

# Skuteveien 22B

KRAGERØ / ØYA



Prisantydning: **kr 4 750 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormeglern.no





Fasade. Lettstelt tomt med noe grøntareal og terrassearealer.



Plen og en koselig uteplass. Pent opparbeidet med bed og variert beplantning.



# Frittliggende enebolig på øya oppført i 1992 med fenomenale utsiktsforhold i "alle" retninger!

OMRÅDE  
**KRAGERØ / ØYA**

ADRESSE  
**Skuteveien 22B, 3770 KRAGERØ**

Prisantydning  
**kr 4 750 000,-**

Omkostninger: **kr 139 050,-**  
Totalpris: **kr 4 889 050,-**  
Formuesverdi: **kr 858 886,-**  
Kommunale avgifter: **kr 24 784,- per år**



---

BRA-i: 146 m<sup>2</sup>

BRA Total: 146 m<sup>2</sup>  
Boligtype: Enebolig  
Byggeår: 1992  
Soverom: 3  
Etasje: 2  
Eierform bygning: Eiet  
Eierform tomt: Festet  
Tomteareal: 398.1 m<sup>2</sup>

**Simen Dippner Bakke**  
Eiendomsmegler

**909 22 227**  
**[simen.dippner.bakke@sormegleren.no](mailto:simen.dippner.bakke@sormegleren.no)**

**Sørmeqleren AS, avd. Kragerø**  
Storgata 16, 3770 Kragerø  
35 98 11 00  
[sormegleren.no](http://sormegleren.no)





Skuteveien 22 b



Svært sentralt beliggende med kort spaseravstand til sentrum, skoler og servicefunksjoner



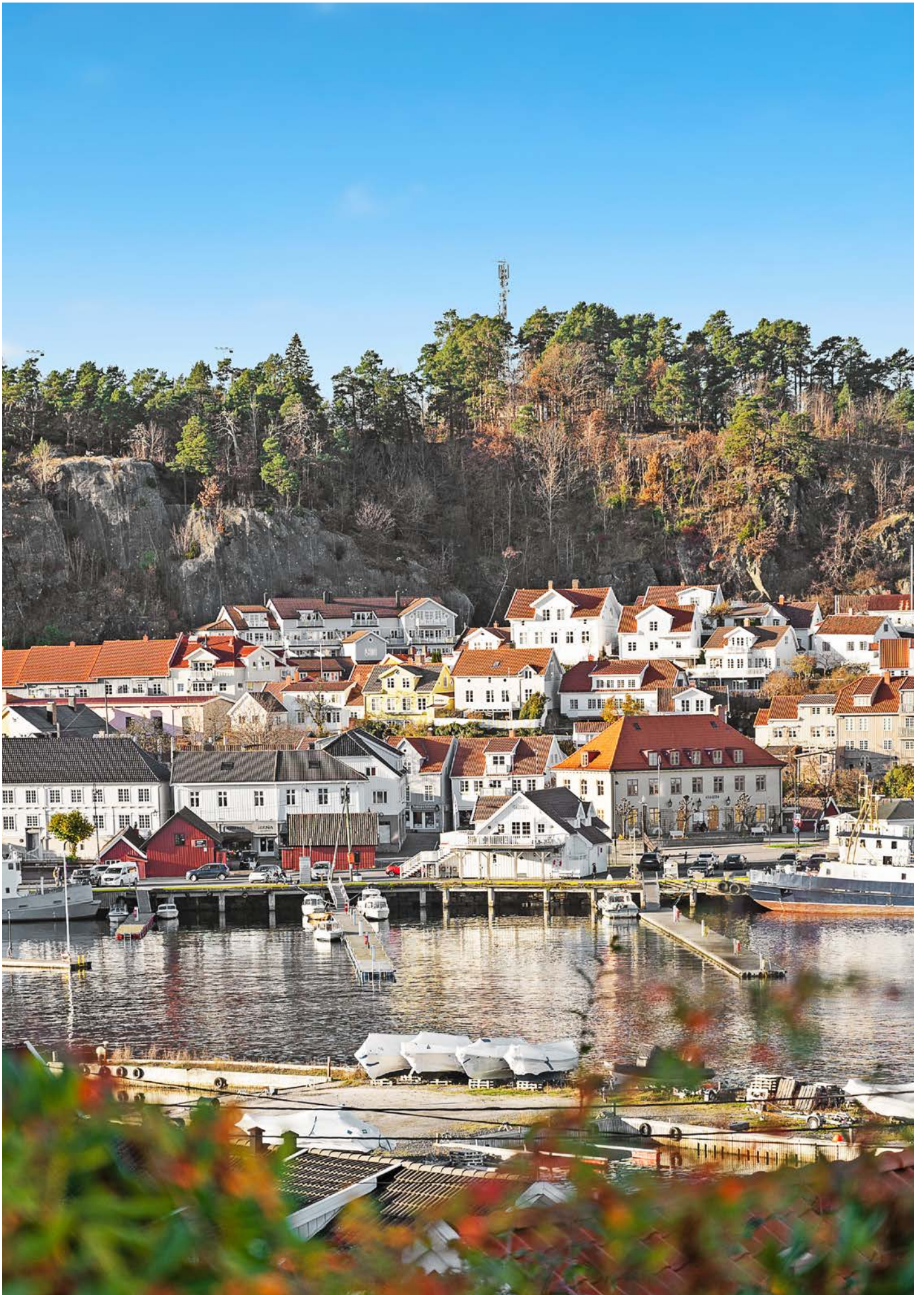


Fra baksiden av huset er det nydelig utsikt ut deler av både Bærøyfjorden og ut innseilingen/Kragerøfjorden



