har tårn med soverom/stue. Det mangler rømningsvei fra dette soverommet, og rommet er ikke godkjent soverom.

Begge kjøkken har innredninger med glatte fronter og laminert benkeplater. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er to bad i hytta, disse inneholder servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Rommene har flislagt gulv og varmekabler. Det er panel på vegger og i himling. Hytta har sentralstøvsuger.

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

Forhold som har fått TG3:
- Innvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Trappen er smal og bratt, og er lite egnet som trapp mellom boligrom. Tiltak: For å oppfylle byggeforskriftenes krav til trapper, må det lages nye. Dette vil være lite rasjonelt på en hytte som denne, og oppta mye areal i stuen.

Forhold som har fått TG2:
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er utført slik at det er «klatrevennlig». Det er lekkasjer til rommet under terrassen. Tiltak: Det må foretas lokal utbedring.
- Bad, overflater vegger og himling: Det er uegnede materialer i våtsoner. Panel er ikke godkjent i våtsoner (området bak dusjkabinett og ved servant

er våtsoner). Tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket.

- Bad, overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er mindre fall til sluk enn det som er kravet ihht. gjeldende forskrift for da badet ble laget. Tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket. For å lukke avviket må det foretas utbedringer.

- Bad, sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Bad, ventilasjon: Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak. Tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres.

- Bad 2, overflater vegger og himling: Det er uegnede materialer i våtsoner. Tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket.

- Bad 2, overflater gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er mindre fall til sluk enn det som er kravet ihht. gjeldende forskrift for da badet ble laget. Tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket. For å lukke avviket må det foretas utbedringer.

- Bad 2, sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Bad 2, ventilasjon: Rommet har kun naturlig avtrekk. Tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres.

- Vannledninger: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Det er ikke benyttet veggboks eller avsluttende mansjetter ved vannrør i kjøkkenbenk. Dette må monteres for at funksjonen for kontrollert lekkasje til rørfordeler skal fungere. Det er ikke sluk i rommet der vannrørene er fordelt. Tiltak: Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

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

Ev. lekkasjevann fra bereder vil renne ut på kjellergulv. Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk. Begge bad har varmekabler i gulv.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 14 500 000

Kommunale avgifter

Kr 6 661

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vanngesbyr og renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Totale kommunale avgifter inkl eiendomsskatt utgjorde kr 29 154,93 for 2023. Prognose for kommunale avgifter inkl eiendomsskatt for året 2024 er kr 31 197,-.

Eiendomsskatt

Kr 22 494

Eiendomsskatt år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 290 715

Formuesverdi sekundær år

2022

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 7, bruksnummer 297 i Kragerø kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen, knr. 4014, gnr. 7, bnr. 297, er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

- HEFTELSE

ERKLÆRING/AVTALE

Dok. nr: 900974

Diverse servitutter - ufullstendig spesifisert. Overført fra hovedbølet (mfl.), kan inneholde pengeheftelser. Overført fra gnr. 7, bnr. 57. Denne tinglyste bestemmelse inneholder en "sekkepost" med tinglyste anmerkninger som har fulgt med fra hovedbølet. Det er usannsynlig at denne skal ha praktisk konsekvens for eiendommen. Anmerkningen vil ikke bli slettet fra eiendommens grunnboksblad, eventuelle panthavere får prioritet bak denne.

BESTEMMELSE OM BÅT/BRYGGEPLASS

Dok. nr: 998 - 15.04.1993

Gnr. 7, bnr. 57 (naboeiendom i vest) skal ha rett til å anlegge brygge på gnr. 7, bnr. 297 (denne eiendommen) og adkomst til bryggen. Dokumentet er vedlagt salgsoppgave.

- GRUNNDATA

REGISTRERING AV GRUNN

Dok. nr: 651 - 09.03.1993

Målebrev fra 1993 ifm at tomten blir utskilt fra gnr. 7, bnr. 57. Tomtens areal er angitt til 1101 m². Dokumentet er vedlagt salgsoppgave.

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Dok. nr: 1709545 - 01.01.2020

Endring av kommunenummer fra 0815 til 3814.

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Dok. nr: 507763 - 01.01.2024

Endring av kommunenummer fra 3814 til 4014.

- RETTIGHETER

BESTEMMELSE OM VEG

Dok. nr: 998 - 15.04.1993

Samme dokument som nevnt ovenfor (bestemmelse om båt/bryggeplass). Gnr. 7, bnr. 297 (denne eiendommen) skal ha rett til felles bruk av sandstrand og lekeareal på bnr. 57. Bnr. 297 skal ha adkomst over bnr. 57. Dokumentet er vedlagt salgsoppgave.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 08.07.2011, som gjelder erstatningshytte.

Det foreligger godkjente bygningstegninger for erstatningshytte fra 2007, som i all vesentlighet stemmer. Det er avvik mellom tegninger og dagens bruk innvendig ved at hytta er skilt av som to enheter og planløsning er endret. Begge bad er bygget mindre, det er to ekstra soverom og to stue/ kjøkken i stede for en stue og ett kjøkken. Det er

ikke søknadspliktig å gjøre et rom som er hovedel om til et annet rom som er innenfor samme kategori. Det er derimot søknadspliktig å gjøre om til flere enheter når enheten inneholder alle hovedfunksjoner, er fysisk adskilt og har egen inngang. Bruksendringen er en lovlighetsmangel og kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Videre har takstmann kommentert at det er ikke branncelleinndelt ihht. dagens forskrifter (TEK 17). Stue/soverom i 2. etasje tilfredsstiller ikke kravene til rom til varig opphold, pga manglende rømningsvei.

Det er ikke utstedt ferdigattest for uthus, men det foreligger godkjente tegninger for erstatningsuthus fra 2008. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk, men på tegninger er den delt i to boder med hver sin inngang. I dag består uthuset av en bod med én inngangsdør. Tegninger av fritidsbolig og uthus er vedlagt salgsoppgave.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
08.07.2011.

Vei, vann og avløp

Vann: Offentlig vann.
Avløp: Felles renseanlegg med nabo, gnr. 7, bnr. 57.
Utgifter (service o.l.) deles likt mellom eiendommene.
Vei/adkomst: Det er adkomst via gangsti, ca. 100 meter fra veien, hvor det er leid tre parkeringsplasser. Det er kjørbare vei frem til eiendommen, men denne er sperret av med bom. Eiendommen har tinglyst adkomst over naboeiendommen, nr. 7, bnr. 57.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Portør Pensjonat, og er regulert til 'fritidsbebyggelse', samt 'friluftsmål' med angitt hensynssone 'bevaring naturmiljø'. Sistnevnte gjelder et areal på øst på eiendommen, ved sjøen, som går nesten opp til uthus. Resten av eiendommen, og del av strandlinje som er bebygget med brygge er regulert til fritidsbebyggelse. En liten del er også oppgitt til 'friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone'. Se reguleringskart som er vedlagt salgsoppgave for nøyaktig fordeling av reguleringsformål.

Området som er regulert til friluftsmål ligger også i en sone med særlige hensyn for bevaring naturmiljø. Friluftsområdet ligger i område kalt F5 i planen, og i reguleringsbestemmelsene står følgende om nevnte område: Disse områdene skal bevares som naturområder til bruk for fri ferdsel, rekreasjon og lek. I disse områdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter det faste utvalg for plansakers skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde. Største delen av området F5 skal også på grunn av sitt særpreg mot havet gis status som hensynssone for bevaring. Terreng og vegetasjon skal i disse områdene bevares.

Den delen av tomten som er regulering til fritidsbebyggelse ligger i et område kalt H2 i planen. Følgende står om området i reguleringsbestemmelsene: Område H2 omfatter eksisterende fritidsbebyggelse og anses som ferdig utbygget. Eventuelle oppgraderinger som berører eksteriøret skal legges fram for bygningsrådet til behandling. Som generell

bestemmelse i planen står det at eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad i hele planområdet. Reguleringsbestemmelsene er vedlagt salgsoppgave.

I kommuneplanens arealdel ligger eiendommen i et område avsatt til LNFR. Det er angitt at reguelringsplanen fortsatt skal gjelde. Med LNFR menes landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift. I LNF-områder er det i utgangspunktet et generelt bygge- og anleggsforbud. En liten del av eiendommen er oppgitt at ligger i et område for 'bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone'. Utsnitt av plankart er vedlagt salgsoppgave.

Området rundt eiendommen (med unntak av bebygg naboeiendom), som ligger utenfor tomten, er regulert til friluftsmål og bevaring naturmiljø. Iht reguleringsbestemmelser skal disse områdene skal bevares som naturområder til bruk for fri ferdsel, rekreasjon og lek. I disse områdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter det faste utvalg for plansakers skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde. Største delen av området F5 (dette området) skal også på grunn av sitt særpreg mot havet gis status som hensynssone for bevaring. Terreng og vegetasjon skal i disse områdene bevares.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av

overtakelse.

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av

selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
12 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
322 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 12 900 000,00))

341 640,- (Omkostninger totalt)

13 241 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 341 640

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

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 500/3 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2 % av kjøpesum for gjennomføring av

salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedsføringspakke kr 22 500,- og oppgjørshonorar kr 3800,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 2150,-. Utleggene omfatter innhenting kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 0,- for utført arbeid. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

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

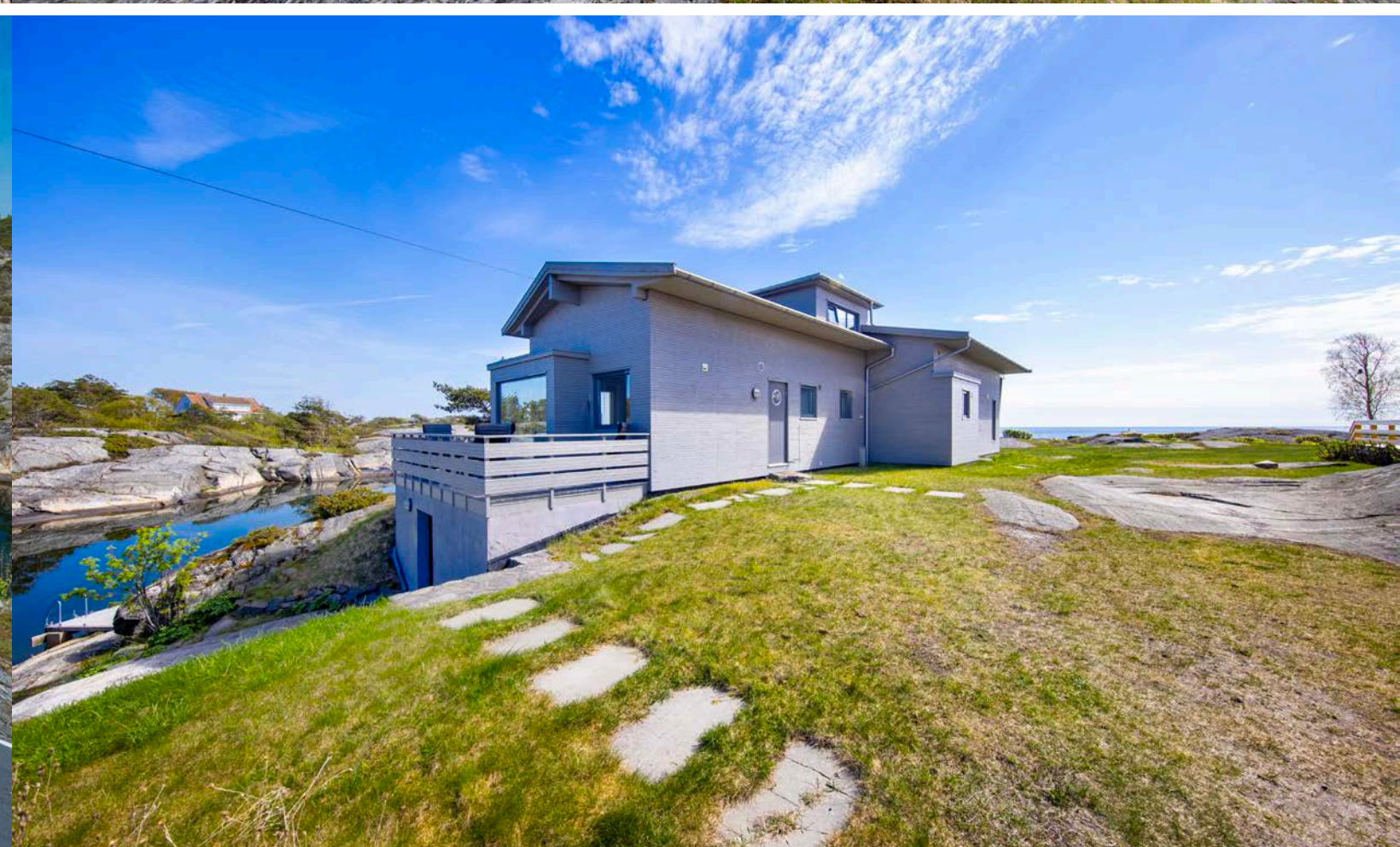
Salgsoppgavedato
10.05.2024



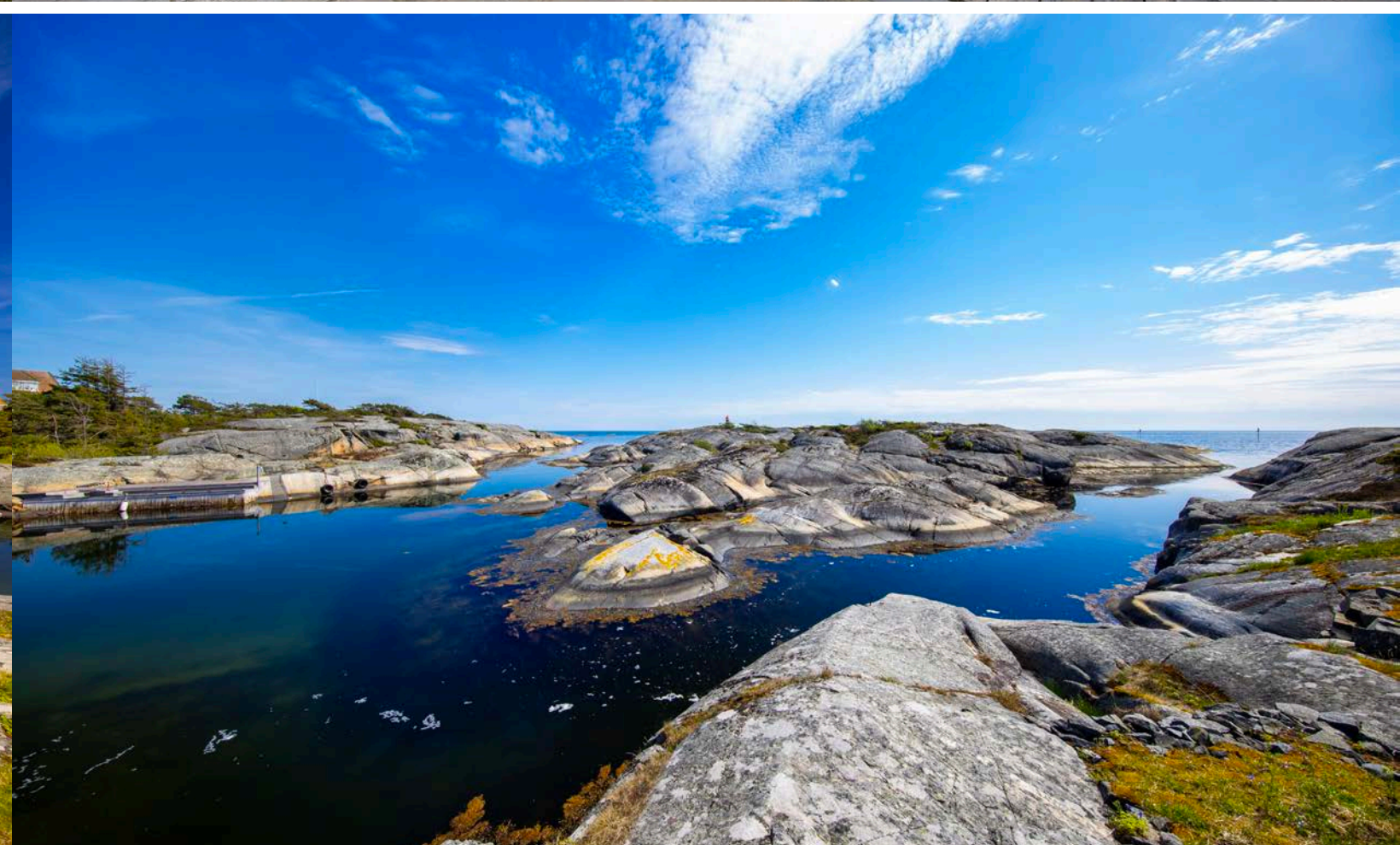




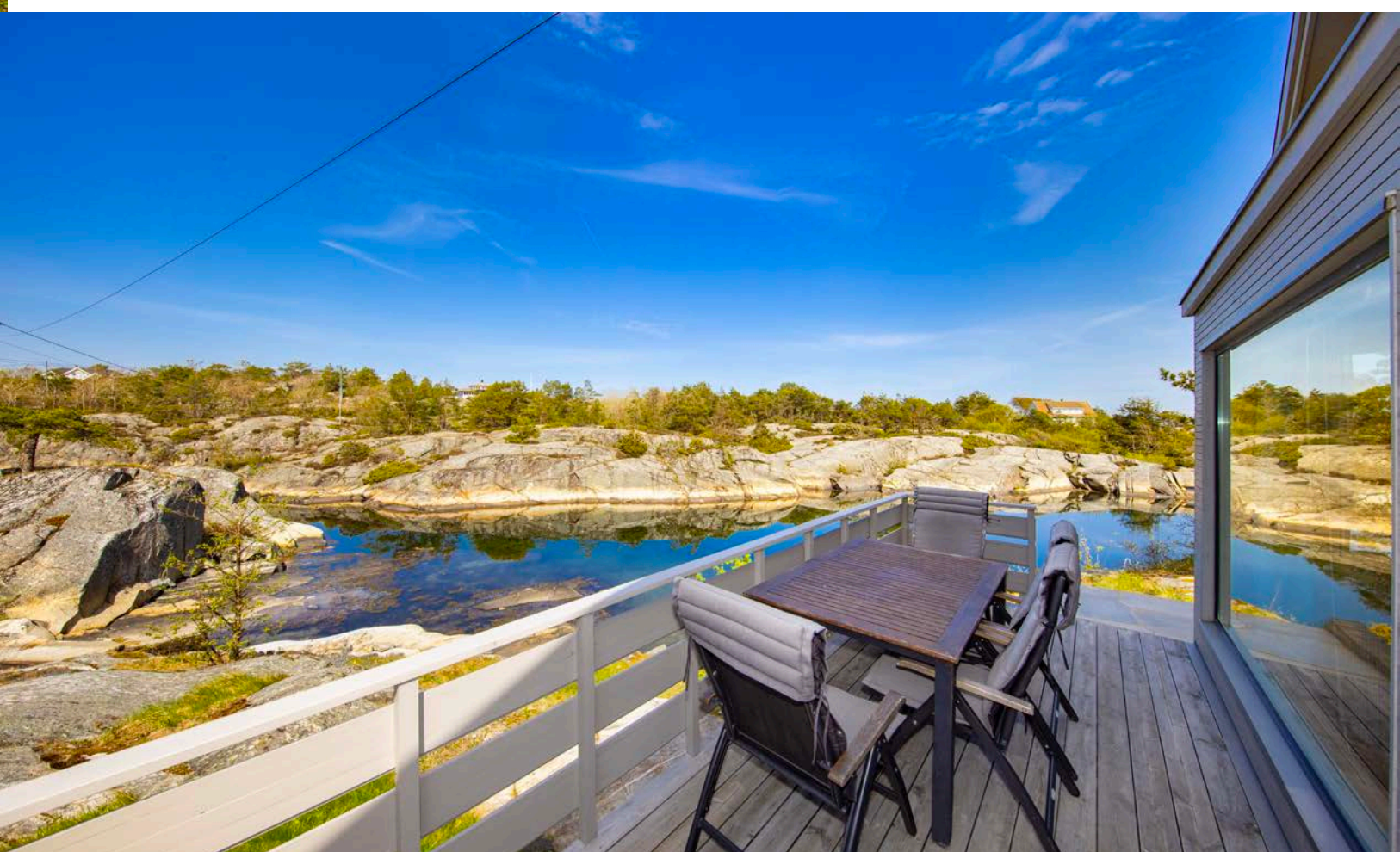










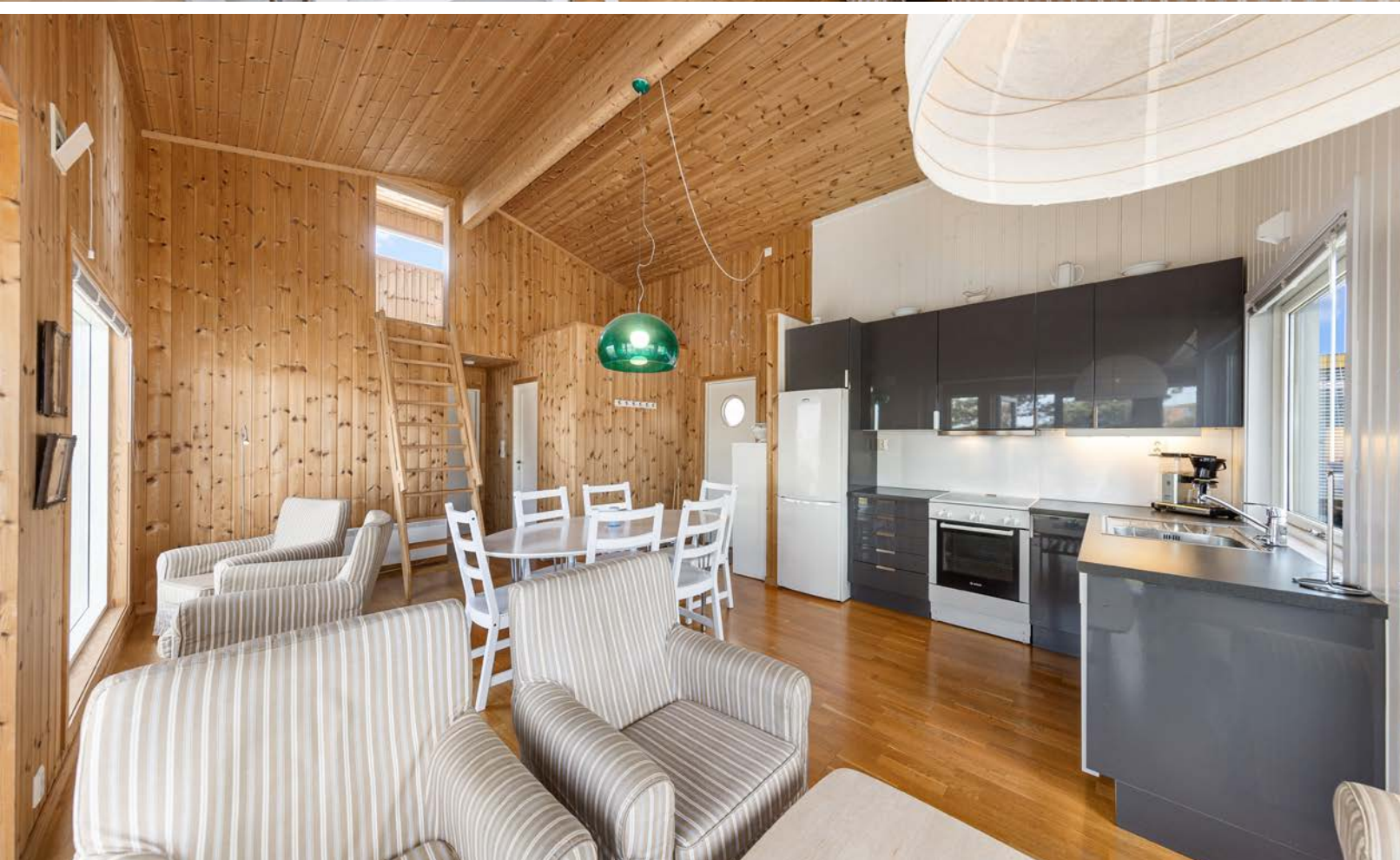














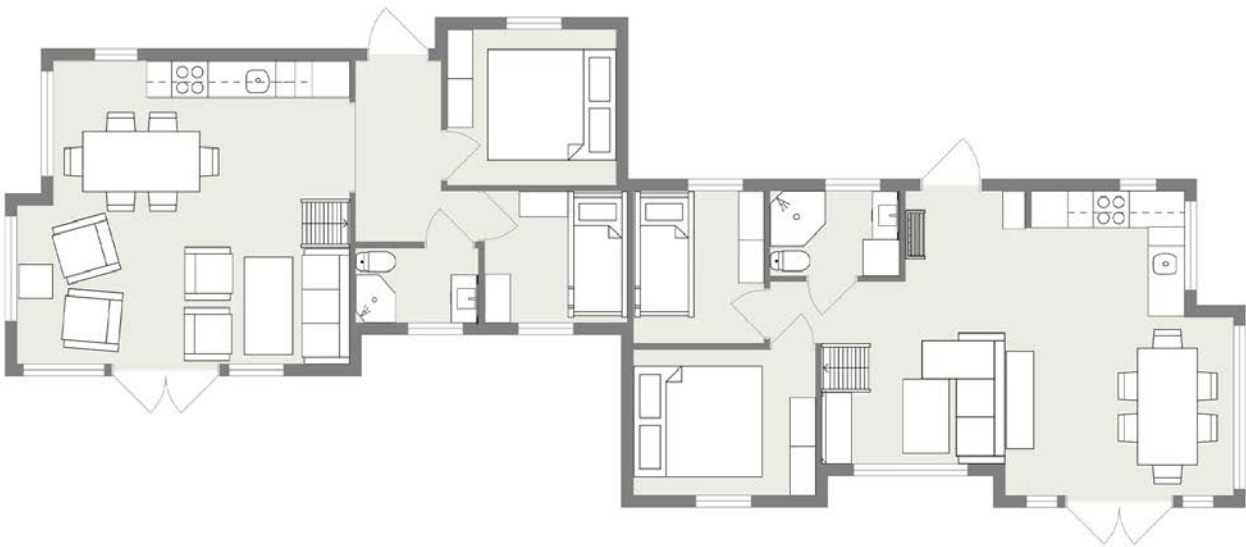




Plantegning

1. etasje

Portørveien 178
1.etg



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

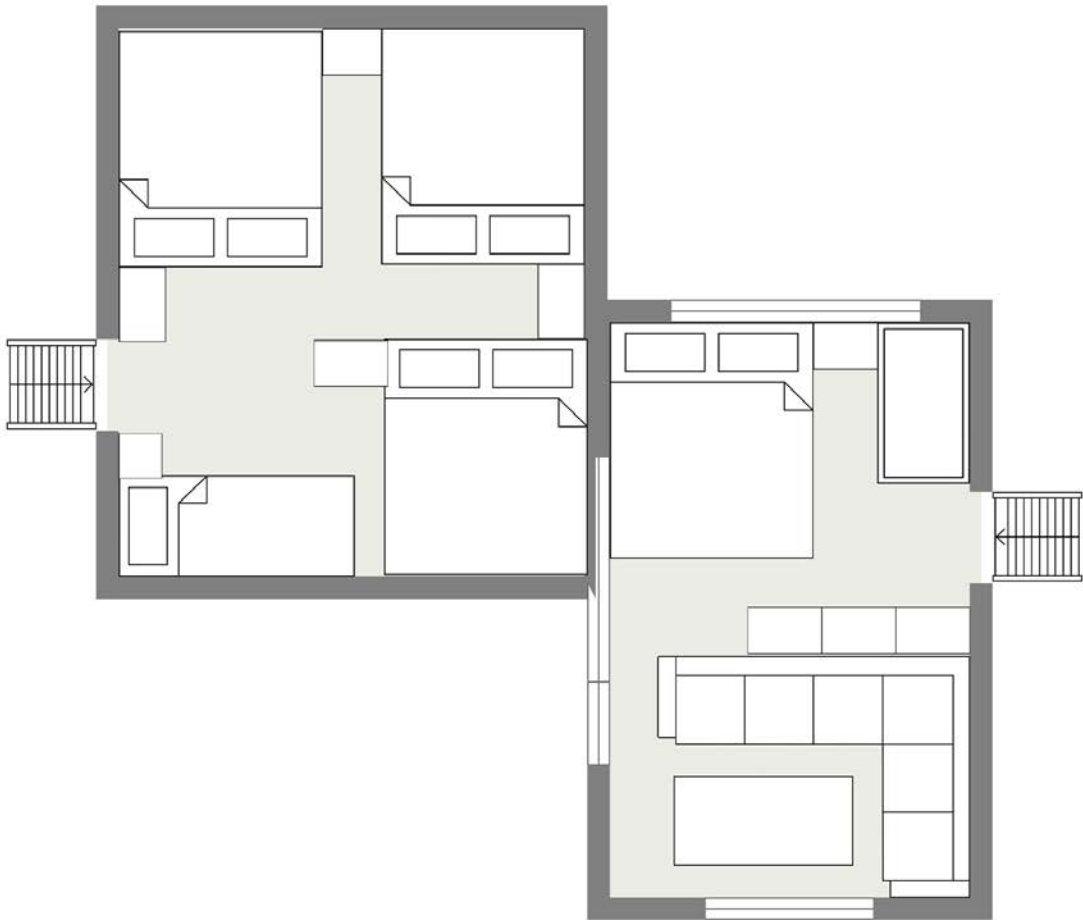
aktiv.

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

Plantegning

2. etasje

Portørveien 178
2.etg



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

aktiv.

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

Plantegning

1. etasje

Portørveien 178
1.etg



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



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

Plantegning

2. etasje

Portørveien 178
2.etg



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



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



Tilstandsrapport

Portørveien 178, 3788 STABBESTAD
KRAGERØ kommune
gnr. 7, bnr. 297

Areal (BRA): Fritidsbolig 147 m², Utebod 12 m²



Befaringsdato: 26.02.2024 Rapportdato: 26.02.2024 Oppdragsnr.: 15711-1547 Referansenummer: BA1191

Autorisert foretak: SørTakst AS



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Thomas Kildahl

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



Oppdragsnr.: 15711-1547

Befaringsdato: 26.02.2024

Side: 2 av 27

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.

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



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig oppført i 2011, i trekonstruksjon over grunnmur av lettklinkerblokker (Leca). Badene har avvik, men fungerer med dagens bruk. Utover dette, ble det i all vesentlighet funnet normal alders-/bruksslitasje.