Utsikt over til Bærøy





I front av huset har man utsikt over til Kragerø sentrum





Utsikt



Terrasse mot friareal





Dronefoto

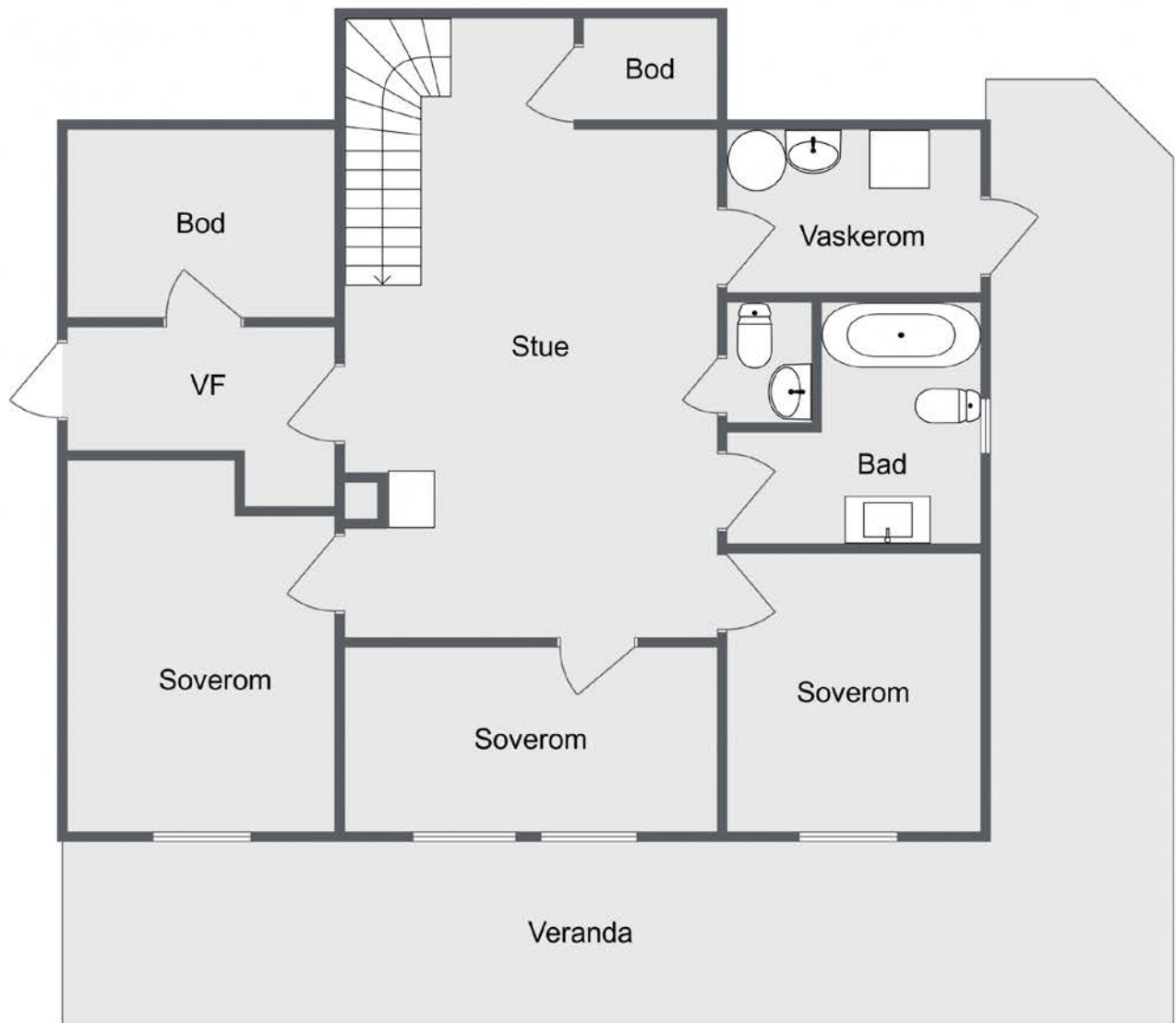






# Skuteveien 22b

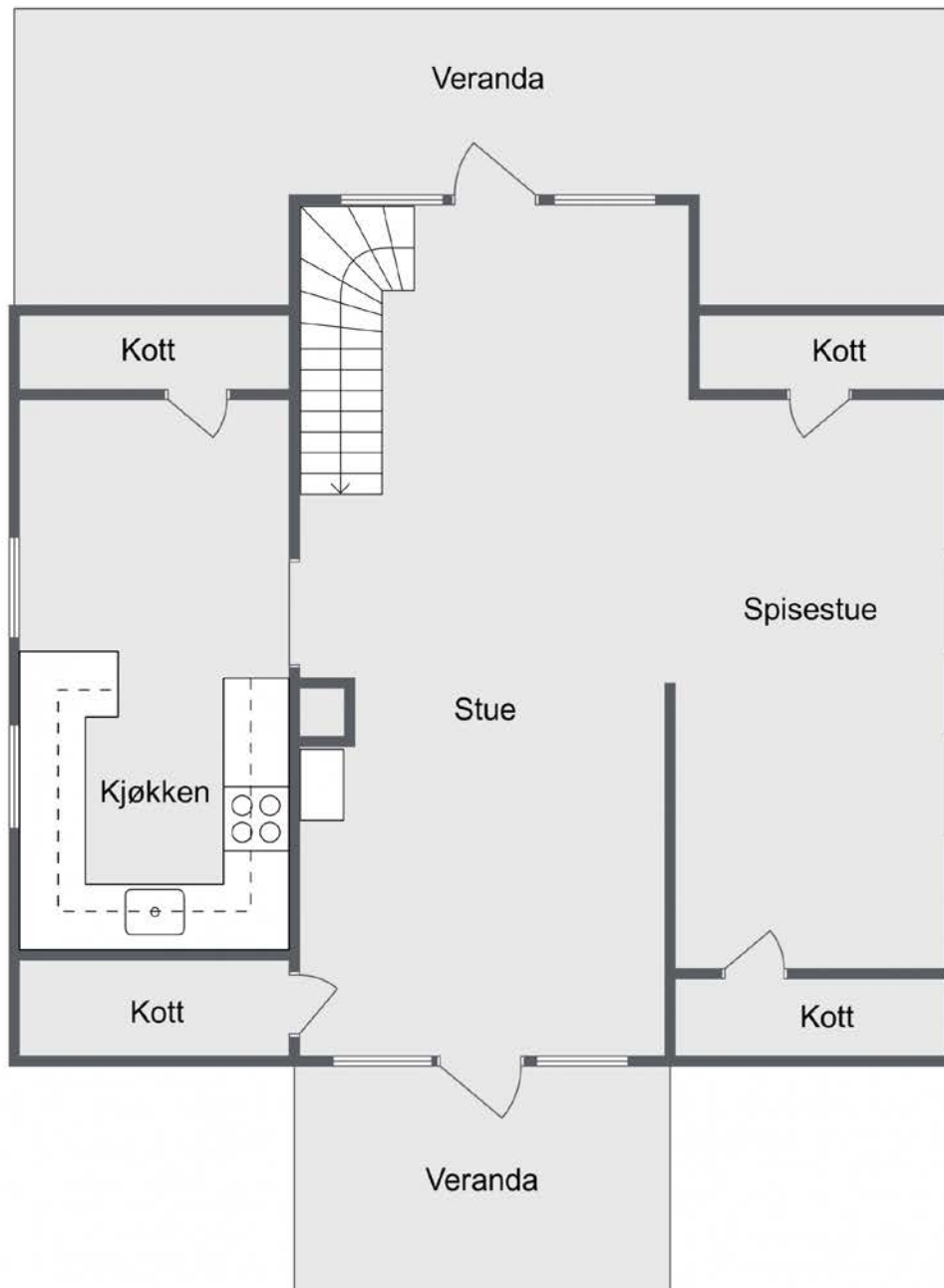
## 1. Etasje





# Skuteveien 22b

## 2. Etasje





# SKUTEVEIEN 22B

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gnr. 33, bnr. 224, ideell andel 1/1  
i Kragerø kommune.

### Areal

BRA - i: 146 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 146 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 78 m<sup>2</sup> Entrè, 3 soverom, 2 boder, vaskerom, bad, wc og hall/stue.

2. etasje

BRA-i: 68 m<sup>2</sup> Stue-/spisestue, trapperom og kjøkken.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

### Tomtetype

Festet

### Tomtestørrelse

398.1 m<sup>2</sup>

---



**Tomtebeskrivelse**

Tomten er oppmålt til 398 kvm og er lettstelt med en liten plen med blomsterbed/beplantning, terrasse og naturtomt.

Festet tomt. Borfester er Kragerø kommune. Årlig avgift på kr 697,32 pr. år og gjenstand for KPI regulering jfr. festekontrakt (vedlagt). Kommunen har forkjøpsrett ved salg og avklares snarest mulig etter aksept av bud. Festeforholdet er uoppsigelig (stedsvarig).

**Festetid**

Evigvarende/uoppsigelig.

**Regulering av festeavgift**

Hvert 10 år i.h.t konsumprisindeksen (KPI).

**Festekontrakt datert**

30.05.1990.

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger på Øya i Kragerø. Svært ettertraktet beliggenhet med en fantastisk utsikt både inn til Kragerø sentrum og Bærøyfjorden, men også utover innseilingen til Kragerø i sydlig retning. Meget gode solforhold og usjenerte uteplasser på tomten. Grensende til friareal mot syd. Få minutters gange inn til sentrum med butikker og servicefunksjoner, og et yrende folkeliv sommerstid. Det er flere fine badeplasser i umiddelbar nærhet av boligen, samt småbåthavner og friarealer. Det kan nevnes flott badeplass på Galeiodden kun kort gange fra huset, samt kommunal badebrygge i gata like nedenfor og Sjøbadet som nære friområder/badeplasser. Øya består i all hovedsak av eldre, veletablert bebyggelse hvor mye er i tradisjonell "sørlandsstemning" med trange, intime smug/gater og flere fine stier til badeplasser og friarealer.

**Adkomst**

Følg Ytre Strandvei over Øybrua og ta første til venstre (Galeiodden). Følg denne veien til Skuteveien er skiltet opp til høyre og følg stien videre til trappen opp til huset kommer til syne. Se også kartskisse.

**Bebyggelsen**

I all hovedsak veletablert og eldre enebolig bebyggelse. Det er også noen flermannsboliger samt noe næring på Øya.

**Bygningssakkyndig**

Thomas Kildahl

**Type takst**

Tilstandsrapport

---



### **Byggemåte**

Huset er oppført i 1992 i tradisjonelt isolert bindingsverk. Utvendig kledd med stående profil/skråskjært panel samt sadlet takverk som er tekket med krum betongstein. Isolerglassvinduer. Støpt såle. Se forøvrig tilstandsrapport fra takstmann.

Tilstandsrapport basert på innholds krav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av SørTakst AS v/Thomas Kildahl den 04.11.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon (kun utdrag):

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

#### **TG3**

- Bad: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Selv om forventet levetid er overskredet, fungerer rommet med dagens bruk.
- Vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Selv om forventet levetid er overskredet, fungerer rommet med dagens bruk.

#### **TG2**

- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Nedløp/beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Vinduer: Over 30 år gamle isolerglassvinduer har begrenset gjenværende levetid.
- Dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Terrasse/veranda ved 2.etg.: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Dekke og rekkverk har noe skjevheter, samt alders- og bruksslitasje.
- Terrasse: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Dekke og rekkverk har skjevheter, samt alders- og bruksslitasje.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Pipe og ildsted: et er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Innvendige vann/avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vann og avløpsledninger.
- Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Elektrisk anlegg: Trolig gitt TG 2 på grunn av keramiske sikringer/alder.
- Forstøtningsmur: Der det er mer enn 50 cm høyde til underliggende terreng, skal det ihht. byggeforskriftene være rekkverk.
- Utvendige vann - og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann og avløpsledninger.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Det opplyses om 2 nye verandadører satt inn av ufaglærte i 2023. Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.



## **Innhold**

Boligen har en planløsning over 2 etasjer.

1 etasje: Vindfang/entrè med klesoppheng, hall/stue med peisovn, 3 soverom, bad, wc, vaskerom og 2 boder.  
2 etasje: Stue-/spisestue med utgang til terrasse mot sør og veranda mot nord samt stort kjøkken med spiseplass.

Det er lagringsareal under terrasse samt frittstående sportsbod på terrassen (på bakkeplan, denne er i dårlig stand).

## **Standard**

Huset er oppført i 1992 og holder en normal standard fra byggeår og er jevnlig malt/vedlikeholdt.

Laminatgulv i entrè, hall/stue samt gulvbelegg i stuen (2.etasjen), soverom og i kjøkken. For det meste himlinger med takess og malte tapet/strie på vegg.

Romslig hall/stue i 1.etasje med Jøtul vedovn, i tillegg til en stor stue-/spisestue i 2.etasjen med flere møbleringsalternativer. Det er på opprinnelig tegning tegnet inn ekstra soverom i 2.etasje, om det skulle være behov for flere soverom. Stuen har store vindusflater som sikrer både naturlig belysning og den fantastiske utsikten. Fra stuen har man tilkomst til både veranda mot byen/Bærøyfjorden samt utgang til terrasse mot sør med herlig utsikt utover innseilingen til Kragerø.

Bad med flislagt gulv og respatex plater på vegg. Badekar, wc og servant. Det er varmeovn på vegg. Ekstra toalettrom tilstøtende badet med servant og wc. I tillegg er det eget vaskerom som har utgang til terrassen. På vaskerommet er det god plass til vaskemaskin/trommel og det er etablert praktisk vaskekum.

Kjøkkenet har innredning har en eldre innredning (fra byggeår) som er funksjonell med rikelig skap-/benkplass. Opplegg til oppvaskmaskin. Kjøkkenet er svært romslig med god plass til spisegruppe. Fra stue og kjøkken er det adkomst til kaldloft med lagringsplass langs knevegg.

Huset har totalt 3 soverom, alle plasser i 1.etasjen og det er løse garderobeskap i alle soverommene som medfølger.

Se også tilstandsrapport for ytterligere teknisk beskrivelse/vurdering.

## **Innbo og løsøre**

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

## **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: Ingen.

## **TV/Internett/Bredbånd**

Tv via Altibox. Trolig ligger det også klart til nett her selv om eier ikke har det i bruk p.t.

## **Parkering**

Det er ikke parkering til eiendommen. Dette er ikke uvanlig på Øya. Det er flere parkeringsplasser i kommunalt eie på Øya som kan leies, men disse følger ikke boligen ved salg og ny eier må sette seg på venteliste for å få leid parkeringsplass om man ønsker å leie fra kommunen.



## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Vedfyring, luft til luft varmepumpe og elektrisk oppvarming.

### **Energikarakter**

D

### **Energifarge**

Oransje

## **ØKONOMI**

### **Kommunale avgifter**

Kr 24 784

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

Ovennevnte kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon, feiing/tilsyn, eiendomsskatt og festeavgift.

### **Formuesverdi primær**

Kr 858 886

### **Formuesverdi primær år**

2022

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 3 263 766

### **Formuesverdi sekundær år**

2022

### **Årlig festeavgift**

Kr 697

### **Tilbud lånefinansiering**

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.



## OFFENTLIGE FORHOLD

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

31.05.1990 - Dokumentnr: 1755 - Festekontrakt - vilkår  
ÅRLIG AVGIFT NOK 438  
LEIEN KAN REGULERES  
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT  
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT  
MED FLERE BESTEMMELSER  
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN  
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT  
UOPPSIGELIG  
Meglernes kommentar: Festekontrakt ligger vedlagt salgsoppgaven.

20.02.1990 - Dokumentnr: 665 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4014 Gnr:32 Bnr:2

Tinglyst rettighet:  
24.06.1991 - Dokumentnr: 1642 - Erklæring/avtale (veirett)  
Rettighet hefter i: Knr:4014 Gnr:33 Bnr:108  
Meglernes kommentar: Ligger vedlagt salgsoppgaven.

Ikke tinglyste avtaler: Det foreligger avtale med nabo (gnr. 33 bnr. 101, 241) om at terrasse kan legges inntil veggen på naboens uthus. Det fremkommer i avtalen også at nabo må vedlikeholde sitt uthus med rett til å stå på denne eiendommens terrasse for vedlikeholdsarbeid. Avtalen ligger vedlagt salgsoppgaven.

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen, men midlertidig brukstillatelse datert 10.07.1992 (vedlagt salgsoppgaven). At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent. Byggesøkte tegninger ligger også vedlagt salgsoppgaven.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.07.1992.

### Vei, vann og avløp

Kommunalt tilknyttet vann og avløp. Private stikkledninger frem til kommunal tilknytning.

### Regulerings og arealplaner

Uregulert, vist som boligbebyggelse nåværende og hensynsso bevaring/kulturmiljø i kommunedeplanen. Planstatus og plankart fra kommunen ligger vedlagt salgsoppgaven.



**Adgang til utleie**

Boligen har ikke egen utleiedel, men kan fritt leies ut.

**Legalpant**

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

**Kommentar konsesjon**

Kragerø kommune har konsesjonsgrense null. Dette innebærer boplikt. Kjøper må undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet, som megler sender til kommunen for registrering. Sørmeglere gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

**Kommentar odelsrett**

Ikke relevant.

**KONTRAKTSGRUNNLAG****Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningsfagkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik brukslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.



**Prisantydning**

Kr 4 750 000

**Totalpris**

Kr 4 889 050

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 118 750,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 139 050,-

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

**Overtakelse**

Etter avtale.

**Budgivning**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

### **Hvitvaskingsreglene**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på [sormegleren.no/personvern](http://sormegleren.no/personvern)

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.



**Meglere vederlag**

Dersom handel kommer i stand er det avtalt at selger betaler 2 % inkl. mva. i provisjon.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 19.900,-, oppgjørshonorar kr 10 900,- og grunnpakke markedsføring kr 11 950,-. I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

**Selger**

Berit Stärk Knudsen v/Lars E. Stärk jfr. fullmakt.

**Oppdragsansvarlig / ansvarlig megler**

Simen Dippner Bakke

Eiendomsmegler

simen.dippner.bakke@sormegleren.no

Tlf: 909 22 227

Sørmegleren AS, avd. Kragerø, Storgata 16

3770 Kragerø

Tlf: 359 81 100

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

**Salgsoppgavedato**

05.11.2024

---

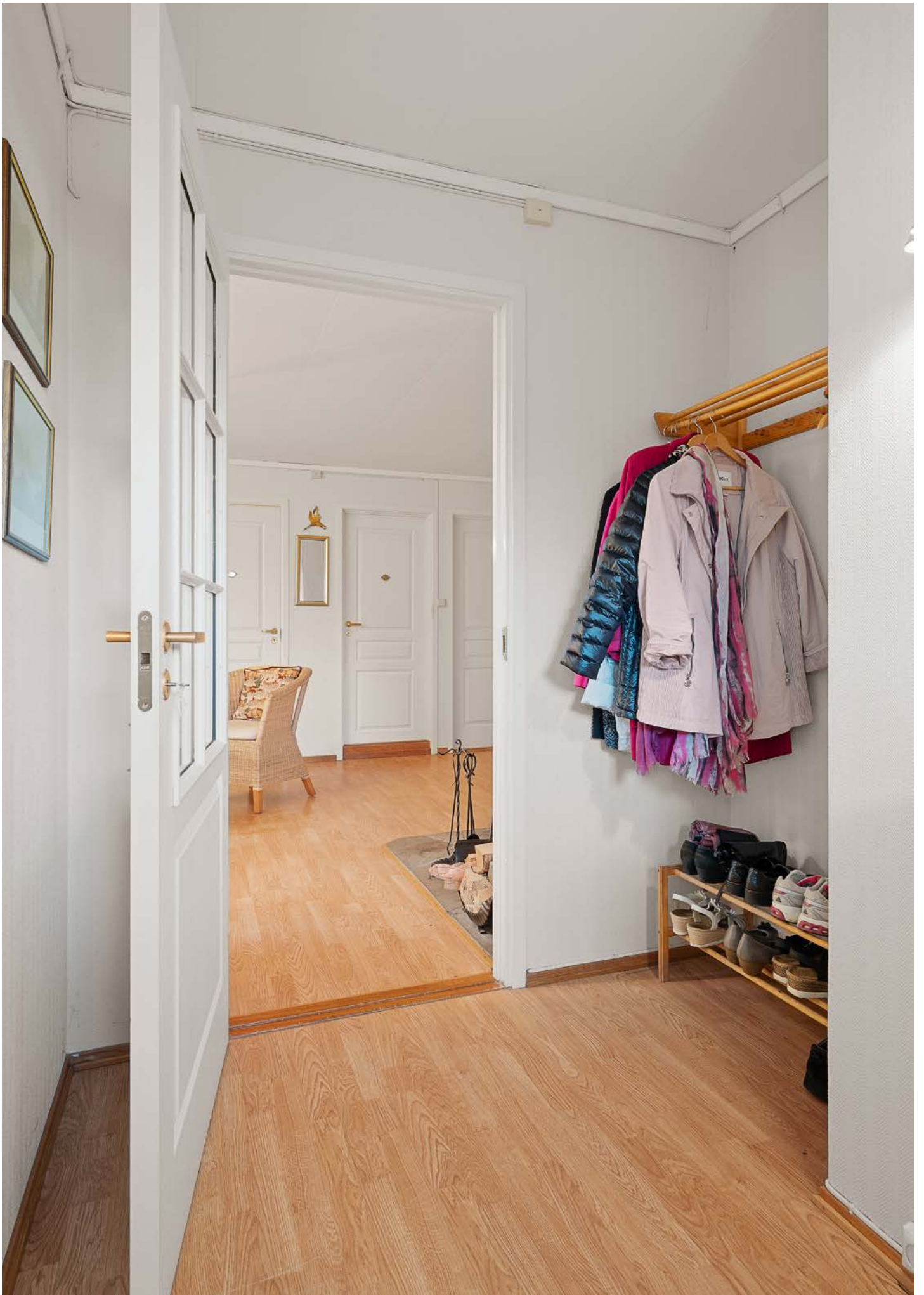


Hyggelig inngangsparti med flislagt trapp





Entrée



Velkommen inn. Entrè med klesoppheng





Hall/stue i 1.etasje med Jøtul vedovn



Hall/stue med Jøtul vedovn





Stue med utgang til veranda med fantastisk utsikt utover Bærøyfjorden og sentrum



Stue





Del av stuen med utgang til terrassen



Del av stuen med utgang til terrasse



Stue





Spisestue



Del av stue og spisestue. Stuen er meget romslig med flere møbleringsalternativer





Kjøkken



Kjøkken med god spise plass



Spise plass på kjøkken.



Kjøkken. Innredning fra byggeår (1992).



Utsikt fra kjøkken



Bad



Ekstra toalettrom



Bad





Soverom 1



Soverom 2



Soverom 3



# Nabolagsprofil

Skuteveien 22B - Nabolaget Hovedbyen/Øya - vurdert av 11 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Eldre
- Enslige



## Offentlig transport

Kragerø rutebilstasjon Linje 459, 506, 607, 609, 701	10 min	0.7 km
Kragerø rutebilstasjon Buss, ferje	10 min	0.7 km
Kragerø ferjekai Linje 710, 711, 712	11 min	0.8 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	29 min	26.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 12 min	

## Skoler

Kragerø skole (1-10 kl.) 514 elever, 30 klasser	17 min	1.1 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	9 min	2.9 km

## Ladepunkt for el-bil

Barthebrygga	13 min
--------------	--------

«Fantastisk nærhet til sjøen og til Kragerø sentrum. Beste stedet på jord!!»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



## Kvalitet på skolene

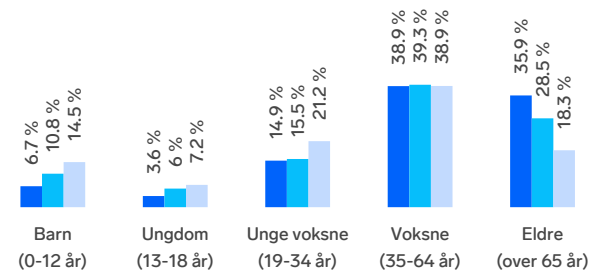
Veldig bra 81/100



## Naboskapet

Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hovedbyen/Øya	666	501
Kragerø	5 530	3 170
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Trekanten barnehage (1-5 år) 43 barn	10 min	0.7 km
Siritun barnehage (1-5 år) 66 barn	26 min	1.8 km
Rømerverven barnehage (1-5 år) 43 barn	6 min	2.1 km

## Dagligvare

Kiwi Kragerø Søndagsåpent	8 min	0.6 km
Spar Kirkebukta Kragerø Post i butikk, PostNord	15 min	1 km



## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Vedlikehold hager

Godt velholdt 81/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 80/100



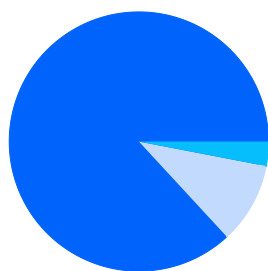
### Støynivået

Lite støynivå 79/100

## Sport

Ny ballbing 2013 - Kragerø Skole	14 min
Ballspill	0.9 km
Kragerø skole	15 min
Aktivitetshall, ballspill	1 km
Family Fitness Kragerø	14 min
MOT Kragerø	8 min