Det vises til rapportens enkelte punkter.

Fritidsbolig - Byggeår: 2011

UTVENDIG

Taket er tekket med asfaltpapp. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Yttervegger av bindingsverk med trekledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det er vinduer med isolerglass. Det er malte ytterdører. Det er terrasse i trekonstruksjon.

INNENDIG

Innvendige overflater har varierende alder og slitasjegrad. Behovet for oppussing vil i stor grad vil være påvirket av personlige smak og ønsker. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er trapper av tre. Innvendige dører er trefyllingsdører.

VÅTROM

Bad. Beskrivelsen gjelder begge bad: Badet er bygget etter teknisk forskrift 1997-2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon. Veggene har panel. Taket har panel. Det er flislagt gulv og varmekabler. Det er plastsluk og ukjent membranløsning. Bad med servant, toalett og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering. Det ble søkt etter fukt i himling i rommet under badet. Det ble ikke registrert unormal fukt.

KJØKKEN

Innredninger med glatte fronter og laminert benkeplater. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er vannrør av plast (pex). Det er avløpsrør av plast. Ventilasjon av rommene, unntatt kjøkken, er via ventiler og åpningsvinduer. Varmtvannstanken er på ca 300 liter. Det er sikringssskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

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

Drenering og fuktsikring av grunnmuren er fra byggeår. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Fritidsbolig

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Kjeller	0	42	0	42
1. Etasje	90	0	0	90
2. Etasje	15	0	0	15
Sum	105	42	0	
Sum BRA	147			

Utebod

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
1. Etasje	0	12	0	12
Sum	0	12	0	
Sum BRA	12			

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

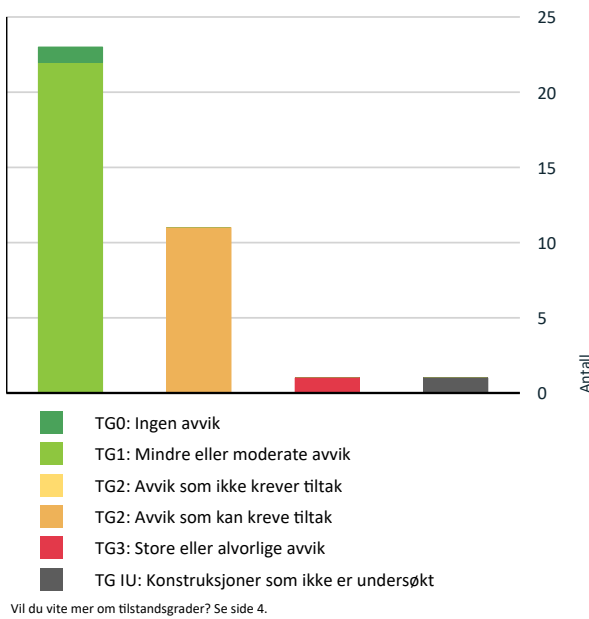
Fritidsbolig

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

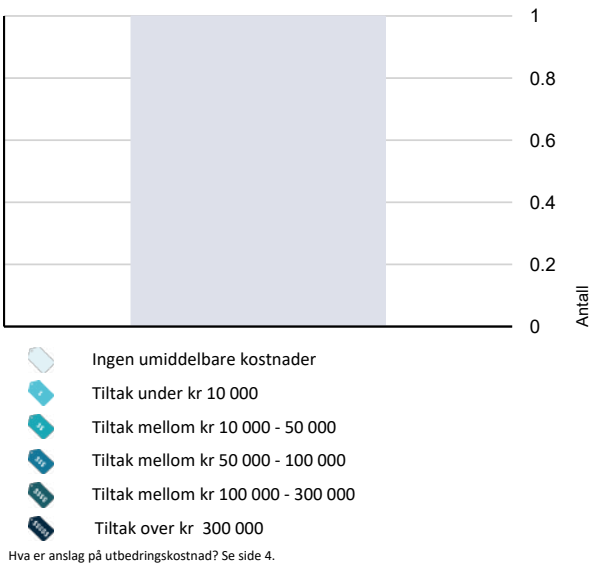
Det er innhentet tegninger, som i all vesentlighet stemmer.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Hele rapporten må leses.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Innvendige trapper

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling

Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv

Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Ventilasjon

Sammendrag av boligens tilstand

- !

Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)
- !

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2011

Kommentar
Byggeåret oppgitt av rekvirent.

UTVENDIG

Taktekking

Taket er tekket med asfaltpapp.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk med trekledning.



Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TGIU sette pga. manglende mulighet for kontroll.

Vinduer

Det er vinduer med isolerglass.



Tilstandsrapport

TO 1 Dører

Det er malte ytterdører.

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er terrasse i trekonstruksjon. Dekke og rekkverk med normal alders- og bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

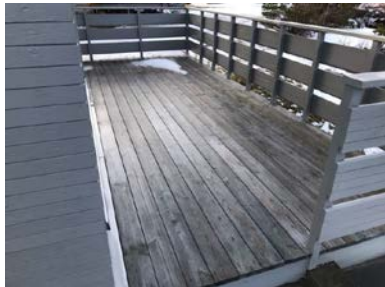
Rekkverket er utført slik at det er «klatrevennlig».

Det er lekkasjer til rommet under terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas lokal utbedring.



12 kvm.

INNVEDIG



Tilstandsrapport

TO 1 Overflater

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



TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TO 3 Innvendige trapper

Det er trapper av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trappen er smal og bratt, og er lite egnet som trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppfylle byggeforskriftenes krav til trapper, må det lages nye. Dette vil være lite rasjonelt på en hytte som denne, og oppta mye areal i stuen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TO 1 Innvendige dører

Innvendige dører er trefyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er bygget etter teknisk forskrift 1997-2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Panel er ikke godkjent i våtsoner (området bak dusjkabinett og ved servant er våtsoner).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv og varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er mindre fall til sluk enn det som er kravet ihht. gjeldende forskrift for da badet ble laget.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

For å lukke avviket må det foretas utbedringer.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent membranløsning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, toalett og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble søkt etter fukt i himling i rommet under badet. Det ble ikke registrert unormal fukt.

1. ETASJE > BAD 2

Generell

Badet er bygget etter teknisk forskrift 1997-2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.



1. ETASJE > BAD 2

! TG 2 Overflater vegger og himling

Det er panel på vegger og i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner



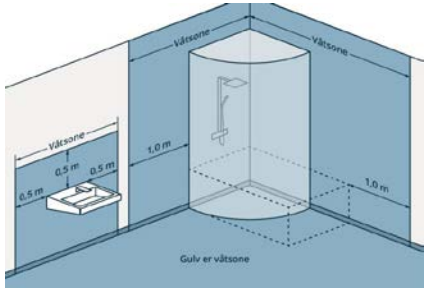
Tilstandsrapport

Panel er ikke godkjent i våtsoner (området bak dusjkabinett og ved servant er våtsoner).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket.



1. ETASJE > BAD 2

! TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv og varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er mindre fall til sluk enn det som er kravet ihht. gjeldende forskrift for da badet ble laget.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

For å lukke avviket må det foretas utbedringer.



1. ETASJE > BAD 2

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent membranløsning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD 2

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, toalett og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD 2

! TG 2 Ventilasjon

Det er kun naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

1. ETASJE > BAD 2

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble søkt etter fukt i himling i rommet under badet. Det ble ikke registrert unormal fukt.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN 2

TO 1 Overflater og innredning

Innredning med glatte fronter og laminert benkeplate.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN 2

TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Innredning med glatte fronter og laminert benkeplate.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Det er vannrør av plast (pex).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.

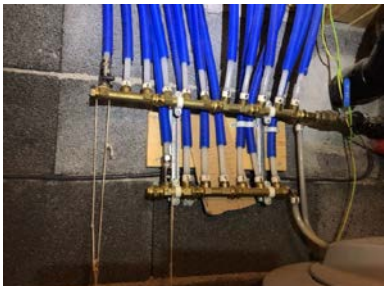
Det er ikke benyttet veggboks eller avsluttende mansjetter ved vannrør i kjøkkenbenk. Dette må monteres for at funksjonen for kontrollert lekkasje til rørfordeler skal fungere.

Det er ikke sluk i rommet der vannrørene er fordelt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



TO 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.



TO 1 Ventilasjon

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

TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 300 liter.

Vurdering av avvik:

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

Ev. lekkasjevann fra bereder vil renne ut på kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.





Tilstandsrapport

TO 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Det er sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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



Tilstandsrapport



TO 0 Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
- Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
- Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
- Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
- Nei

TOMTEFORHOLD



Tilstandsrapport

Byggegrunn

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

Drenering

Drenering og fuktsikring av grunnmuren er fra byggeår.



Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.



Utvendige vann- og avløpsledninger

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



Bygninger på eiendommen

Utebod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksemppler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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

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.

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.

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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Kjeller		42		42		
1. Etasje	90			90	12	
2. Etasje	15			15		
Hems						18
SUM	105	42			12	18
SUM BRA	147					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Gang , 4 Boder, Teknisk rom	
1. Etasje	Stue/kjøkken , Bad , Soverom , Soverom 2, Stue/kjøkken 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad 2		
2. Etasje	Stue / soverom		
Hems			

Kommentar

I den ene delen er det hems, uten måleverdig bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er innhentet tegninger, som i all vesentlighet stemmer.

Brannceller

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

Kommentar:

Det er ikke branncelleinndelt ihht. dagens forskrifter (TEK 17).

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det mangler rømningsvei fra soverommet i 2. etg.

Utebod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1. Etasje		12		12		
SUM		12				
SUM BRA	12					

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	105	42
Utebod	0	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.2.2024	Thomas Kildahl	Takstingeniør
	Eiers representant	
26.2.2024	Thomas Kildahl	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	7	297		0	1100.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Portørveien 178

Hjemmelshaver

Lyng Anders Schjelderup, Lyng Johan, Sneve Karl
Fredrik, Apeland Karl Åge, Beylegaard Line Sneve,
Sneve Toini Lovise

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ved havet sør for Kragerø ligger naturparadiset Portør, en egen halvøy, omgitt av Stølefjorden i nord og Skagerrak i sør. Hytta ligger rett ved sjøen, med egen brygge.

Adkomstvei

Adkomst via gangsti, ca. 100 meter fra veien, hvor det er leid tre parkeringsplasser. Det er kjørbare vei frem til eiendommen, men denne er sperret av en bom.

Tilknytning vann

Kommunal vanntilførsel

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp

Tinglyste/andre forhold

Naboeiendommen har gangrett over brygga, for tilkomst til egen brygge.

Siste hjemmelsovergang

År

2016

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no			Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Opplysninger fra eier/rekvirent			Gjennomgått	0	Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått	0	Ja
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BA1191>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk Data uthentet: 21.09.2023 kl. 18.33
Oppdatert per: 21.09.2023 kl. 18.32

Kommune: 3814 KRAGERØ
Gnr: 7 Bnr: 297

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2016/101469-1/200 04.02.2016	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 1 200 000 LYNG ANDERS SCHJELDERUP F.NR: 240974 LYNG JOHAN F.NR: 100246	IDEELL: 1/4 IDEELL: 1/4
2016/338058-1/200 18.04.2016	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 0 BEYLEGAARD LINE SNEVE F.NR: 050863 SNEVE KARL FREDRIK F.NR: 060151 SNEVE TOINI LOVISE F.NR: 090868	IDEELL: 1/12 IDEELL: 1/12 IDEELL: 1/12
2016/928373-1/200 11.10.2016	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 226 250 APELAND KARL ÅGE F.NR: 251154	IDEELL: 1/4

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutten eldre enn festekontrakten.

0/900974-1/31	ERKLÆRING/AVTALE DIVERSE SERVITUTTER - UFULLSTENDIG SPESIFISERT OVERFØRT FRA HOVEDBØLET (MFL) - KAN INNEHOLDE PENGEHEFTELSE. OVERFØRT FRA: KNR:3814 GNR:7 BNR:57 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1993/998-2/31 15.04.1993	BEST. OM BÅT/BRYGGEPLASS RETTIGHETSHAVER: KNR:3814 GNR:7 BNR:57 Bestemmelse om adkomstrett
2009/848899-1/200 06.11.2009	PANTEDOKUMENT BELØP: NOK 3 000 000 PANTHAVER: SKAGERRAK SPAREBANK ORG.NR: 937 891 245
2011/142679-1/200 21.02.2011	PANTEDOKUMENT BELØP: NOK 700 000 PANTHAVER: SKAGERRAK SPAREBANK ORG.NR: 937 891 245
2011/558285-1/200 14.07.2011	PANTEDOKUMENT BELØP: NOK 500 000 PANTHAVER: SKAGERRAK SPAREBANK ORG.NR: 937 891 245
2016/338058-2/200	BRUKSRETT

18.04.2016

RETTIGHETSHAVER: SNEVE LILLIAN IRENE
F.NR: 041129
HEFTER I IDEELL 1/12 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE: BEYLEGAARD LINE SNEVE
HEFTER I IDEELL 1/12 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE: SNEVE KARL FREDRIK
HEFTER I IDEELL 1/12 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE: SNEVE TOINI LOVISE

GRUNNDATA

1993/651-1/31
09.03.1993

2020/1709545-1/200
01.01.2020 00.00

REGISTRERING AV GRUNN
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3814 GNR:7
BNR:57

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
TIDLIGERE: KNR:0815 GNR:7 BNR:297

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Kragerø

Oppdragsnr.

1302240026

Selger 1 navn

Johan Lyng

Selger 2 navn

Anders Schjelderup Lyng

Gateadresse

Portørveien 178

Poststed

STABBESTAD

Postnr

3788

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

0

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Eika

Polise/avtalennr.

685977/3965835/16

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 1302240026

2

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

Svar

Nei

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet utekran/rør utekjøkken Arbeidet er utført av medeier Karl Fredrik Sneve som er faglært rørlegger, men ikke tilknyttet firma.

Arbeid utført av

Ikke tilknyttet firma

5

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Fuktinnsig sjøbod dette har avtatt etter vedlikeholdsarbeid på utsiden.

6

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Drypp fra terrassen, i hjørnet over inngang til kjellerdør

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet dimmere bad og taklamper oppholdsrom

Arbeid utført av

Elektroinstallatør Terje Jørgensen v/ Glenn Helliksen

11.1

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

☐ Nei

☒ Ja

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Alt arbeid på grunnmur av Leca, er utført på dugnad, av ufaglært arbeidskraft. Ansvarlig totalentreprenør har vært Arve Apeland AS.

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Nei

Document reference: 1302240026

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Nabo har adkomstrett over vår tomt til sin brygge. Se også tomtedelingsdommen

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Sameiet har felles renseanlegg/kloakk og felles brønnanlegg med nærmeste nabo. Strømtilførsel går via koblingsboks hos nabo. Sameiet har bruksrett til strand og lekeplass på nærmeste nabos tomt og adkomstrett over naboens plen til sti i vest til Langemann. Sameiet har også tinglyst adkomst til hytta over naboens tomt, se ellers rettsdommen om tomtedeling

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei

☐ Ja

26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei

☐ Ja

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

28

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1302240026

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1302240026

Initialer selger: JL, ASL

4

88

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Johan Lyng	82c65067c8d8f58ebf1a8d17a006f2a1bebe1247	20.02.2024 19:18:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders Schjelderup Lyng	1f8c86d1408b48c1aca82b4f6ed39692590539f4	20.02.2024 19:07:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1302240026

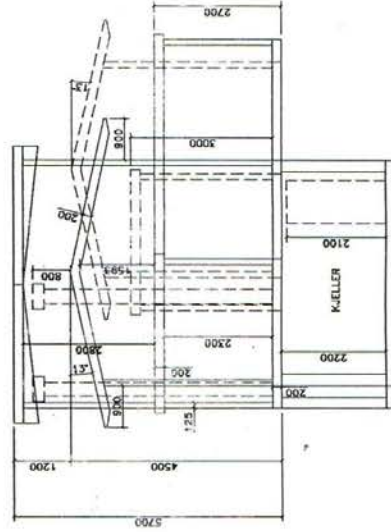
→ This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.