## Boligmasse

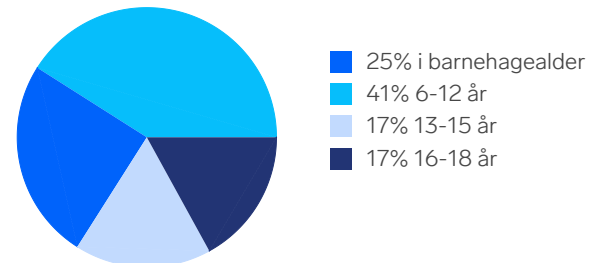


- 86% enebolig
- 3% blokk
- 10% annet

## Varer/Tjenester

ALTI Kragerø	17 min
Apotek 1 Kragerø	9 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

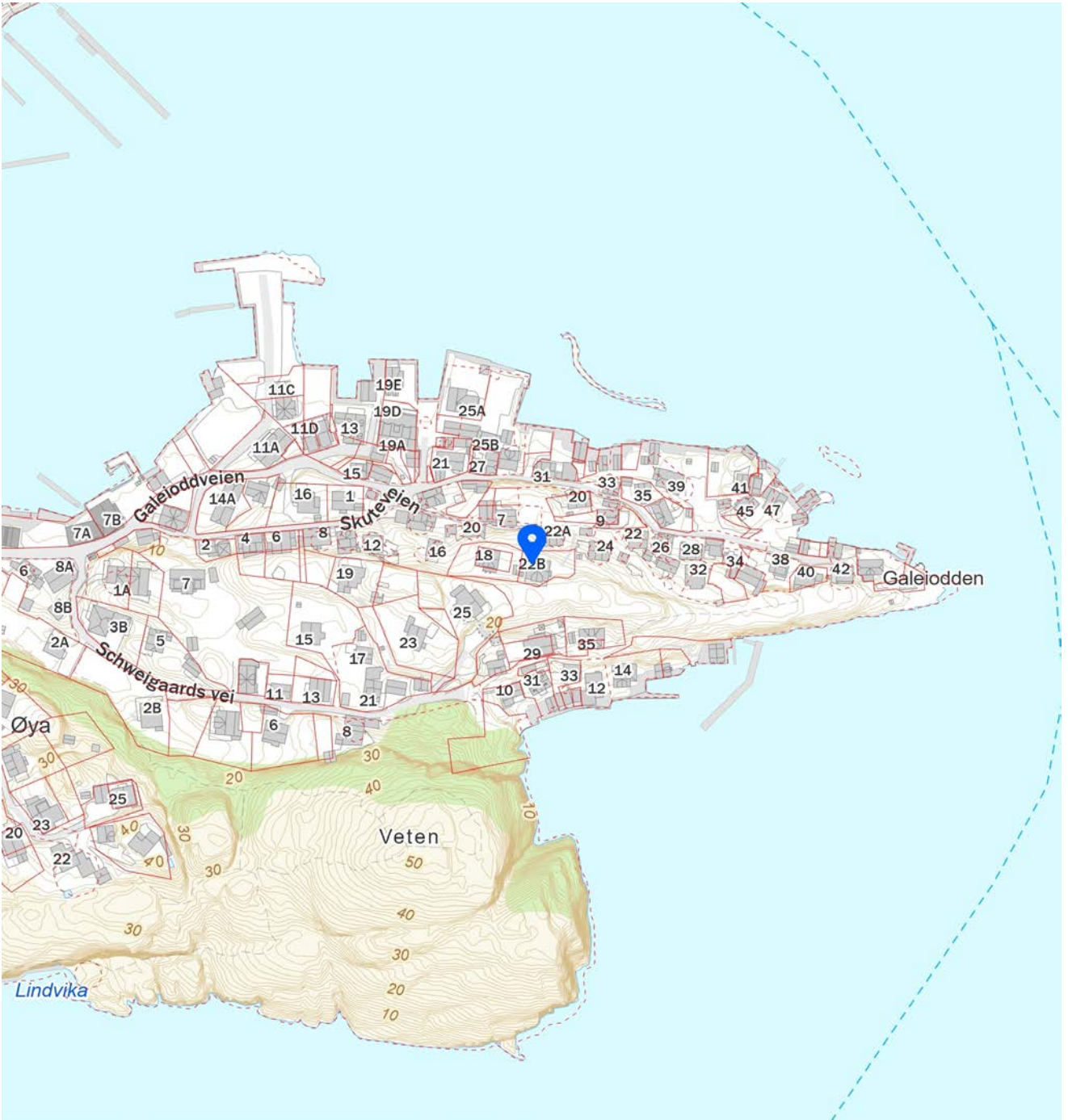
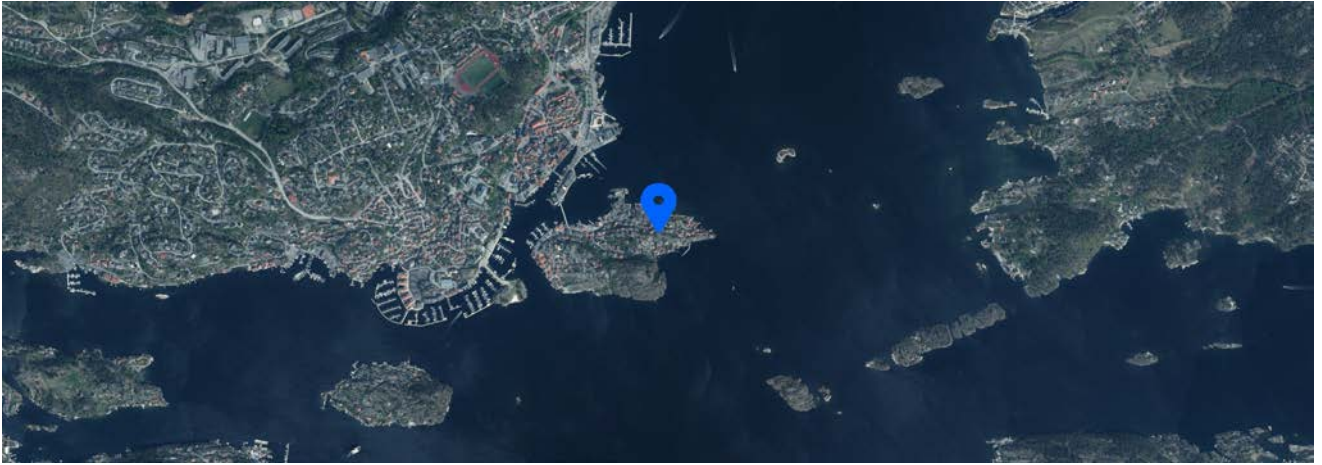
64%

- Hovedbyen/Øya
- Kragerø
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%





# Egenerklæring

Skuteveien 22B, 3770 KRAGERØ

28 Oct 2024

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Skuteveien 22B	Skuteveien 22B	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja  Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

Fullmaktshaver fyller ut alene  Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

nei

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Eieren bygget boligen i 1992

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden bygget var ferdig i 1992

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40





## Informasjon om selger

---

### Hovedselger

Stärk, Lars Eivind

## Forbehold

---

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

**1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

**3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**4.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**4.1.2 Årstall**

2023

**4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

To nye verandadører i andre etasje

## Kjeller

---

**5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**



Ikke relevant for denne boligen.

**6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja  Nei

**8 Er det utført arbeid med drenering?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

**9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---

**11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

**14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---





17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.



## Andre opplysninger

---

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94204737



# Egenerklæringsskjema

Name

**Stärk, Lars Eivind**

Date

**2024-10-28**

Identification

 Stärk, Lars Eivind



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:


Stärk, Lars Eivind

28/10-2024  
11:43:40

BANKID



# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Skuteveien 22 B, 3770 KRAGERØ

 KRAGERØ kommune

 # gnr. 33, bnr. 224

Sum areal alle bygg: BRA: 146 m<sup>2</sup> BRA-i: 146 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 30.10.2024

Rapportdato: 04.11.2024

Oppdragsnr.: 15711-1811

Referansenummer: FV7516

Autorisert foretak: SørTakst AS

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Sørtakst AS



### Rapportansvarlig

*Thomas Kildahl*

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





# 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 fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot 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, anneks, 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
- løsløse 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 åndsverkløven 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 straffansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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

Enebolig oppført i 1992 i trekonstruksjon over grunnmur av lettklinkerblokker (Leca). Huset har standard fra byggeår. Selv om huset ikke er veldig gammelt, vil alderen likevel begynne å bli en faktor, blant annet for våtrommene, taktekkingen og tekniske installasjoner.

Det vises til rapportens enkelte punkter.

## Enebolig - Byggeår: 1992

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongstein. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Yttervegger av bindingsverk med trekledning. Det er saltak i trekonstruksjon. Det er lufting via gesimskasser og ventiler i gavler. Det er vinduer med isolerglass. Det er to nyere terrasse- og balkongdører. Det er malte ytterdører fra byggeår. Det er terrasser i trekonstruksjon. Det er balkong i trekonstruksjon.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater har bruksslitasje. Behovet for oppussing vil i stor grad vil være påvirket av personlig smak og ønsker. Etasjeskillere er trebjelkelag. Huset ble oppført før det var krav til radonsperre. Det er elementpipe. Innvendig trapp av tre. Det er tredører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom  
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Innredning med normal bruksslitasje i forhold til alder. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Det er separat wc med servant.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber.  
Det er avløpsrør av plast.  
Ventilasjon av rommene, unntatt våtrom og kjøkken, er via ventiler og åpningsvinduer. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Skap med keramiske sikringer.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fundamenter og gulv på grunn av betong. Det er støttemurer av betong og naturstein. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

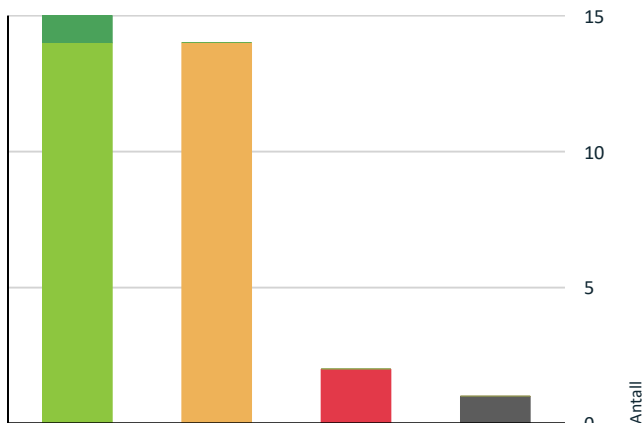
### Enebolig

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

Det er innhentet tegninger, som i all vesentlighet stemmer.

# Sammendrag av boligens tilstand

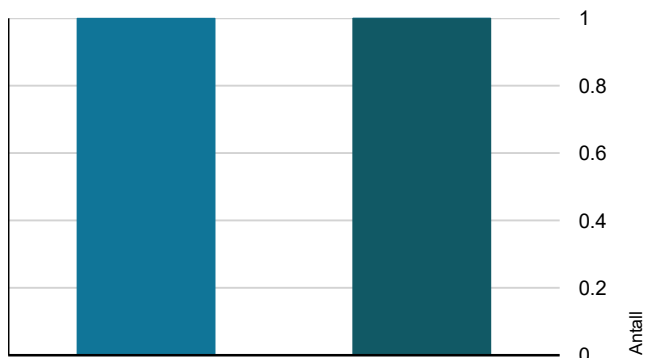
## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Takstmannen har ikke flyttet på møbler/ inventar, slik at skader/ feil som er skjult av dette ikke vil komme med i rapporten.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører fra byggeår [Gå til side](#)

Utvendig > Terrasse ved 2. etg. [Gå til side](#)

Utvendig > Terrasser [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1992

**Kommentar**  
Byggeåret er hentet fra  
Ambita/Infoland

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med betongstein.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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



### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

# Tilstandsrapport



## TE1 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk med trekledning.

## TE1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Det er saltak i trekonstruksjon. Det er lufting via gesimskasser og ventiler i gavler.



## TE2 Vinduer

Det er vinduer med isolerglass.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over 30 år gamle isolerglassvinduer har begrenset gjenværende levetid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

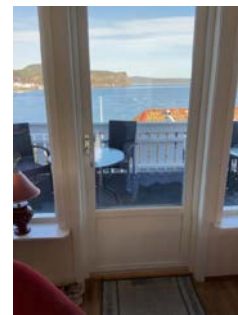
Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

# Tilstandsrapport



## TE 1 Dører

Det er to nyere terrasse- og balkongdører.



## TE 2 Dører fra byggeår

Det er malte ytterdører fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

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



## TE 1 Balkong

Det er balkong i trekonstruksjon.



# Tilstandsrapport



9 kvm.

## Terrasse ved 2. etg.

Det er terrasse i trekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

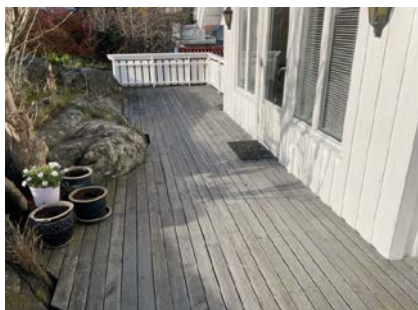
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Dekke og rekkverk har noe skjevheter, samt alders- og bruksslitasje.

### Konsekvens/tiltak

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

Skjevheter og slitasje krever ingen umiddelbare tiltak.



Ca. 20 kvm.

## Terrasser

Det er terrasser i trekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

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

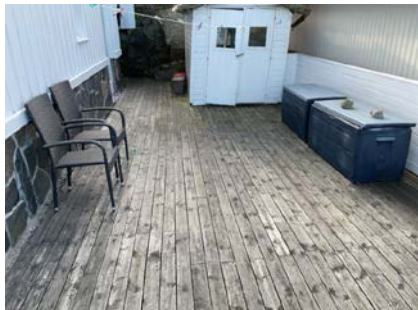
Dekke og rekkverk har skjevheter, samt alders- og bruksslitasje.

### Konsekvens/tiltak

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

Skjevheter og slitasje krever ingen umiddelbare tiltak.

# Tilstandsrapport



Samlet areal av terrasser er ca. 60 kvm.

## INNVENDIG

### TG1 Overflater

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

### TG1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er trebjelkelag.



### TG2 Radon

Huset ble oppført før det var krav til radonsperre.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG2 Pipe og ildsted

Det er elementpipe.

#### Vurdering av avvik:

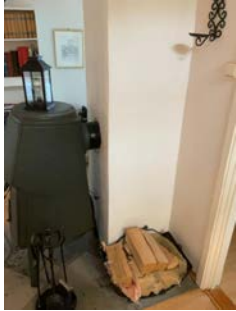
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Andre tiltak:

Det kan benyttes løs, ildfast plate, de gangene feieluken åpnes.  
Riss i pipa bør utbedres.



## TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre.



## TG 1 Innvendige dører

Det er tredører.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

## TG 3 Generell



# Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

## Vurdering av avvik:

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

Selv om forventet levetid er overskredet, fungerer rommet med dagens bruk.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1, må hele badet oppgraderes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## 1. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

## Vurdering av avvik:

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

Selv om forventet levetid er overskredet, fungerer rommet med dagens bruk.

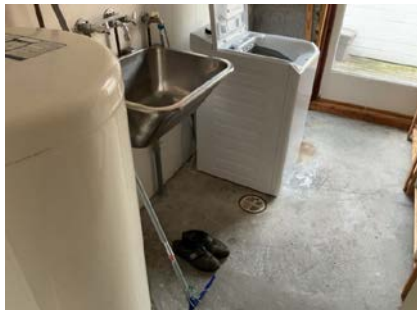
## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1, må hele badet oppgraderes.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Våtsoner er mot grunnmur og bad/wc.

#### Konsekvens/tiltak

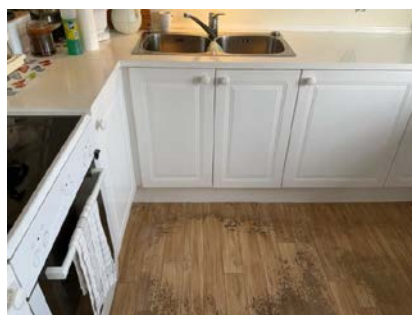
- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

### TGI1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Innredning med normal bruksslitasje i forhold til alder.



## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

### TGI1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

## 1. ETASJE > TOALETTROM

### TGI1 Overflater og konstruksjon

# Tilstandsrapport

Det er separat wc med servant.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

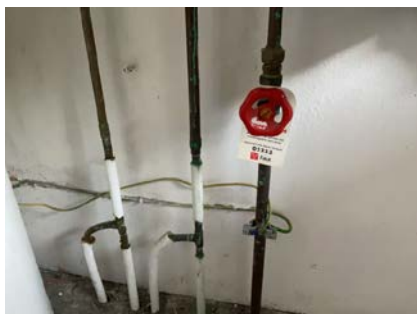
Vannrør av kobber.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



### Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



# Tilstandsrapport



## TE1 Ventilasjon

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

## TE2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1991

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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



## TE2 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.*

Skap med keramiske sikringer.

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

Nei

### Spørsmål til eier

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

# Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.

**1992**

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

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

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

## Generell kommentar

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



## TG 0 Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

*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 bygnings sakkyndig 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

### 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. Det antas at bygningen står på fjell.

### TE 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamenter og gulv på grunn av betong. Grunnmur av lettklinkerblokker (Leca).

### TE 2 Forstøtningsmurer

Det er støttemurer av betong og naturstein.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må det monteres rekkverk.



# Tilstandsrapport



## Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det antas at utvendige rør er over 20 år gamle.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

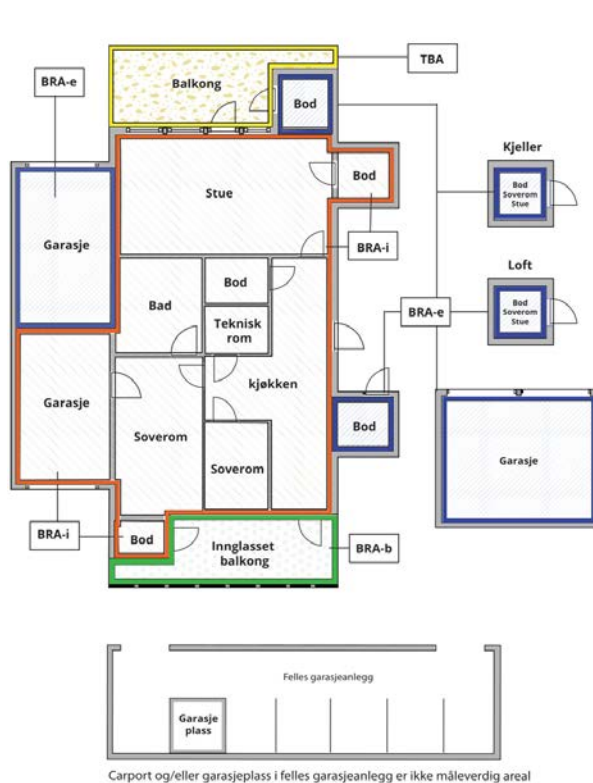
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	78			78	
2. Etasje	68			68	
<b>SUM</b>	<b>146</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>146</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré , Bod , Hall med trapp/stue, Bod 2, Toalettrom , Bad , Soverom , Soverom 2, Vaskerom , Soverom 3		
2. Etasje	Stue/kjøkken/spisestue, Trapperom		

### Kommentar

### 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?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## 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)
Enebolig	137	9



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.10.2024	Thomas Kildahl	Takstingeniør
	Berit Stärk Knudsen	920 52 410

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	33	224		0	398.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

### Adresse

Skuteveien 22 B

### Hjemmelshaver

Knudsen Berit Stärk, Kragerø Kommune

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Øya rett ut for Kragerø sentrum. Boligen ligger med fin utsikt mot Kragerø sentrum og Kragerø-fjorden.

### Adkomstvei

Det er adkomst via gangsti og trapper, fra Skuteveien.