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

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

nets

89

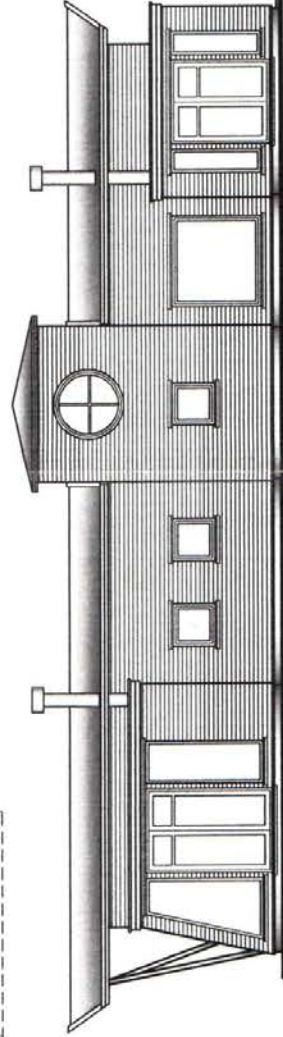
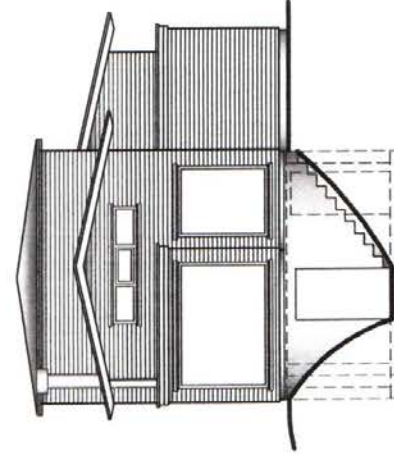
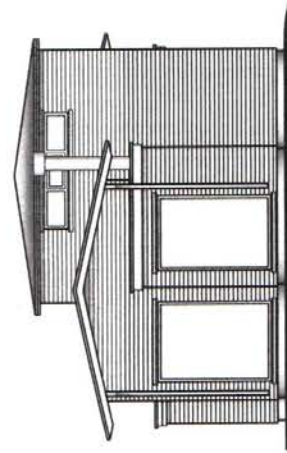


SNITT AA

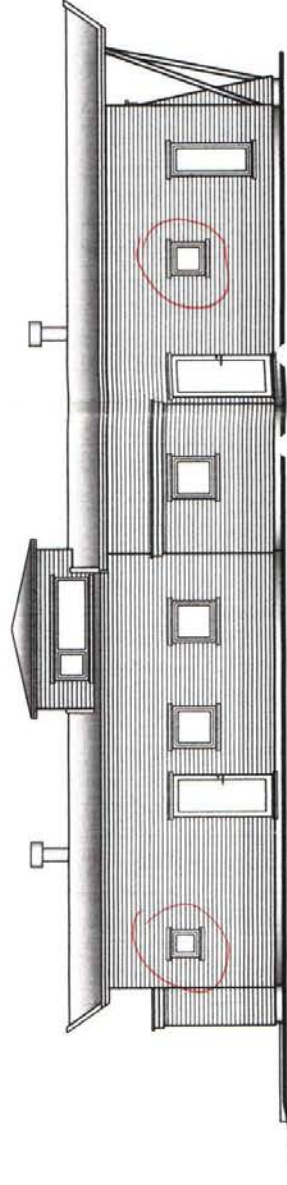
Tegning:	Pl
Erstatningshytte erftidsbolig	
Date:	08.12.06
Rev.:	22.03. 20.04. 26.04. 27.04. 10.05.07
Gnr:	7 Bnr: 297
Byggherre: Apeland	
Portør	
BRA.:	n
BYA.:	n
Grunnfl.:	n
Prosjektnr.:	5
Målestokk:	1:1
Sign.:	Merli
SVILARKITEKT SIGURD BØTHNEI MNAL NPA Barlingsgt. 3, 2770 Kjesbu Tlf: 33 90 00 01 33 90 00 90 post@sigurdboethne.no	

**SIVILARKITEKT
SIGURD BOTHNEI
MNAL NPA**
Barthelemygata 5, 5770 Krogan
Tlf: 25 99 80 Fax: 25 98 88
Mobil: 911 35 807
post@arkitektborthnei.no

FOR ENDRING.

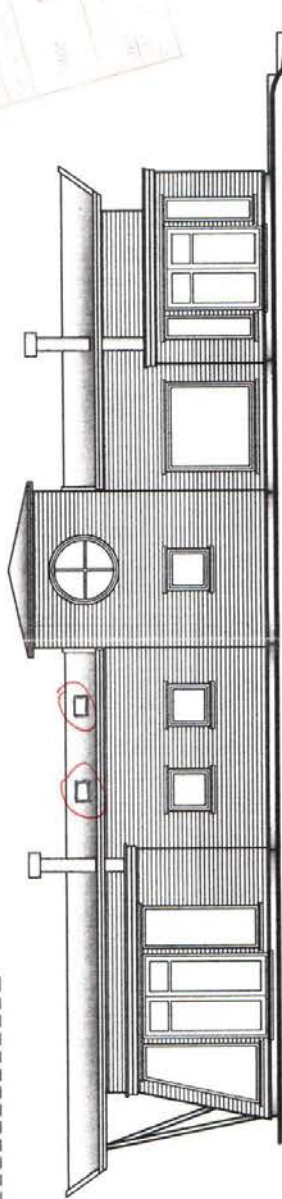
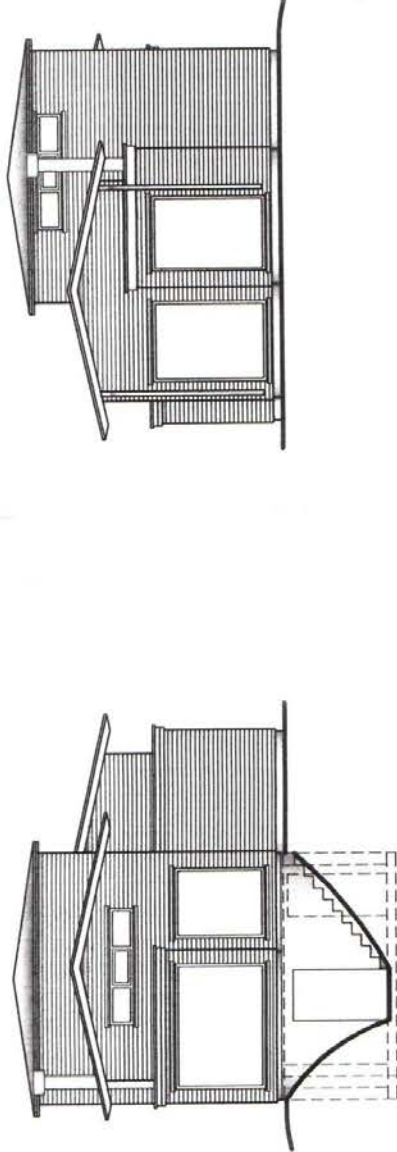


FASADE MOT NORD/ØST

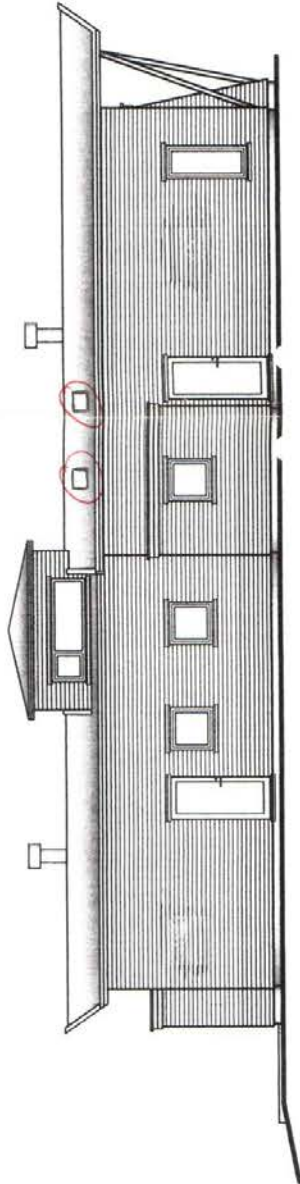


Tagning:	Plan
Erstatningens nytte frilandsbolig	
Dato:	08.12.06
Rev.:	22.03.07 20.04.07 26.04.07 27.04.07 10.05.07 23.05.07 14.10.08
Gnr:	7 Bnr: 297
Byggherre: Apeland	
Portier	
BRA.:	m2
BYA.:	m2
Grunnfl.:	m2
Prosjektnr.:	532
Målestokk:	1:100
Sign.:	Marise
SIVILARKITEKT SIGURD BØTHNER MNAL NPA Bernadotte 5, 2770 Arendal Tlf 47 80 11 11, 47 80 58 51 epost: sboethner@nra.no	

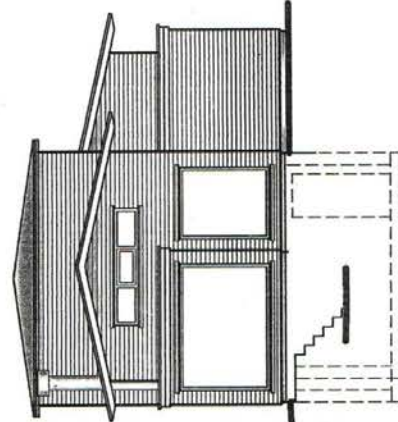
ETTER ENDRING.



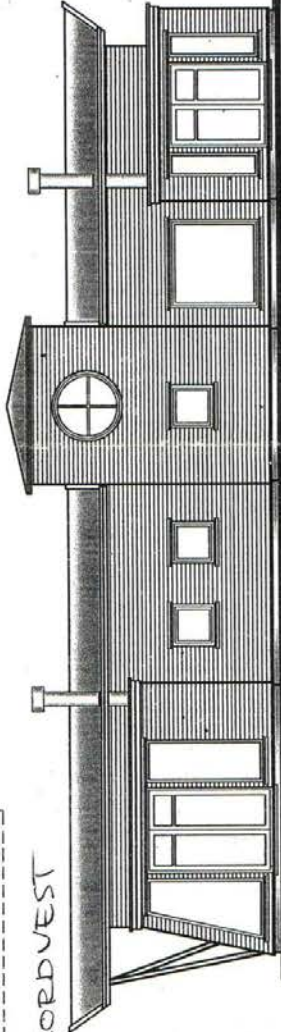
FASADE MOT NORD/ØST



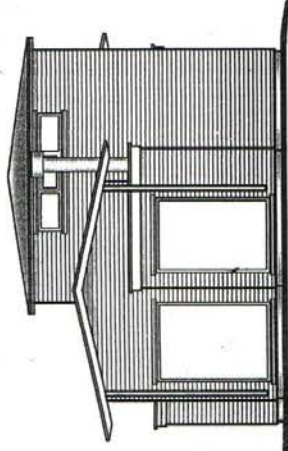
Tegning:	Plan
Erlatningshytte frilandsbølg	
Dato:	08.12.06
Rev.:	22.03.07 20.04.07 20.04.07 10.05.07 23.09.08 14.10.08
Gnr:	7 Bnr: 287
Byggherre:	Apeland
Porter	
BRA.:	m2
BYA.:	m2
Grunnfl.:	m2
Prosjekth:	532
Målestokk:	1:100
Sign.:	Marilee
SIVILARKITEKT SIGURD BOTHNER MNAL NPA Børnshøgata 5, 2770 Kvern Tlf 35 98 80 85 Fax 35 98 81 post@sigurdbothner.no	



FASADE NORDVEST

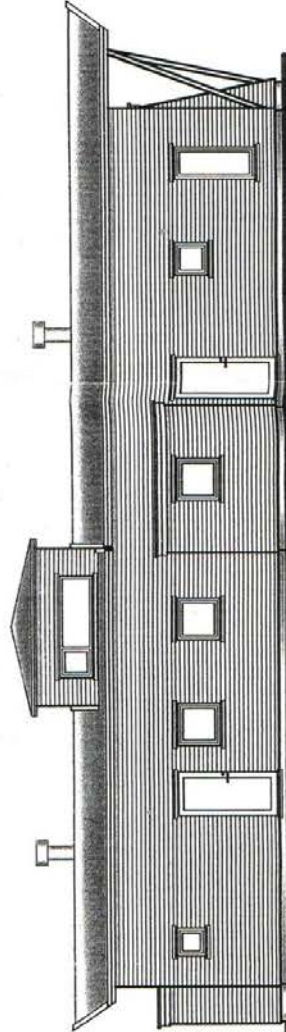


FASADE MOT NORD/ØST



FASADE SØRØST

Tegning:	Pl
Erlatningshytte frilandsbølg	
KRAGERØ KOMMUNE SAMFUNNSSEKTOREN	
Dato:	08.12.06
Rev.:	22.03.07 20.04.07 20.04.07 10.05.07 23.09.08 14.10.08
Gnr:	7 Bnr: 297
Byggherre:	Apeland
Porter	
BRA.:	m
BYA.:	m
Grunnfl.:	m
Prosjekth:	5
Målestokk:	1:1
Sign.:	Norli
SIVILARKITEKT SIGURD BOTHNER MNAL NPA Børnshøgata 5, 2770 Kvern Tlf 35 98 80 85 Fax 35 98 81 post@sigurdbothner.no	



FASADE SØRVEST

Kommune

Kragerø

Målebrev

uten grensejustering med grensejustering

J.nr.

098/92.

Målebrev nr.

019/93.

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.

Målebrev over

Eiendom

Gnr.

7

Bnr.

297

Festenr.

Bruksnavn/adresse

PORTØRKNATTEN Østre

Areal

1101.0

Dagbokstempel

TINGLYST

09 MARS 1993

KRAGERØ SORENSKRIVEREMBEDE

DAGBOKNR.

651

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

Dato for forretningen

12.02.93

Rekvirent

Lillian Sneve og Per S. Bratsberg m/fl.

Bestyrer

Kjell Sjetne.

Forretning

kart-og delingsforretning over en parsell av eiendommen

Portørknatten, gnr. 7 bnr.57.

Doknr. 651 Tinglyst, 09.03.1993 Emb. 031

STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Underskrift

Sted

Kragerø

Dato

22. 2.93

Underskrift

Kjell Sjetne.

Underskrift

Knut Taraldsen.

Tinglysing

Dagbokstempel

Tinglygingsstempel

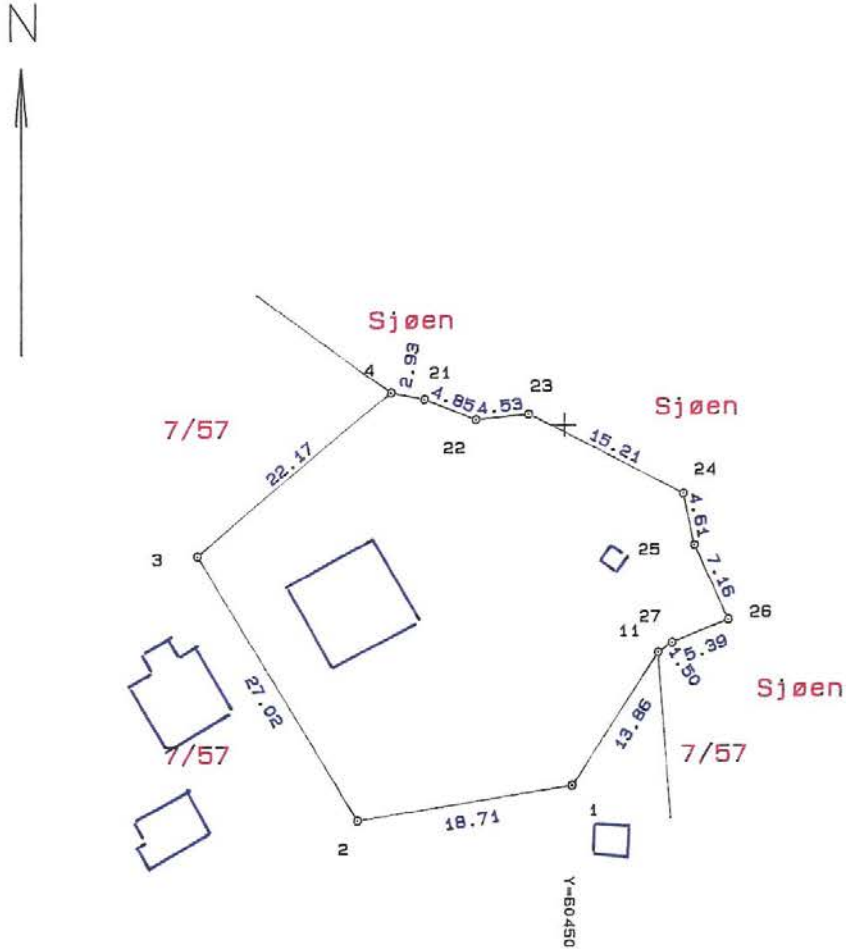
Påtegninger (rettelser o.l.)

K-blankett 5814

Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo

2-87

GNR	BNR	FESTENR	MÅLEBREVKART	
7	297			
REPRESENTASJONSPUNKT			Z	JNR
X	89734	Y	60441	098/92.
KOORDINATSYSTEM			MÅLESTOKK	MÅLEBREVNR
AKSE 3			1: 500	019/93.
KARTBLAD			AREAL	
BX019-1-20			1101.0	M ²



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
1	Økj bolt fjell	89718.56	60480.66	18.71	
2	Økj bolt fjell	89715.54	60432.20	27.02	
3	Økj bolt fjell	89738.62	60418.16	22.17	
4	Økj bolt fjell	89752.89	60435.13	2.93	
21	Strandlinje	89752.30	60438.00	4.86	
22	Strandlinje	89750.50	60442.50	4.53	
23	Strandlinje	89751.00	60447.00	15.21	
24	Strandlinje	89744.00	60460.50	4.61	
25	Strandlinje	89739.50	60461.50	7.16	
26	Strandlinje	89733.00	60464.50	5.39	
27	Strandlinje	89731.00	60459.50	1.50	
11	Økj bolt fjell	89730.15	60458.27	13.86	

KRAGERØ KOMMUNE



AKTIV EIENDOMSMEGLING KRAGERØ
POSTBOKS 68
3791 KRAGERØ

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres refcranse: 41-20-0189 (Ronny Jørstad)
Vår referanse: 3384820/23172707
Bestilling: C3 2024-01-26 30

Dato
26.01.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
998	31	15.4.1993	BEST. OM BÅT/BRYGGEPLASS BESTEMMELSE OM VEG HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4014 KRAGERØ	7	57	0	0

[] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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



Attestert kopi av dok.nr. 1993/998/31
Uthentet 2024-01-26 09:33

Side 1 av 2

Sendes tilbake til: **Kragerø sorenskriverembete**

TINGLYST
15 APR. 1993
KRAGERØ SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR. 998

Skjøte 1)

Opplysningene på denne siden registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommune	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festem	Seksjonsnr.	Ideell andel
0815	Kragerø	7	297			1/2

tomtegrunnen

Onsetningen gjelder bygg på festet grunn: ☐ Ja ☒ Nei Beskaffenhet: ☒ 1 Behagel ☐ 2 Ubehagel

Brak av grunn:

☐ B Bolig-eiendom ☒ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontorer ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☐ A Annet

Type bolig:

☒ FB Fritidsliggende ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus/kjeller ☐ BL Blokkleilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Kroner **vederlagsfritt** Uthst til salg på det frie marked ☐ Ja ☒ Nei

Onsetningstype: ☐ 1 Fri salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Eksp. prisaug ☐ 4 Tvangs- ☐ 5 Skifte- ☒ 6 oppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på arvtal måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag

Kroner **1.000.-**

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)	Navn	Ideell andel
	Bratsberg,	1/4
	Bratsberg,	1/4

5. Overdras til

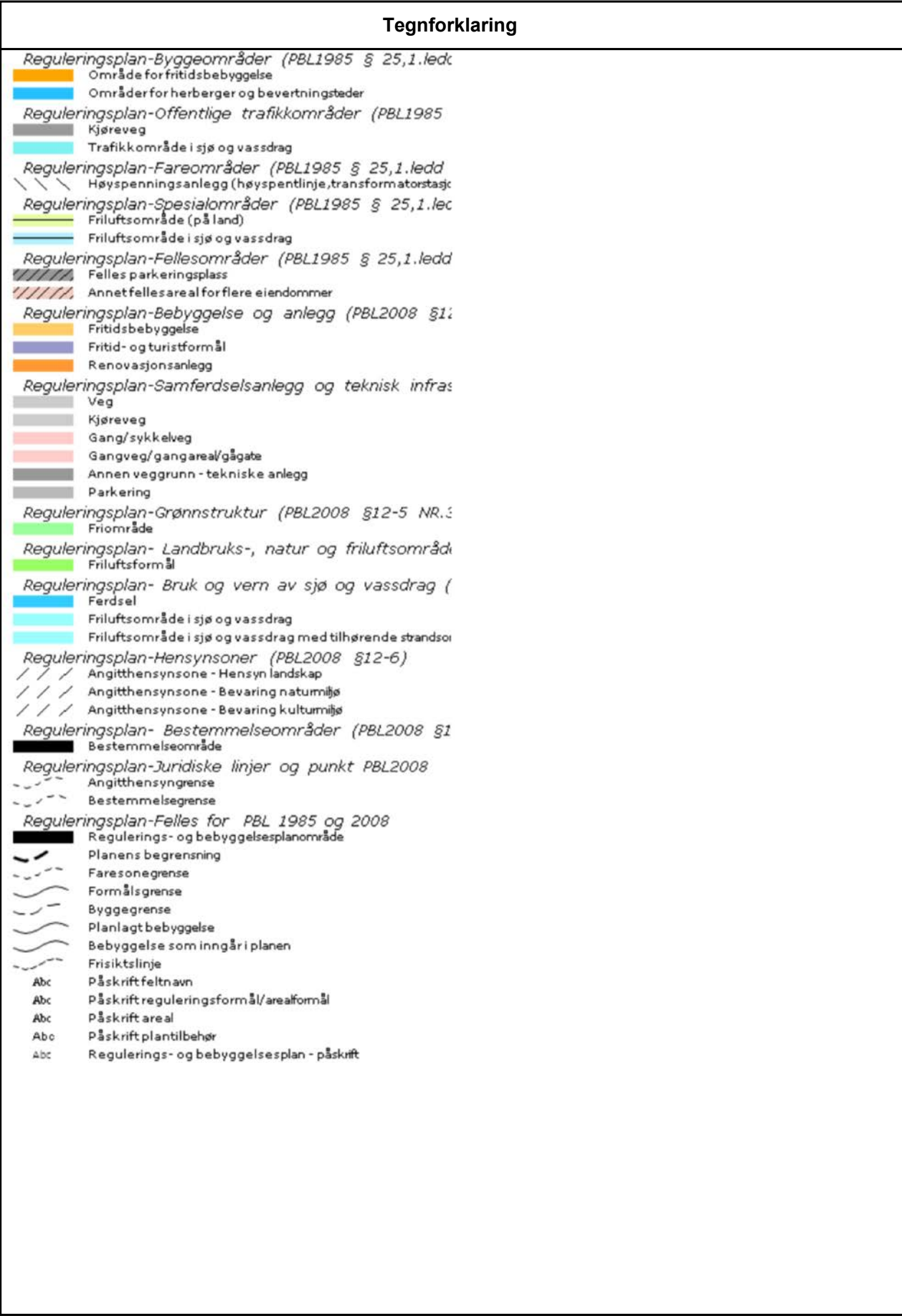
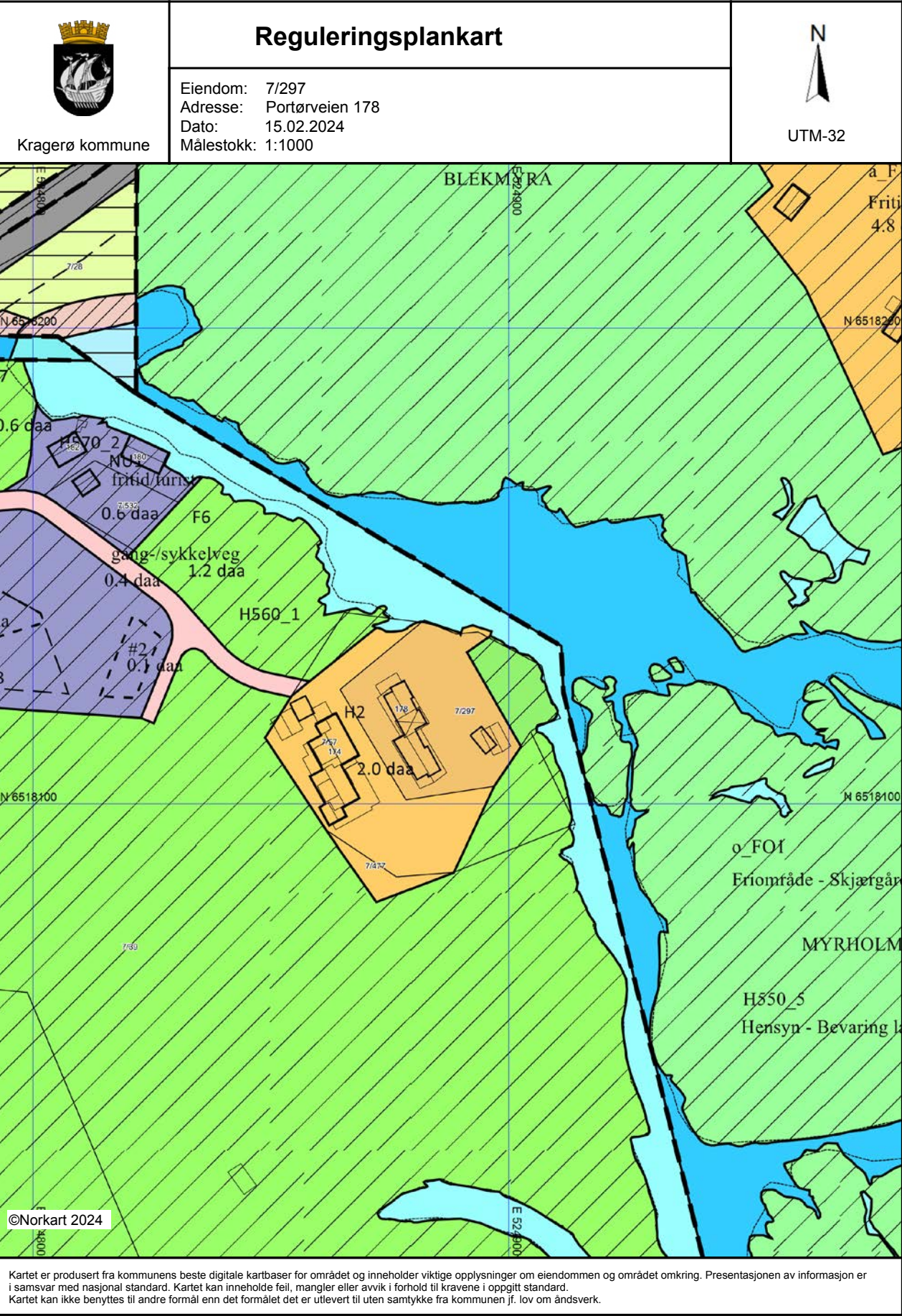
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)	Navn	Ideell andel
	Lyng,	1/12
	Knudsen,	1/12
	Lyng,	1/12
	Johannessen,	1/12
	Apeland,	1/12
	Halvorsen,	1/12