### Tilknytning vann

Kommunal vanntilførsel

### Tilknytning avløp

Kommunalt avløp

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2019	Uskifte

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	12.08.1992	Midlertidig brukstillatelse	Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra rekvirent/eier.			Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers 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.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/FV7516>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

SØRMEGLEREN AS, AVD. KRAGERØ  
V/SIMEN DIPPNER BAKKE  
STORGATA 16  
3770 KRAGERØ

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: b1516bc9-061b-43e7-8b31-4718c61e7745  
Vår referanse: 3614400/25185133  
Bestilling: C3 2024-10-24 (4) 158

Dato  
24.10.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
665	31	20.2.1990	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

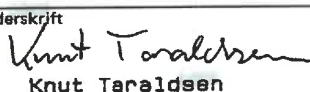


<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
4014 KRAGERØ	32	2	0	0

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](http://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

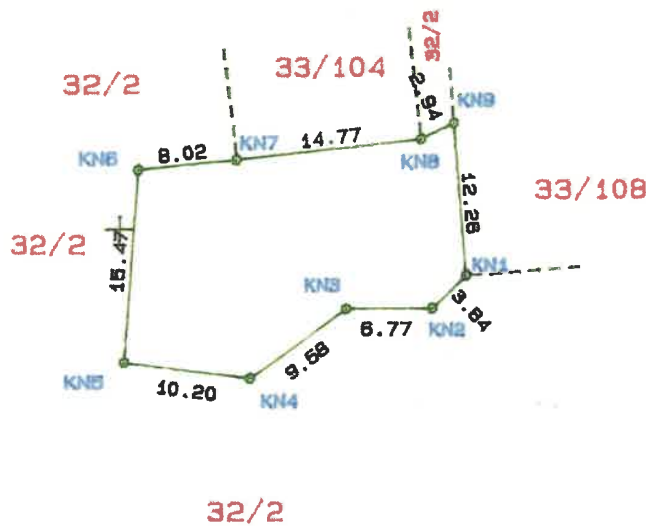
Kommune  <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">                     KRAGERØ                 </div>		<b>MÅLEBREV</b>	uten grænsejustering med grænsejustering
		J.nr. <b>139/89</b>	
		Målebrev nr. <b>004/40</b>	
		Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.	
Målebrev over		Dagbokstempel	
Eiendom	Gnr. <b>33</b>	Bnr. <b>224</b>	<b>DAGBOKFØRT</b>  20.02.90 00665 SORENSKRIVEREN I KRAGERØ
	Bruksnavn/adresse <b>SKUTEVEIEN 22 B</b>		
Areal	<b>398.4</b>		
I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning			
Dato for forretningen	<b>10. 1.90</b>		
Rekvirent	<b>Kragerø kommune</b>		
Bestyrer	<b>Knut Taraldsen</b>		
Forretning	kart og delingsforretning over en parsell av eiendommen  Hovedbyen 18, gnr.32 bnr.2.		
Underskrift			
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
<b>Kragerø</b>	<b>10. 1.90</b>	 <b>Knut Taraldsen</b>	 <b>Kjell Sjetne</b>
Tinglysing			
Dagbokstempel		Tinglyingsstempel	
			
Påtegninger (rettelser o.l.)			
K-blankett 5814 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-87			



Bnr	Bnr	Festnr	MÅLEBREVKART		
33	224				
Representasjonspunkt			Jnr		
X	96898	Y	59714	Z	139/89
Koordinatsystem			Målestokk	Målebrev nr	
AKSE 2			1: 500	004/40	
Kartblad			Areall	M <sup>2</sup>	
BX021-1-51			398.4		



+ X=96898  
Y=59714



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
KN1	Bolt i fjøll	96898.20	59727.88		
KN2	Økj bolt fjøll	96893.58	59725.07	3.84	
KN3	Økj bolt fjøll	96893.56	59718.31	6.77	
KN4	Økj bolt fjøll	96888.03	59710.49	9.58	
KN5	Økj bolt fjøll	96889.35	59700.38	10.20	
KN6	Økj bolt fjøll	96904.78	59701.48	15.47	
KN7	Bolt i fjøll	96905.58	59709.46	8.02	
KN8	Bolt i fjøll	96907.13	59724.15	14.77	
KN9	Økj bolt fjøll	96908.42	59726.79	2.94	
				12.26	

Vesla/Seonor



Kartverket

SØRMEGLEREN AS, AVD. KRAGERØ  
V/SIMEN DIPPNER BAKKE  
STORGATA 16  
3770 KRAGERØ

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: b1516bc9-061b-43e7-8b31-4718c61e7745  
Vår referanse: 3614398/25185123  
Bestilling: C3 2024-10-24 (4) 159

Dato  
24.10.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
1642	31	24.6.1991	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
4014 KRAGERØ	33	108	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](http://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](http://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](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238

Erklæring

REGISTRERT

24 JUNI 1991

KRAGERØ  
SORENSKRIVEREMBETE  
DAGBOKNR.: 1642

MED DETTE GIES VEIRETT FOR SKUTEVEIEN 22B gnr. 33 bnr. 224 i Kragerø  
OVER SKUTEVEIEN 24., gnr. 33 bnr. 108 i Kragerø.

KRAGERØ, DEN 18/6-91

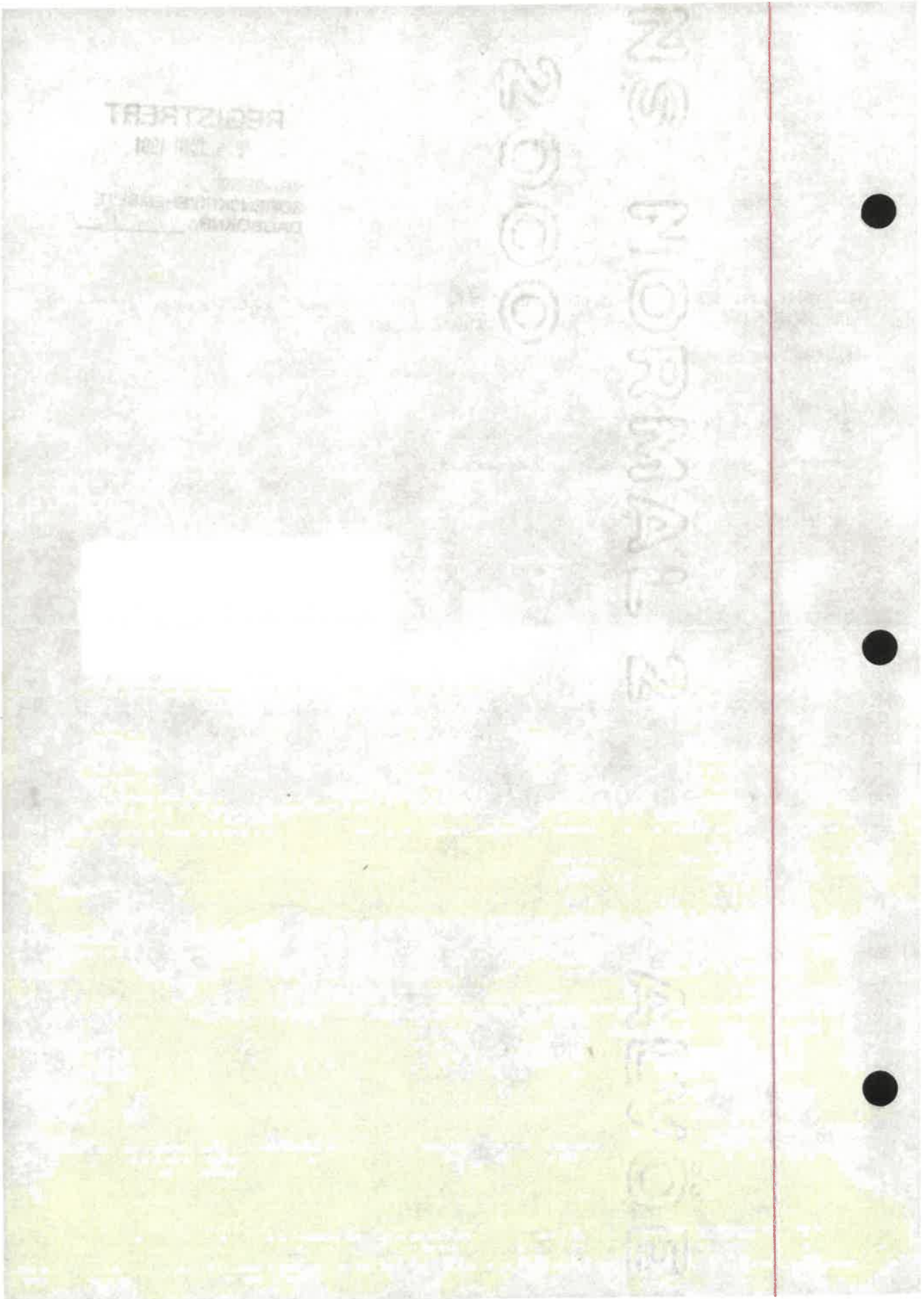
*f. Johann*

(Eier av gnr. 33 bnr. 108 i Kragerø.)



Doknr: 1642 Tinglyst: 24.06.1991 Emb. 031  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM







Kartverket

SØRMEGLEREN AS, AVD. KRAGERØ  
V/SIMEN DIPPNER BAKKE  
STORGATA 16  
3770 KRAGERØ

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: b1516bc9-061b-43e7-8b31-4718c61e7745  
Vår referanse: 3614399/25185128  
Bestilling: C3 2024-10-24 (4) 160

Dato  
24.10.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
1755	31	31.5.1990	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
4014 KRAGERØ	33	224	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](http://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](http://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](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238



KRAGERØ KOMMUNE

DAGBOKFØRT

31.05.90 01755

SORENSKRIVEREN I  
KRAGERØ

## GRUNNSEDDEL

Til Svein Knudsen f. 210943

Kragere kommune erkjenner herved som grunneier å ha bortfestet en tomt som ved kart og oppmålings- samt skylddelingsforretning av 10.01.1990 tinglyst 20.02.1990 er utskilt fra Gnr. 33, bnr. 2. Tomtens areal og grenser framgår av skylddelingsforretningen. Tomten har fått betegnelsen gnr. 33 bnr. 224 av sk. og bruksnavnet Skuteveien 22B i Kragere og er bortfestet på følgende vilkår:

1. a. Den årlige grunnleie er kr. 439,- og forfaller til betaling etterskuddsvis hvert års 1. mai — Første gang 01.05.90 og regnes fra 26.09.89.  
b. Den årlige grunnleie kan av Kragere kommune hvert 10. år, forlanges justert i overensstemmelse med forandringer i engrosprisindeksen.  
c. Festeforholdet er uoppsigelig.  
d. Erstatning til kommunen etter bygningslovens § 48 er innregulert i grunnleien med kr. ....

2. Til sikkerhet for den til enhver tid skyldige grunnleie, pantsetter festeren med 1ste prioritets panterett, sin rett til tomten og de på denne til enhver tid stående og oppførendes bygninger, for et beløp av inntil 1 års grunnleie eller kr. 439,-

Misligholdes grunnleiebetalingen er grunneieren berettiget til ikke alene å holde seg til festeren, men også til — i overensstemmelse med loven om tvangsfullbyrdelse, å la pantet bortselge ved auksjon. I tilfelle av søksmål, overtar festeren for seg og pantets senere eiere Kragere forliksråd og herredsrett som rette verne-ting, forkynt på den i lovgivningen fastsatte måte, enten for festeren selv, eller den som har tilsyn med — eller beboer eiendommen.

3. Festeren er berettiget til å selge de på tomten stående bygninger, og i forbindelse hermed overdra festeretten, dog skal grunneieren underrettes herom før endelig salg kan skje, idet grunneieren herunder har forkjøpsrett. Avgjørelse om forkjøpsretten må grunneieren ta innen en frist av 3 uker. Ved overdragelse til livsarvinger eller adoptivbarn gjelder forkjøpsretten ikke. Framleie av tomten eller deler av denne er ugyldig uten grunneierens samtykke.
4. Oppmåling, tinglysing, stempling av hjemmelsbrev betales av festeren.
5. Festeren frafaller sine rettigheter etter tvangsfullbyrdelsesloven § 108 og 111.
6. I tilfelle hvor Den Norske Stats Husbank og Norges Småbruk- og Bustadbank har ydet lån, skal banken i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
7. Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter lån og eventuelt nedskrivningsbidrag i Husbanken og Bustadbanken. Dog skal forkjøpsretten gjelde sålenge Husbanken og Bustadbanken blir holdt skadesløs og får dekket sine lån og nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Kragere kommune, den 30.05.90

På grunneierens vegne:

*Margareta Kalseth*  
ordfører  
Kragere Kommune  
Ordføreren



Det bekreftes at ovenstående underskrift er skrevet i vårt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Karin Sandsmark

Trugu Steffensen

Foranstående in duplo utferdigede grunnseddel vedtas for såvel meg selv som for senere festere av tomten, og erkjenner jeg å ha mottatt det ene eksemplar mens det annet blir hos grunneieren.

Kragerø, den 28.04.90

Som fester:

Svein Knudsen

Det bekreftes at ovenstående underskrift er skrevet i vårt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Karin Sandsmark

Trugu Steffensen

Cr

## NABOSAMTYKKE

(Etter plan- og bygningsloven § 29-4)

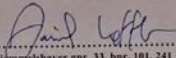
I henhold til plan- og bygningslovens § 29-4 gir undertegnede eier/ fester av eiendommen gnr. 33, bnr. 101, 241 i Kragerø kommune sitt samtykke til at gnr. 33, bnr. 224 kan etablere terrasse helt inntil veggen på uthuset.

Ny terrasse til gnr. 33, bnr. 224 må etableres på egne fundamenter, men terrassebord kan støte mot uthusveggen for å maksimere størrelsen av terrassen.

Eier av gnr. 33, bnr. 101, 241 plikter å vedlikeholde uthusveggen mot gnr. 33, bnr. 224 med normalt vedlikehold (5-10 år malingsintervall). Ifm. vedlikehold av uthusveggen må terrassen benyttes til dette arbeidet.

Avtalen er utstedt i to eksemplarer en til hver av partene.

Kragerø, den 17. 04. 2023

  
.....  
Underskrift hjemmelshaver gnr. 33, bnr. 101, 241

DAVID LØFFLER  
.....  
Gjentas med blokkbokstaver



Kragerø kommune

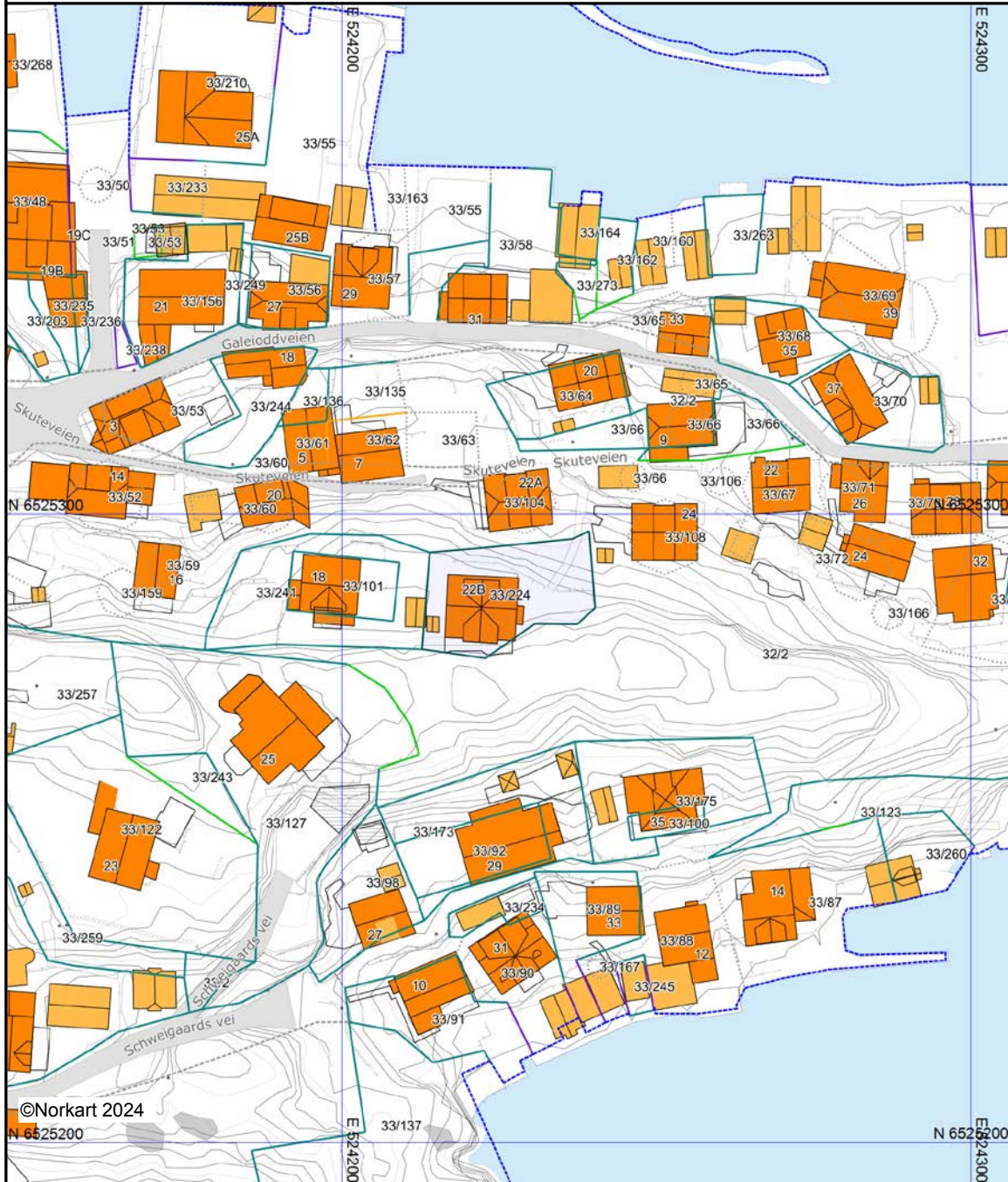
# Grunnkart

Eiendom: 33/224  
Adresse: Skuteveien 22B  
Dato: 25.10.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uss nøyaktighet	Hjelpelinje punktteste	



©Norkart 2024  
N 6525200

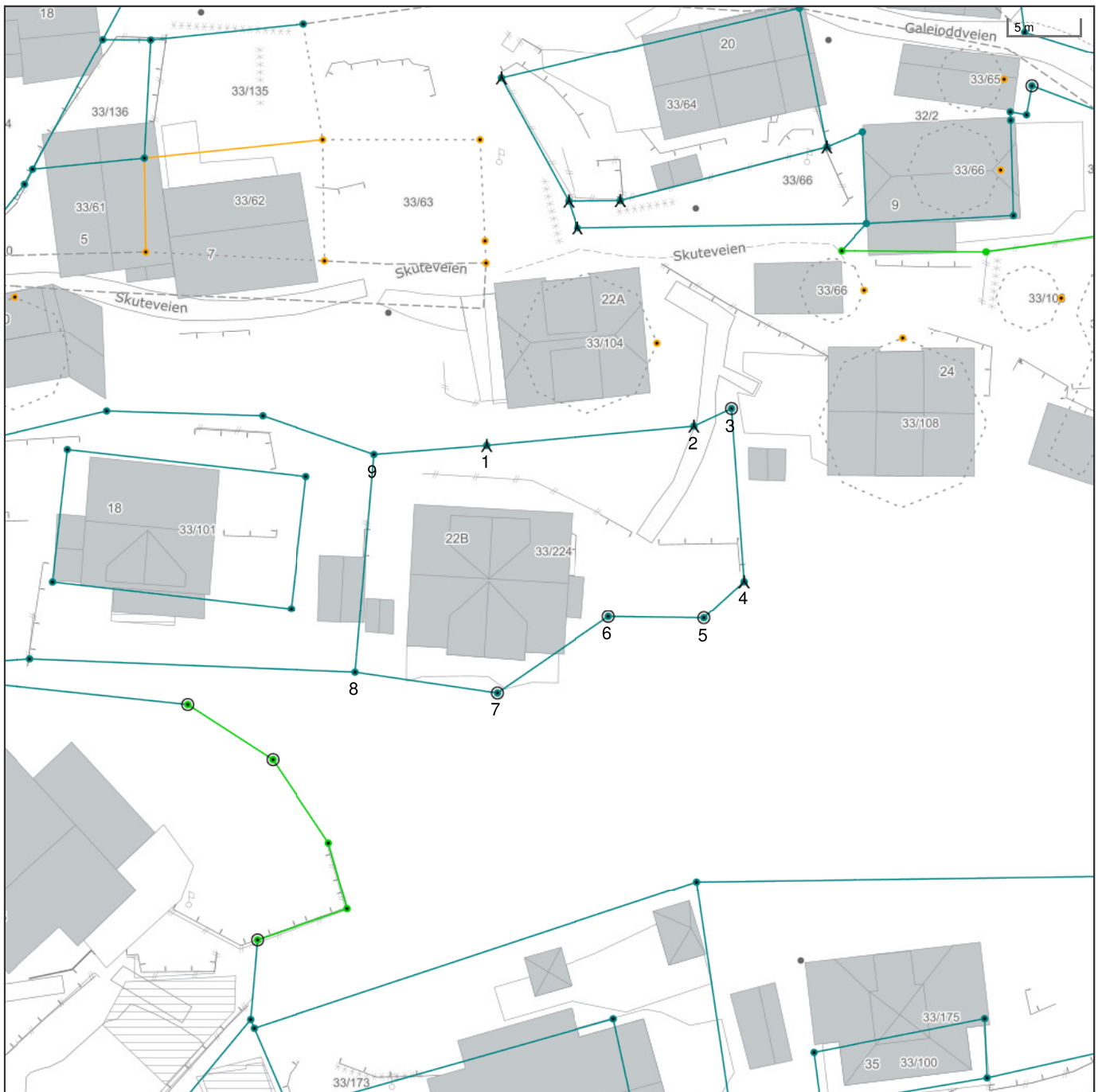
E 524300  
N 6525300

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.