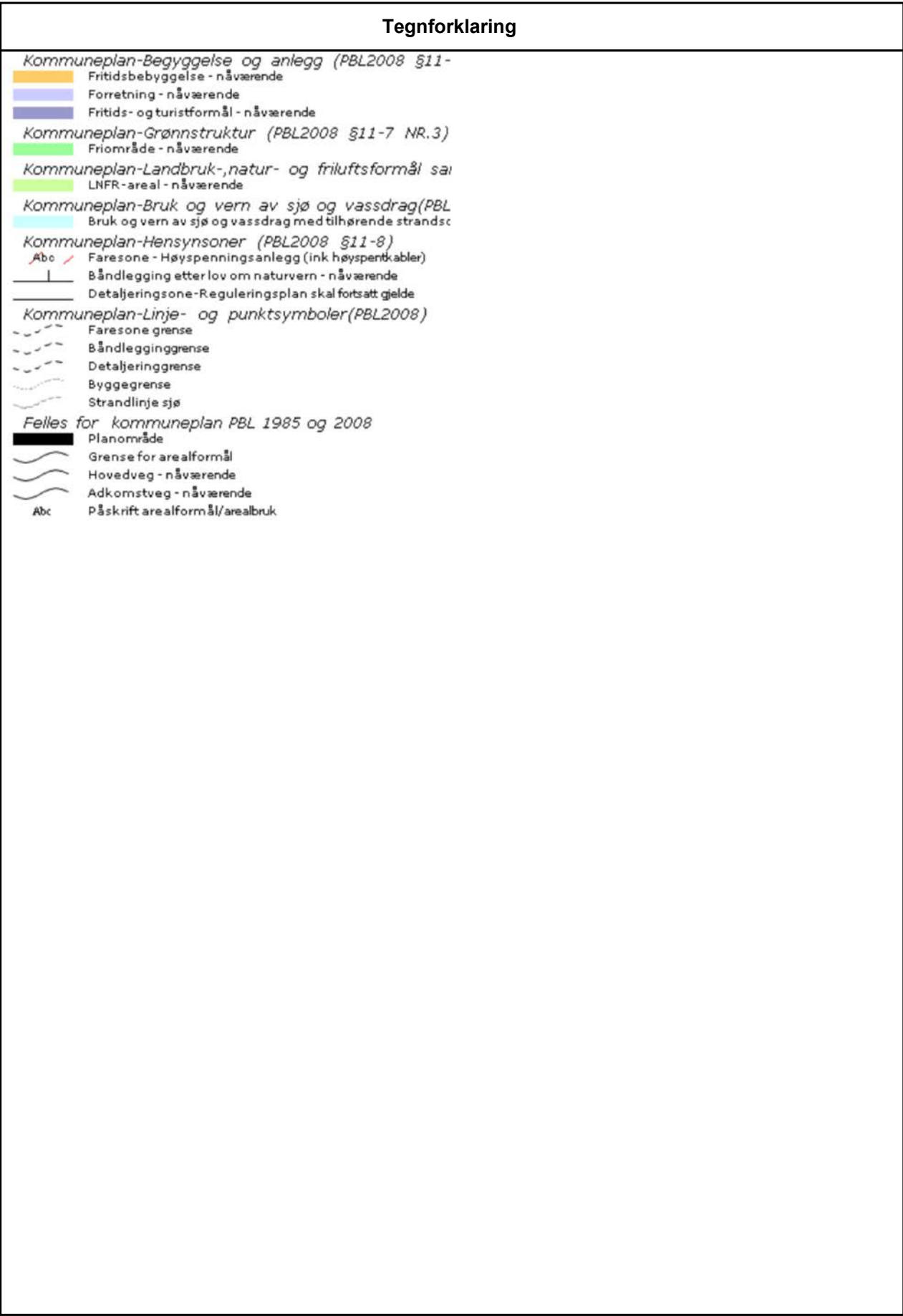
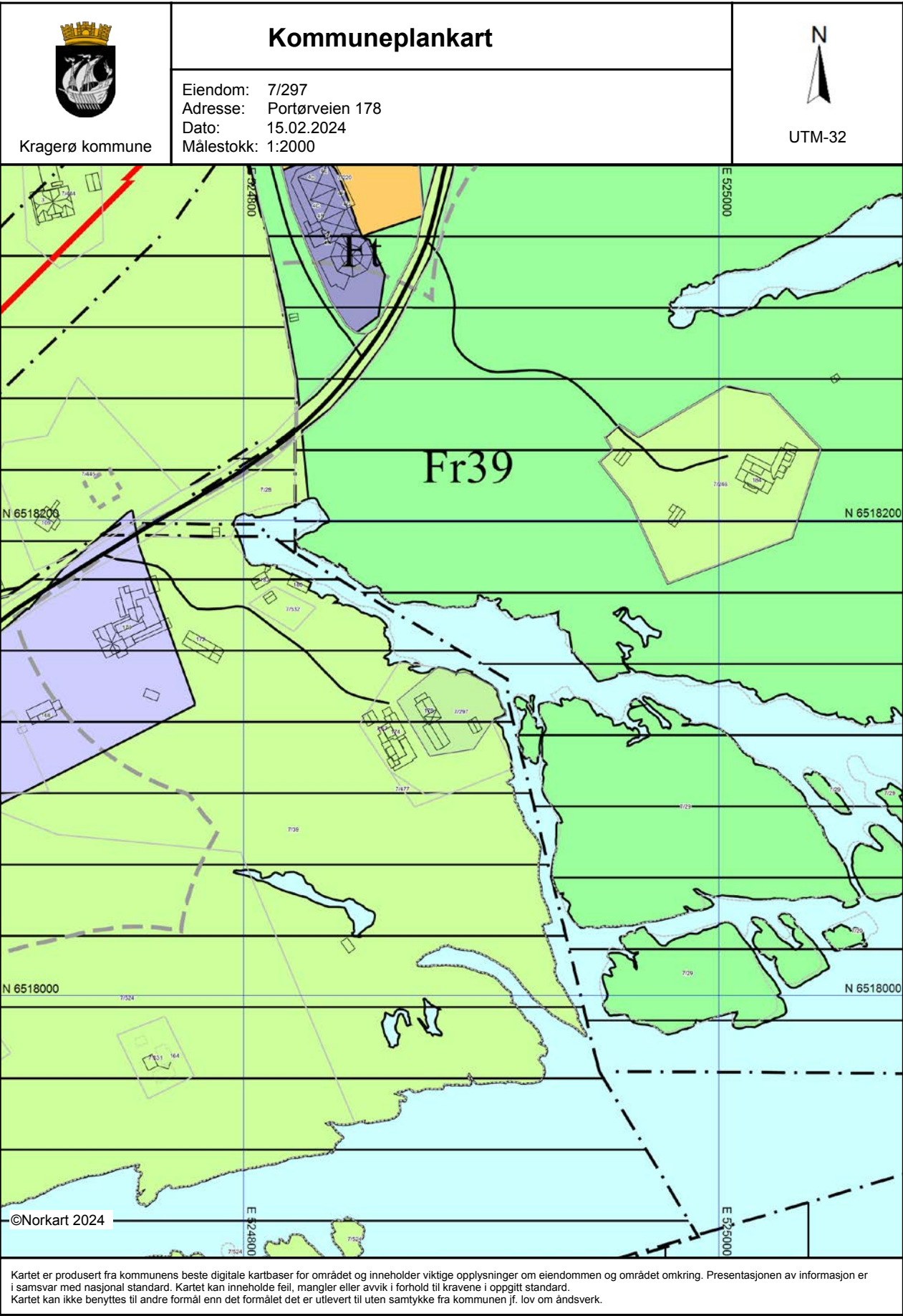
Doknr: 998 Tinglyst: 15.04.1993 Emb: 031
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtaler

Gnr. 7 bnr. 57 skal ha rett til å anlegge brygge på denne eiendom og adkomst til bryggen. Gnr. 7 bnr. 297 skal ha rett til felles bruk av sandstrand og lekeareal på bnr. 57; jfr. Kragerø herredsetts dom 11. mai 1992. Bnr. 297 skal ha adkomst over bnr. 57.

Nr. 727 B Rich Arkivord







Kragerø kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Telefon: 35 98 62 00

Utskriftsdato: 15.02.2024

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4014	Gårdsnr.	7	Bruksnr.	297	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Portørveien 178, 3788 STABBESTAD								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff	
☒ Kommuneplaner	☒ Reguleringsplaner
Plantyper uten treff	
☐ Kommuneplaner under arbeid	☐ Kommunedelplaner
☐ Kommunedelplaner under arbeid	☐ Reguleringsplaner under bakken
☐ Reguleringsplaner over bakken	☐ Reguleringsplaner under arbeid
☐ Reguleringsplaner bunn	☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
☐ Bebyggelsesplaner	☐ Bebyggelsesplaner over bakken
☐ Bebyggelsesplaner under bakken	☐ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019001		
Navn	Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018 - 2030		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	12.02.2019		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/1301/Kommuneplan%20%202018%20-%202030%20Tekstlig%20del.pdf		
Delarealer	Delareal	1 093 m²	
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende	
	Områdenavn	LNF	
	Delareal	1 100 m²	
	KPHensynsonenavn	H910_80	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
	Delareal	8 m²	
	Arealbruk	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende	
	Områdenavn	V	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201180		
Navn	Portør Pensjonat		
Plantype	Detaljregulering		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	19.05.2011		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/1702/Planbestemmelser%20etter%20vedtak%20Hpb%2C%2001062022%2C%20Sak%2021_22%20forenklet%20prosess.pdf		
Delarealer	Delareal	212 m²	
	Formål	Friluftsmål	
	Feltnavn	F5	
	Delareal	883 m²	
	Formål	Fritidsbebyggelse	
	Feltnavn	H2	
	Delareal	5 m²	
	Formål	Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
	Delareal	212 m²	
	RPHensynsonenavn	H560_3	
	Sone med angitte særlige hensyn	Bevaring naturmiljø	

Planbestemmelser

PORTØR PENSJONAT

Arkivsak: 02/2644
Arkivkode: NAVNP Portør pensjonat
Plan ID: R 80

REGULERINGSBESTEMMELSER I FORBINDELSE MED MILJØREVISJON
2009 AV REGULERINGSPLAN FOR PORTØR PENSJONAT, GBNR. 6/47 OG
7/39, 217, 229, 273 M/FL. I KRAGERØ KOMMUNE.

Dato for godkjenning av planen: 25.08.2010
Mindre endring vedtatt 17.08.2016
Mindre endring i pankart og bestemmelser vedtatt 01.06.2022, arkivsak 20/08906

Dato for siste revisjon av plankartet: 20.12.2021.
Dato for siste revisjon av bestemmelser: 01.06.2022. (Utgått tekst er vist med overstreking, ny tekst med **rød skrift.**)

Disse planbestemmelser gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:1000, datert 25.08.2010.

Hensikten med reguleringsplanen er å miljørevidere eksisterende reguleringsplan til de siste rikspolitiske retningslinjer og føringer som er gitt om bl.a. arealdisponeringer, miljøhensyn og allmenn ferdsel i strandsonen.

Området reguleres til følgende formål med nummerhenvisning til plankartets tekstboks:

- Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse (B) Ca. 7,4 daa
 - Fritidsbebyggelse (H) Ca. 11,6 daa
 - Fritids- og turistformål, Pensjonat (N1) Ca. 6,3 daa
 - Fritids- og turistformål, Portørenga (N2) Ca. 4,4 daa
 - Fritids- og turistformål, Småbåtanlegg (N3) Ca. 2,5 daa
 - Utleiehytter for pensjonat (NU)..... Ca 5,6 daa
 - Boliger tilknyttet Pensjonat (NB) Ca. 1,9 daa
 - Campingplass Ca. 4,6 daa
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg Ca. 7,5 daa
 - Gangvei Ca. 0,4 daa
 - Parkeringsplasser..... Ca. 2,1 daa
 - Frisiktsoner
 - Byggegrenser
5. Landbruks-, natur og friluftsområder
 - Friluftsmål Ca. 126,4 daa
- Bruk og vern av sjø og vassdrag
 - Ferdsel Ca. 33,4 daa
 - Småbåtanlegg i sjø Ca. 6,8 daa

5. Andre bestemmelser

Fellesbestemmelser
Rekkefølgebestemmelser

PBL. §25 - REGULERINGSFORMÅL/ANDRE REGULERINGS-BESTEMMELSER

§ 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 1.1 Boligbebyggelse (B1 og B2).

I området kan det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Boligene skal benyttes til helårs beboelse. Nye boliger med rom for varig opphold skal oppføres med radonfelle. Dette kravet kan fravikes dersom det framlegges dokumentasjon på at det ikke er fare for radonstråling i området.

Plassering av garasje og boder skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset, selv om denne ikke skal føres opp samtidig med dette.

Bebyggelsens endelige plassering på tomta kan også fastsettes av bygningsrådet, som også skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse.

Bebyggelse skal ikke overstige maks mønehøyde fra gjennomsnittlig planert terreng på 7 m og ellers tilpasses de stedlige forhold.

Eksisterende bebyggelse kan bygges om og til etter gjeldende regler og bygningsrådets skjønn.

§ 1.2 Fritidsbebyggelse (H1, H2, H3 og H4).

Område H1 omfatter eksisterende fritidsbebyggelse og anses som ferdig utbygget. Eventuelle oppgraderinger som berører eksteriøret skal legges fram for bygningsrådet til behandling.

Område H2 omfatter eksisterende fritidsbebyggelse og anses som ferdig utbygget. Gitt byggetillatelse på 7/57 kan imidlertid gjennomføres etter gjeldende tidsfrister. Eventuelle oppgraderinger som berører eksteriøret skal legges fram for bygningsrådet til behandling.

I område H3 kan det oppføres to fritidsbygg a maks 75 m² BYA og maks mønehøyde på 4,5 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Byggene skal harmoneres med omkringliggende bebyggelse.

I H4 kan det oppføres hytter med tilhørende anlegg. Hver enhet kan utbygges med maksimalt 100 m² BYA. Hyttene 1 og 5 kan oppføres med maksimal mønehøyde på 4,5 m. Hyttene 2, 3 og 4 kan oppføres med maksimal mønehøyde på 6 m. Til hvert fritidshus kan det oppføres en bod/uthus på inntil 15 m² BYA, med maks mønehøyde på 4 m og plassert i umiddelbar nærhet til hovedbygningen. Uthus skal oppføres uten isolasjon og innvendig kledning og kun med nødvendige vinduer.

§ 1.3 Fritids- og turistformål, Pensjonat (N1). (Endring vedtatt 01.06.2022)

Pensjonatet med haveanlegget mot sør og øst samt eksisterende adkomst mot veien, gis status som bevaringsområde. ~~Nåværende kjøkkentilbygg mot øst bør ombygges i mer tilpasset stiluttrykk til det gamle pensjonatet.~~ **Pensjonatet tillates ombygd for å få en mer estetisk helhet. Det tillates oppført et tilbygg som utvidelse av kjøkkenet på inntil 20,0 m2 BYA. Taket på nåværende kjøkkentilbygg mot øst forutsettes ombygd og tilpasset det nye tilbygget og stiluttrykket til det gamle pensjonatet.** Pensjonathaven mot sør må ivaretas med de topografiske forholdene som er i dag.

~~Eksisterende utleiebygg i pensjonathaven kan erstattes med nybygg som i eksteriør, form og uttrykk tilnærmet gjenskapes, men med interiør og innvendige fasiliteter som tilfredstill~~

~~dagens krav og behov.~~ Eksisterende anneks/utleiebygg i pensjonathaven kan erstattes. Det tillates å oppføre bygning på inntil 300 m² BYA. Annekset tillates bebygd i flere volum. Annekset skal ha saltak og tilpasses stiluttrykket til det gamle pensjonatet, og maks. gesims- og mønehøyde på hhv. 4,8 m og 6,4 m, målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Nye saltak skal følge møneretningen til eksisterende anneks.

Minimum tre av utleieenheter skal være universelt utformet. Annekset skal plasseres innenfor bestemmelsesområdet #1, markert på plankartet.

~~Mot vest tillates etablert fritliggende, og diskret tilknyttet pensjonatet, utleieenheter som i høyde og uttrykk innordnes og tilpasses eksisterende pensjonatbygg. Nye utleieenheter/leiligheter må ikke overstige 40 m² BYA og ha maks mønehøyde på 6 m over gjennomsnittlig planert terreng.~~ Mot vest tillates etablert inntil 4 utleieenheter som i høyde og uttrykk innordnes og tilpasses eksisterende pensjonatbygning. Nye utleieenheter skal ikke overstige 40 m² BYA og skal ha maks mønehøyde 4,5 m over gjennomsnittlig eksisterende terreng. Enhetene kan ikke selges ut av pensjonatet til tradisjonelt fritidsformål. Utleie skal være minst 9 måneder og skje som næringsvirksomhet i fellesdrift. Ny bebyggelse må tilpasses den eldste delen av nåværende pensjonat og ellers den typiske gamle bebyggelsen i Portør.

Eksisterende låve kan innredes med inntil 2 utleieenheter.

På eiendommen g/bnr. 7/473 tillates det innenfor rammene av N1 oppført ny bygning med maks. 100 m² BYA og maks. gesims- og mønehøyde 4,0 og 7,0 m, målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Bygningen kan innredes med inntil 3 utleieenheter. Ny bygning skal tilpasses stiluttrykket til det gamle pensjonatet.

Formålsområdet i eksisterende reguleringsplan begrenses og tillegges tilstøtende friluftsområde mot sjøsiden i sør.

Mot Portørveien, nord-vest for pensjonatet, kan det etableres ny adkomst og parkering til pensjonatet i kombinasjon med eksisterende topografiske og naturgitte forhold. Ny utbygging og oppgradering av pensjonatet skal prosjekteres med hensyn til universell utforming og med sikte på framtidig lavt energiforbruk.

Ved rammesøknad skal det leveres inn situasjonsplan som viser helhetlig utvikling av hele formålsområdet N1. Det må også vises plass for lekeapparater for barn.

~~Se også bestemmelsene for området NB2.~~

§ 1.4 Fritids- og turistformål, Portørenga (N2).

Området skal videreføre eksisterende næringsvirksomhet; utleie av båtplasser, opplag og vedlikehold av båter samt utleie av ferieleiligheter.

Eksisterende bolig for eier, verksted og lagerhus kan bygges om etter gjeldende regler og behandling av bygningsrådet.

Eksisterende ferieutleiebygg kan bygges om, til eller erstattes etter gjeldende regler og behandling av bygningsrådet. Nye utleieenheter må ikke overstige 40 m² BYA og maks mønehøyde 4,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Nåværende utleie/verkstedbygg lengst mot nordøst kan erstattes med nytt utleiebygg med to – tre enheter på maks 75 m² totalt og med maks mønehøyde på 6 m over gjennomsnittlig planert terreng. Form må tilpasses det øvrige bygningsmiljøet på stedet. Erstatningsbygget må etableres på sørsiden av annet utleiebygg og eksisterende utleie/verkstedbygg må rives.

Verksteddelen flyttes til annet eksisterende lagerbygg eller verkstedbygg på området. Ingen nye tiltak tillates i sjøen. Bryggeanlegg videreføres slik situasjonen er pr. dags dato.

§ 1.5 Fritids- og turistformål, Småbåtanlegg "Røverhavna" (N3).

Eksisterende småbåtanlegg videreføres fra gjeldende reguleringsplan, men reduseres og justeres i henhold til skisseforslag av 04.03.2010. Den viste moloen utføres tradisjonelt i

oppmurt stein og tilpasses stedlige forhold. Utvidelsene må skje etter gjeldende krav, spesielt for tiltak i sjø.

I området skal det avsettes plass for oppstilling av containere for søppel, glass og papir samt spesialavfall.

Tidligere tillatte sjøbod tilknyttet småbåtanlegget kan oppføres med maks størrelse på 40 m² BYA og maks mønehøyde 4 m. Form skal tilpasses det maritime stedet.

§ 1.6 Utleiehytter (NU1, NU2, NU3 og NU4).

NU1: Området med eksisterende 3 bygninger ønskes i prinsippet bevart, men kan oppgraderes for utleie og tilbygges med sanitærfunksjoner på maks 6 m² motsatt sjøsiden, og uten at miljøkvalitetene forringes. Prosjektering av oppgraderinger må godkjennes av det faste utvalg for plansaker.

NU2: Området kan bebygges med en ny fritliggende utleiehytte á maks 75 m² BYA og maks mønehøyde på 4,5 m over gjennomsnittlig planert terreng ~~hver~~. Utleiehytten må harmonere med eksisterende bebyggelse.

NU3 og NU4: Områdene anses som ferdig utbygget, men eventuelle oppgraderinger som berører eksteriøret skal legges fram for det faste utvalg for plansaker til behandling.

Utleiehytte i NU3 som ikke har bod, kan tilføyes bod på maks 15 m².

§ 1.7 Boliger tilknyttet pensjonatet (NBI ~~og NB2~~). (Endring vedtatt 01.06.2022)

NB1: Bolig for ansatte ved pensjonatet. Bebyggelsen anses som ferdig utbygget, men eventuelle oppgraderinger som berører eksteriøret skal legges fram for bygningsrådet til behandling.

~~NB2: På området kan det oppføres en ny bolig for ansatte ved pensjonatet. Boligen må ikke overstige 75 m² BYA og ha maks mønehøyde på 4,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.~~

~~Området NB2 kan, om formålstjenlig, innlemmes i området N1. Pensjonatet, hvor tilhørende to boligfunksjoner skal ivaretas. Ved sammenslåing gjelder mønehøyder som angitt i N1.~~

§ 1.8 Campingplass.

Området skal nyttes til campingplass med tilhørende anlegg, område for campingvogner og telt. Campingvogner skal ikke være større enn 25 m² i dekkareal og grupperes slik at gjennomgående kjørevei til Portørenga opprettholdes. Faste innretninger som anlegges i forbindelse med campingvognene, så som terrasser, gjerder og lignende, skal meldes til bygningsrådet. Terrasser skal ikke overstige 25 m² inklusive fortelt og dekkhøyde over terreng skal ikke være over 0,5 m.

I området skal det avsettes plass for renovasjonstilbud.

Tidligere badestrand ved "Brokheller" gjenåpnes ved at gjennomstrømning av sjøvann muliggjøres under veien.

§ 2. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 2.1 Kjøreveg.

Området omfatter eksisterende kjøreveier, Portørveien FV 254, Gamle Portørvei (privat vei til Portørenga) og private avstikkere til småbåtanlegget N3, hytteområdene H3 og H4, utleiehyttene NU2 og NU3 samt pensjonatboligen NB1. Disse veien skal opprettholdes slik de er.

Det tillates ikke parkering langs Portørveien FV 254.

§ 2.2 Gangvei

Gangvei omfatter opparbeidet atkomst til friluftsområdet F5 fra parkeringsplassen P5 ved pensjonatet. Gangveien skal tilfredsstille krav til rullestolbrukere.

§ 2.3 Parkeringsplasser

Områdene P1, P2, P3, P4 og P5 skal opparbeides og benyttes til parkeringsplasser. P1 tilrettelegges primært for næringsvirksomheten og besøkende til N2, Portørenga.

P2 tilrettelegges for småbåtanlegget N3 "Røverhavna".

P3 tilrettelegges for Portør Pensjonat og friluftsområdet F5.

P4 tilrettelegges for utleiehyttene på områdene NU2, NU3 og NU4 samt hytteområdet H3. P5 tilrettelegges for utleiehyttene NU1 og bevegelseshemmede til friluftsområdet F5.

§ 2.4 Frisiktsoner.

Utkjøringer til Portørveien FV 254 skal ha en frisiktsone til sidene på 4 x 65 m. Innenfor frisiktsonene skal det ikke være sikthindringer som overstiger 0,5 m.

§ 2.5 Byggegrenser.

Langs Portørveien FV 2S4 skal byggegrensen være 12,5 m, hvor dette ikke kommer i konflikt med eksisterende bebyggelse.

§ 5. LANDBRUKS-, NATUR OG FRLUFTSOMRÅDER

§ 5.1 Friluftformål (FI, FI, F3, F4, F5, F6, F7 og F8).

Områdene skal bevares som naturområder til bruk for fri ferdsel, rekreasjon og lek.

I disse områdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter det faste utvalg for plansakers skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

I område FI ligger Brokkhellerne som på grunn av kulturhistoriske interesser gis status som hensynsområde for bevaring. Tidligere badestrand ved "Brokheller" gjenåpnes ved at gjennomstrømning av sjøvann muliggjøres under veien.

Største delen av området F5 skal også på grunn av sitt særpreg mot havet gis status som hensynssone for bevaring. Likeledes skal områdene F6 og F7 gis status som hensynsområde for bevaring. Terreng og vegetasjon skal i disse områdene bevares.

§ 6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§ 6.1 Ferdsel

Omfatter områder i sjøen med strandlinje. Det kan ikke etableres tiltak i området ut over diskrete og enkle innretninger for bading så som badetrapp og stupebrett.

§ 6.2 Småbåtanlegg

Eksisterende småbåtanlegg, N3, tillates utvidet mot sørvest som vist på plankartet. Båtplasser i anlegget skal primært disponeres for virksomheten og besøkende til Portør Pensjonat, Himmel og Hav samt brukere av friluftsområdene og feltene H3 og B2.

§ 7. ANDRE BESTEMMELSER

§7.1 Fellesbestemmelser

1. Det skal legges vekt på at alle bygninger og konstruksjoner får et tiltalende ytre på alle frittstående sider. Kommunen skal se til at bygningens form, fasade, vindussetting, materialer, farge og murer harmonerer med de omkringliggende bygninger.

2. All ny bebyggelse med rom for varig opphold skal installere radonsperre dersom det ikke kan dokumenteres at det ikke er fare for stråling.

3. Ny bebyggelse må ikke oppføres med lavere gulvnivå enn cote 2,3 m av hensyn til

springflo.

4. Ubebygde deler av tomter skal holdes i orden og gis en tiltalende utforming.

5. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad i hele planområdet.

6. Elektrisk nettleverandør må kontaktes ved behov for plassering og utforming av transformator og dersom det er aktuelt med alternativ energiforsyning.

7. Tiltak nær høyspentledninger må gjennomføres i henhold til gjeldende avstander.

8. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av det faste utvalg for plansaker innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.

9. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka eller i sjøen oppdages automatisk fredede kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 m. Melding om funn skal straks sendes til fylkeskommunens kulturavdeling, jfr. Lov om kulturminner § 8, annet ledd.

10. Etter at denne miljørevisjonen av "Reguleringsplan for Portør Pensjonat" med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

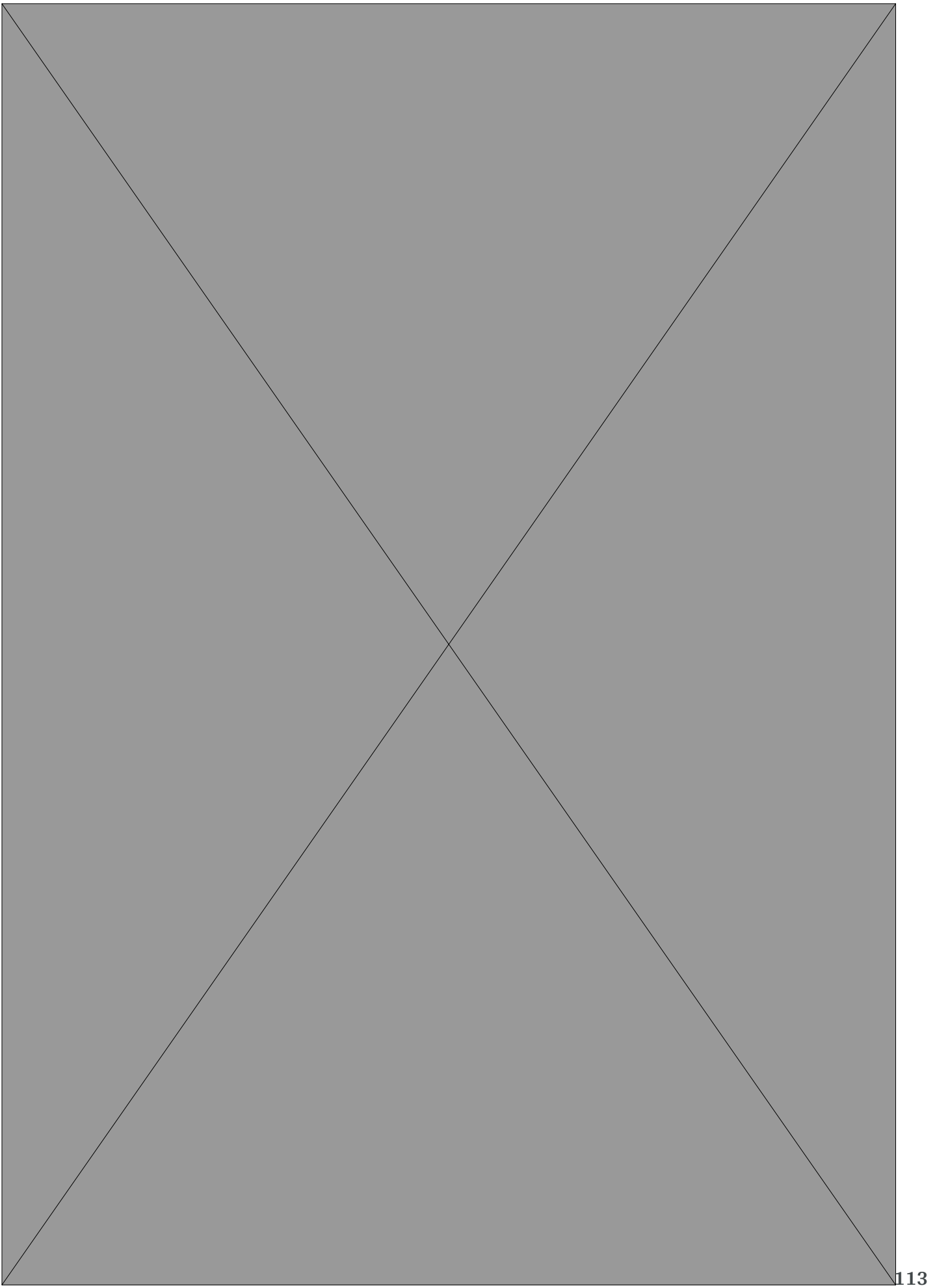
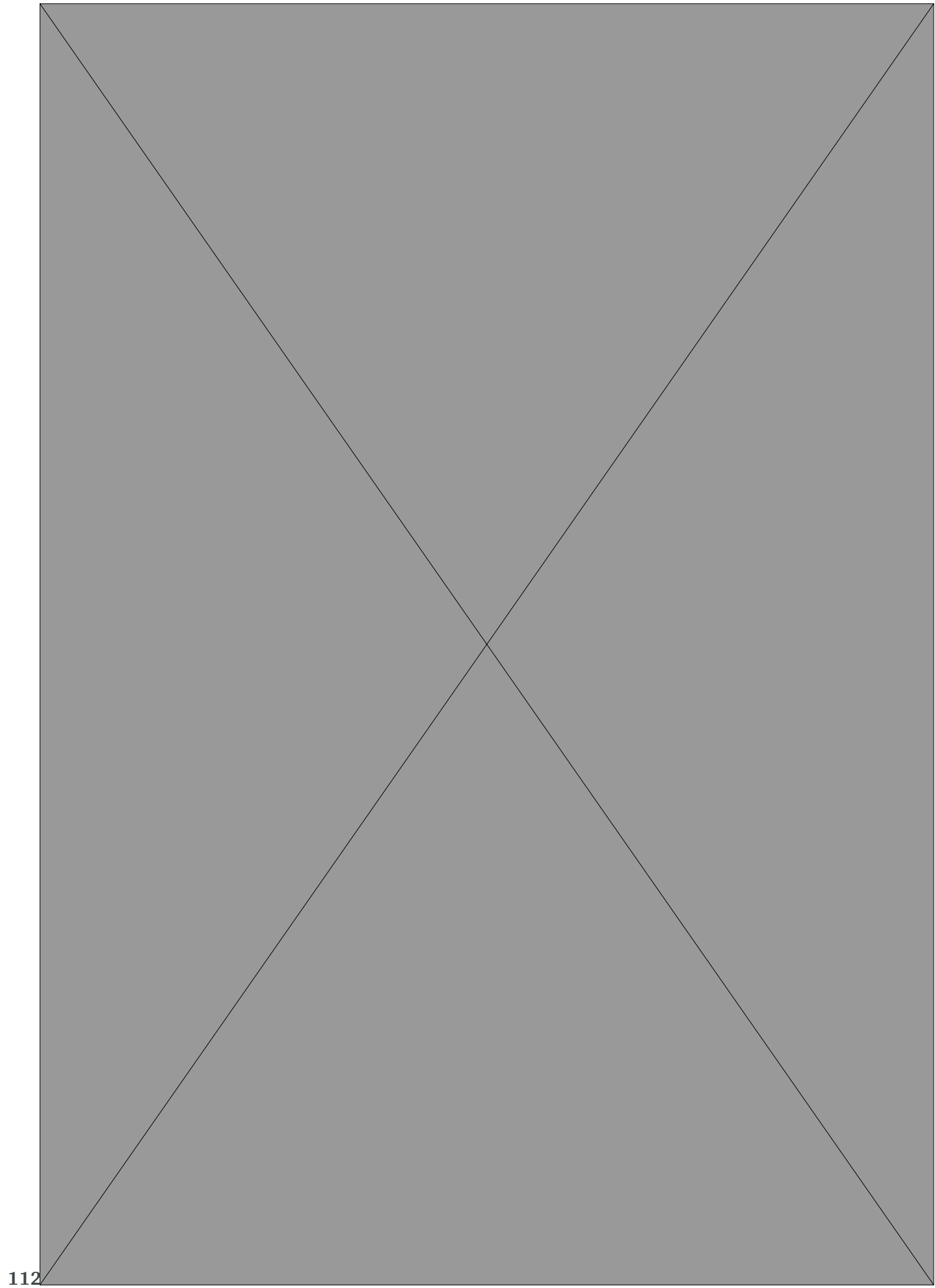
§7.2 Rekkefølgebestemmelse *(Tilføyelse vedtatt 01.06.2022)*

Før det gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for område N1 skal lekeplass være opparbeidet innenfor bestemmelsesområde #2 på plankartet. Det skal etableres lekeplass på min. 50m² og skal minimum inneholde 3 aktivitetselementer for lek.

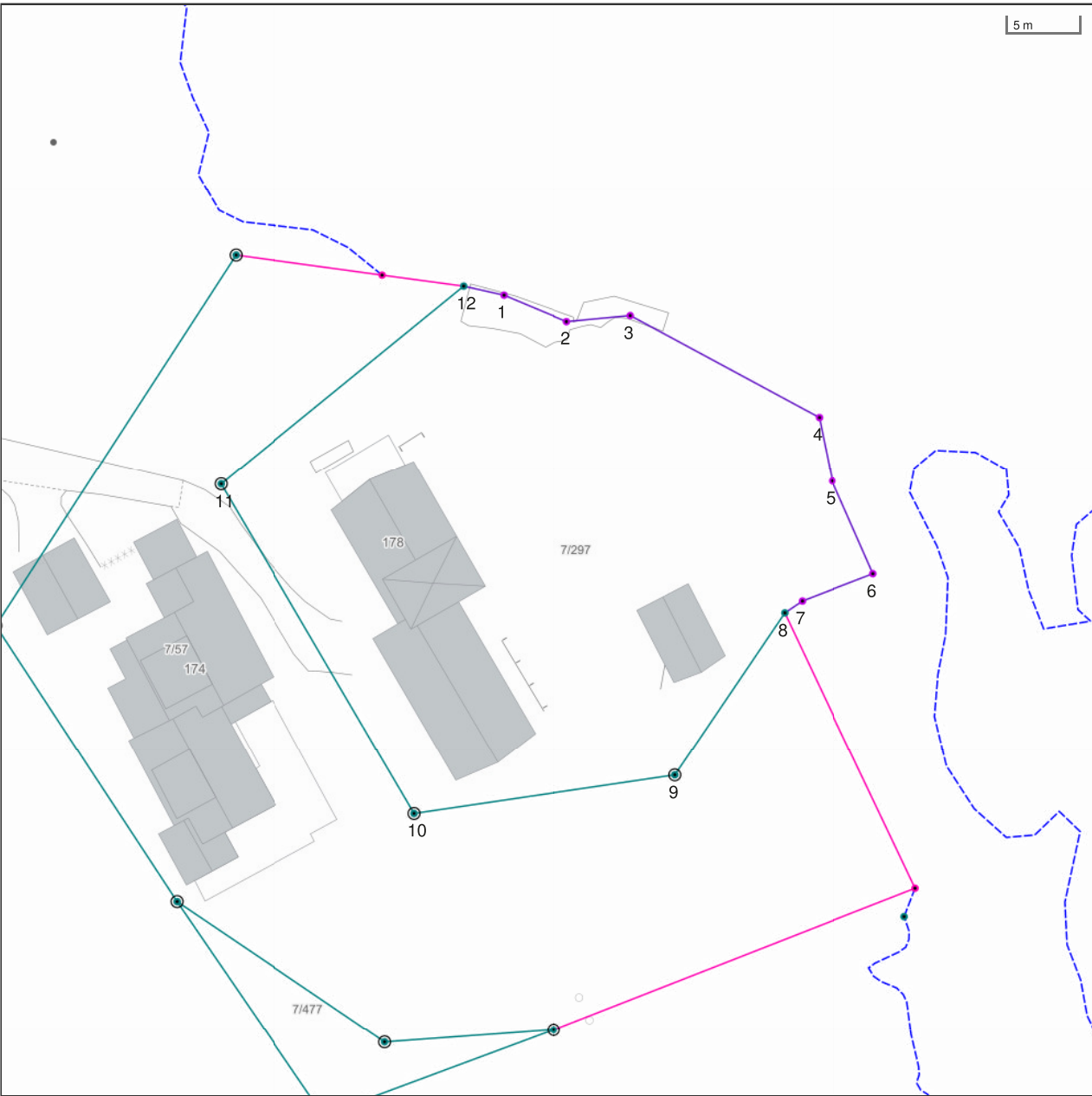
§8 Bestemmelsesområder # *(Tilføyelse vedtatt 01.06.2022)*

#1 Byggegrenser for Anneks innenfor området N1, jfr. § 1.3

#2 Byggegrense for lekeplass innenfor området N1, jfr § 7.2.



Eiendomskart for eiendom 4014 - 7/297//



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

- -----

Eiendomsgrense - omtvistet

Hjelpelinje vegkant

Hjelpelinje fiktiv

Hjelpelinje punktfeste

Hjelpelinje vannkant
- -----

Eiendomsgrense - lite nøyaktig

Eiendomsgrense - mindre nøyaktig

Eiendomsgrense - middels nøyaktig

Eiendomsgrense - nøyaktig

Eiendomsgrense - svært nøyaktig

Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet
- ●

●

●

●

Grensepunkt - lite nøyaktig

Grensepunkt - mindre nøyaktig

Grensepunkt - middels nøyaktig

Grensepunkt - nøyaktig

Grensepunkt - svært nøyaktig
- ⊙

⊙

⊙

⊙

⊙

Grensepunkt - offentlig godkjent

Grensepunkt - bolt

Grensepunkt - kors

Grensepunkt - rør

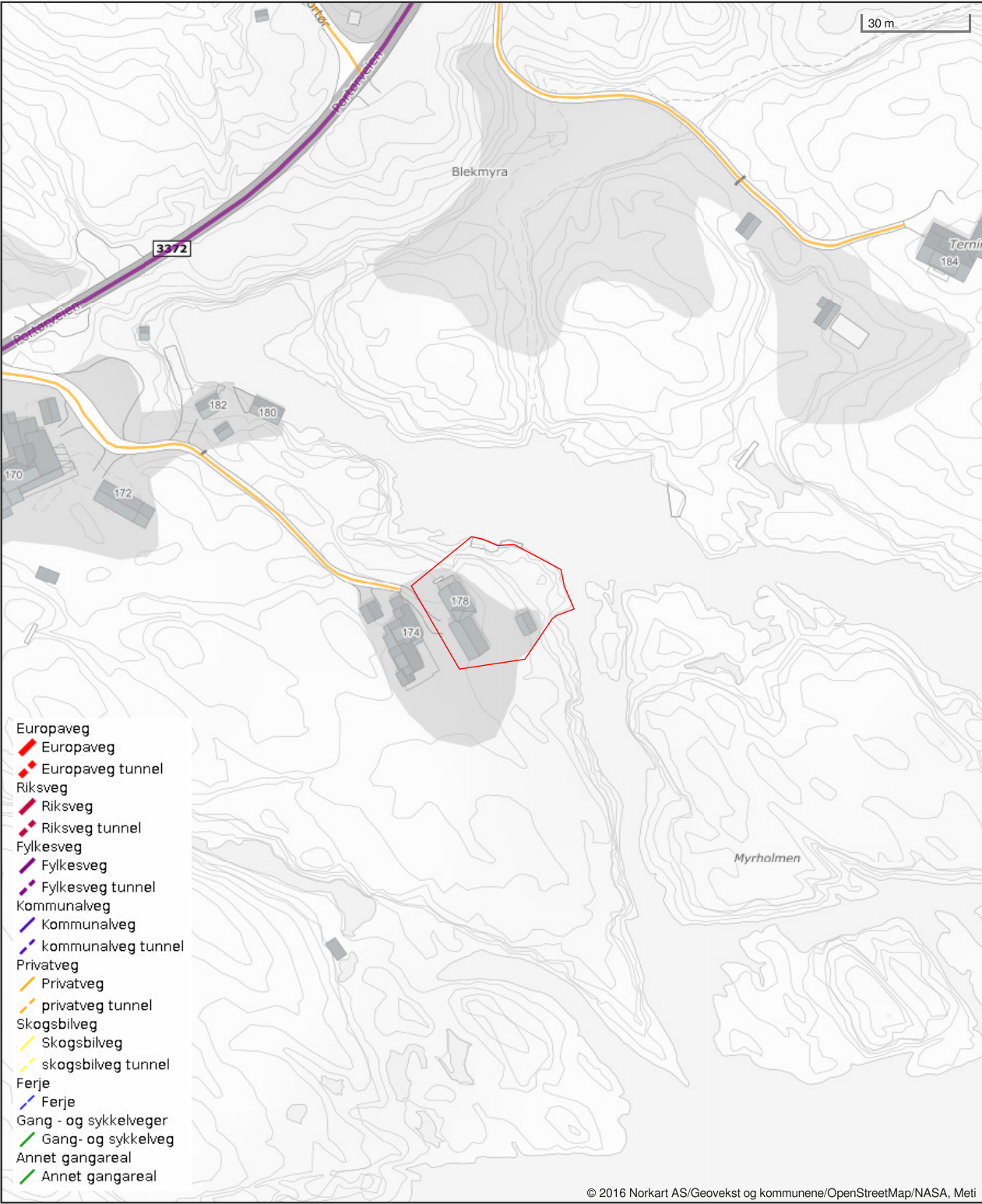
Grensepunkt - hjelpепunkt / annet

Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		1 100,30 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6518119,21	Øst	524887,35
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde		Radius	
1	6518137,53	524884,52	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,93			
2	6518135,69	524889	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,84			
3	6518136,15	524893,51	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,53			
4	6518129,03	524906,94	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	15,20			
5	6518124,52	524907,9	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,61			
6	6518118	524910,83	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,15			
7	6518116,04	524905,82	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,38			
8	6518115,2	524904,58	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,50			
9	6518103,69	524896,87	14 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,85			
10	6518100,84	524878,39	14 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,70			
11	6518124,04	524864,56	14 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,01			
12	6518138,15	524881,66	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	22,17			

Vegstatuskart for eiendom 4014 - 7/297//



Utskriftsdato: 15.02.2024

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Kragerø kommune: Grunneiendom 4014-7/297

NORKART
Utskriftsdato: 15.02.2024 09:46

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	PORTØRKNATTEN ØSTRE	Beregnet areal	1100.3
Etablert dato	22.02.1993	Historisk oppgitt areal	1101
Oppdatert dato	12.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	7/297
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	7/297
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	22.02.1993			7/57 (-1101), 7/297 (1101)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6518119.21	524887.35	0	Ja	1100.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BEYLEGAARD LINE SNEVE F050863*****	Hjemmelshaver (H) 1/12	GRANITTVEIEN 2 3770 KRAGERØ	Bosatt (B)
SNEVE KARL FREDRIK F060151*****	Hjemmelshaver (H) 1/12	SANDVIGVEIEN 94 4816 KOLBJØRNSVIK	Bosatt (B)
SNEVE TOINI LOVISE F090868*****	Hjemmelshaver (H) 1/12	KIRKEGATA 4A 3770 KRAGERØ	Bosatt (B)
LYNG JOHAN F100246*****	Hjemmelshaver (H) 1/4	SANDAKERVEIEN 101 C 0483 OSLO	Bosatt (B)
LYNG ANDERS SCHJELDERUP F240974*****	Hjemmelshaver (H) 1/4	BROCHMANNS GATE 8 A 0470 OSLO	Bosatt (B)
APELAND KARL ÅGE F251154*****	Hjemmelshaver (H) 1/4	Martha Cochs vei 45 3962 STATHELLE	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Portørveien 178

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3788 STABBESTAD	Kirkesogn	05090102 Levangsheia
Grunnkrets	103 Levang	Tettsted	
Valgkrets	1 Levangsheia		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	15156880		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Bygning revet/brent (BR)	20.11.2009
2	25734440		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	08.07.2011
3	300039717		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Meldingssak tiltak fullført (MF)	01.01.2012

1: Bygning 15156880: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Bygning revet/brent 20.11.2009

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	65
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	65
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		19.06.2007
Bygning revet/brent	20.11.2009	20.11.2009

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	7/297	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	65	65	0	0	0

2: Bygning 25734440: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 08.07.2011

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	154
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	154
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	100
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	23.01.2008	24.01.2008
Igangsettingstillatelse	27.01.2009	06.02.2009

Ferdigattest	08.07.2011	11.07.2011
--------------	------------	------------

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Portørveien 178	H0101	7/297	154	4	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	15	15	0	0	0
H01	0	0	93	93	0	0	0
U01	0	0	46	46	0	0	0

3: Bygning 300039717: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Meldingssak tiltak fullført 01.01.2012

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	13
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	13
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	15
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Meldingssak registrer tiltak	27.01.2009	06.02.2009
Meldingssak tiltak fullført	01.01.2012	28.02.2014

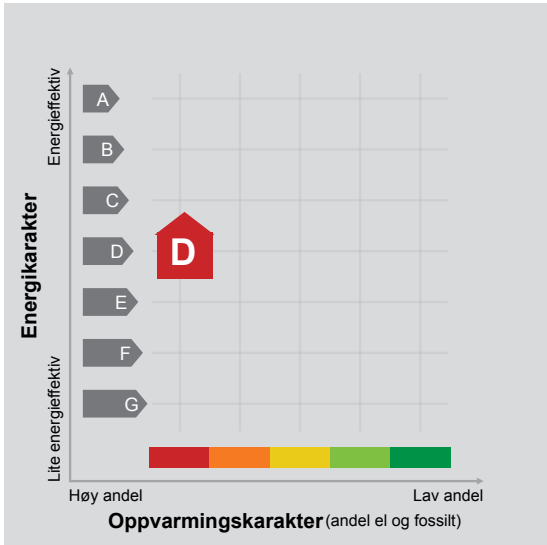
Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	7/297	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	13	13	0	0	0

Adresse	Portørveien 178
Postnummer	3788
Sted	STABBESTAD
Kommunenavn	Kragerø
Gårdsnummer	7
Bruksnummer	297
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	25734440
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	2f488e92-6bfb-4857-9550-8ea891ddcf86
Dato	08.05.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar 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 utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring	Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.	Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.	Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100
• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.		

Boligkjøperforsikring PLUSS

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

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Portørveien 178
3788 STABBESTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kragerø
Saksbehandler: Ronny Jørstad

Oppdragsnummer: 1302240026

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 videreformidlet 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: 10.05.2024

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