# Eiendomskart for eiendom 4014 - 33/224//



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

- |                                |  |                                |                                     |
|--------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet     | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500       | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant  | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| ----- Hjelpelinje fikтив       | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfaste   | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør                 |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10            | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
|                                | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet         |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	398,10 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>			
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6525286,98	<b>Øst</b> 524226,35

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6525294,57	524221,88	14 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	8,02	
2	6525296,02	524236,58	14 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	14,77	
3	6525297,28	524239,23	14 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,93	
4	6525285,06	524240,2	14 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	12,26	
5	6525282,46	524237,37	14 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,84	
6	6525282,51	524230,61	14 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,76	
7	6525277,05	524222,75	14 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,57	
8	6525278,46	524212,65	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	10,20	
9	6525293,88	524213,89	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	15,47	

**MÅLEBREV**x uten grensejustering  
med grensejustering

Kommune
KRAGERØ

J.nr.	139/89
Målebrev nr.	004/40
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.	

**Målebrev over**

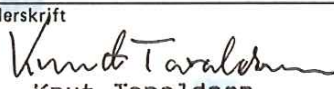
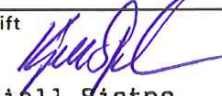
	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	33	224	
	Bruksnavn/adresse		
	SKUTEVEIEN 22 B		
Areal	398.4		

Dagbokstempel
---------------

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

Dato for forretningen	10. 1.90
Rekvirent	Kragerø kommune
Bestyrer	Knut Taraldsen
Forretning	kart og delingsforretning over en parsell av eiendommen Hovedbyen 1B, gnr.32 bnr.2.

**Underskrift**

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Kragerø	10. 1.90	 Knut Taraldsen	 Kjell Sjetne

**Tinglysing**

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
Dbnr.0665/90. 20.2.1990.	

**Påtegninger (rettelser o.l.)**

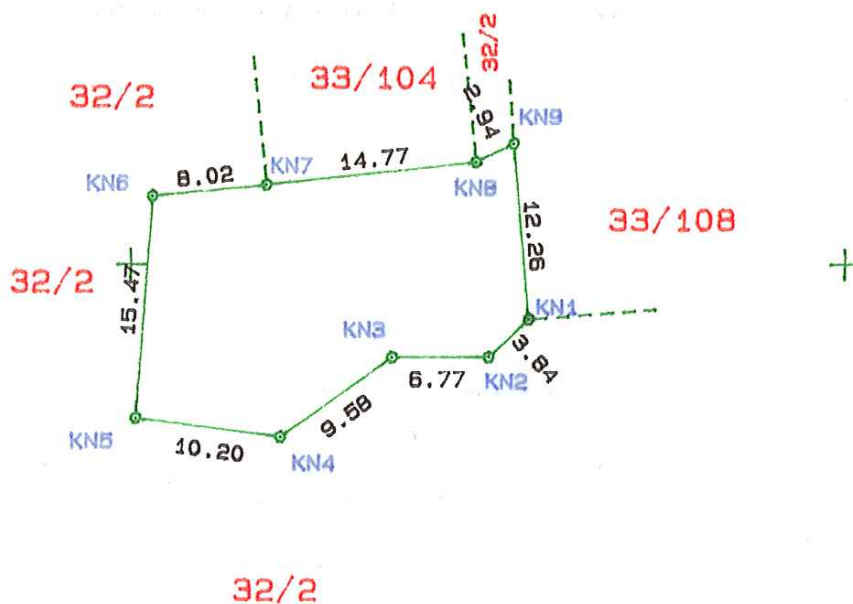
--



Gnr	Bnr	Føstenr	MÅLEBREVKART	
33	224			
Representasjonspunkt			Z	Jnr
X	Y			139/89
96898	59714			
Koordinatystem		Målestokk	Målebrev nr	
AKSE 2		1: 500	004/40	
Kartblad		Area1	M <sup>2</sup>	
BX021-1-51		398,4		



+ X=96898  
Y=59700



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
KN1	305 Bolt i fjell	96896.20	59727.88		
KN2	306 Gkj bolt fjell	96893.58	59725.07	3.84	
KN3	307 Gkj bolt fjell	96893.56	59718.31	6.77	
KN4	308 Gkj bolt fjell	96888.03	59710.49	9.58	
KN5	309 Gkj bolt fjell	96889.35	59700.38	10.20	
KN6	310 Gkj bolt fjell	96904.78	59701.48	15.47	
KN7	311 Bolt i fjell	96905.55	59709.46	8.02	
KN8	312 Bolt i fjell	96907.13	59724.15	14.77	
KN9	313 Gkj bolt fjell	96908.42	59726.79	2.94	
				12.26	



# Kragere kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Telefon: 35 98 62 00

Utskriftsdato: 25.10.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kragere kommune

Kommunenr.	4014	Gårdsnr.	33	Bruksnr.	224	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skuteveien 22B, 3770 KRAGERØ								

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

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Kommunedelplaner

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Reguleringsplaner

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019001
Navn	Kommuneplanens arealdel for Kragere 2018 - 2030
Platype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.02.2019
Bestemmelser	- <a href="https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/1301/Kommuneplan%20-%202018-%20-%202030%20Tekstlig%20del.pdf">https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/1301/Kommuneplan%20-%202018-%20-%202030%20Tekstlig%20del.pdf</a>
Delarealer	<b>Delareal</b> 398 m <sup>2</sup> <b>BestemmelseOmrådenavn</b> Kragere <b>KPBestemmelseHjemmel</b> byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	<b>Delareal</b> 398 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Sentrumsformål,Nåværende <b>Områdenavn</b> S

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2016002
<b>Navn</b>	Kommunedelplan Sentrumsplan Kragerø 2016 Vern og utvikling
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	10.03.2016
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/622/2016002_6_1.pdf">https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/622/2016002_6_1.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<p><b>Delareal</b> 398 m<sup>2</sup>  <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende  <b>Områdenavn</b> B19</p> <hr/> <p><b>Delareal</b> 398 m<sup>2</sup>  <b>KPAngittHensyn</b> Bevaring kulturmiljø  <b>KPHensynsonenavn</b> H570_</p>





Kragerø kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 33/224  
Adresse: Skuteveien 22B  
Dato: 25.10.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32

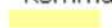





©Norkart 2024


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

## Tegnforklaring

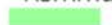
### Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende

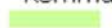
### Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.

-  Veg - nåværende

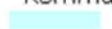



### Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

-  Friområde - nåværende



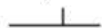

### Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsmål s

-  LNFR-areal - nåværende

### Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc
-  Ferdsel - nåværende
-  Småbåthavn - nåværende
-  Friluftsområde - nåværende


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

-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde







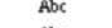

### Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-

-  Bestemmelseområde

### Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense
-  Båndlegginggrense
-  Detaljeringgrense
-  Bestemmelsegrense

### Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Farled - nåværende
-  Småbåttled - framtidig
-  Abc Påskrift områdenavn
-  Abc Kommune(del)plan - påskrift

# Megleropplysninger vedrørende fyringsanlegg i Kragerø kommune

Knudsen Berit Stärk

Skuteveien 22b

3770 Kragerø

**Adresse:** Skuteveien 22 B  
**Eiendom:** 33 / 224 / 0 / 0  
**Antall røykløp:** 1  
**Antall ildsted:** 1  
**Antall avvik:** 0

**Dato:** 28.10.2024  
**Saksreferanse:**  
(bes oppgitt ved svar)  
**Vår referanse:** Ådne Bigseth  
**Avtale nr:** 4958

## Registrerte enheter/tilsyn:

Enhet	Tilsyndato	Status tilsyn	Hypighet	Ant.røykløp
Skuteveien 22 B (H - 1 - 1) Enebolig	13.02.2019	Utført	Hvert 6.år	1

Rapporten omhandler alle avvik som er avdekket.



# Kragerø kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Telefon: 35 98 62 00

Utskriftsdato: 25.10.2024

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kragerø kommune

Kommunenr.	4014	Gårdsnr.	33	Bruksnr.	224	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skuteveien 22B, 3770 KRAGERØ								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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





# Kragerø kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Telefon: 35 98 62 00

Utskriftsdato: 25.10.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kragerø kommune

<b>Kommunenr.</b>	4014	<b>Gårdsnr.</b>	33	<b>Bruksnr.</b>	224	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Skuteveien 22B, 3770 KRAGERØ								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	5 211,00 kr
Eiendomsskatt	5 955,40 kr
Feiing	721,08 kr
Feste	697,32 kr
Renovasjon	3 799,92 kr
Vann	3 720,84 kr
<b>Sum</b>	<b>20 105,56 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt bolig	1785200 0/00	3,50 kr	1/1	0 %	6 248,00 kr	5 727,39 kr
Grunnleie	509 Kr.	1,37 kr	1/1	0 %	697,33 kr	639,21 kr
Renovasjon	1 Stat.	5 130,00 kr	1/1	0 %	5 130,00 kr	4 702,50 kr
Feieavgift	1 Pipe	576,80 kr	1/1	0 %	576,80 kr	528,77 kr
Vannavgift	100 m <sup>3</sup>	20,04 kr	1/1	0 %	2 004,00 kr	1 837,00 kr
Vann Abonnementsgebyr	1 Kr	2 834,00 kr	1/1	0 %	2 834,00 kr	2 597,79 kr
Kloakkavgift	100 m <sup>3</sup>	43,22 kr	1/1	0 %	4 322,00 kr	3 961,79 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Kloakk Abonnementsgebyr	1 Kr.	2 972,00 kr	1/1	0 %	2 972,00 kr	2 724,29 kr
				<b>Sum</b>	<b>24 784,13 kr</b>	<b>22 718,74 kr</b>

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

*Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.*

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SKUTEVEIEN 22B	Beregnet areal	398.1
Etablert dato	10.01.1990	Historisk oppgitt areal	398
Oppdatert dato	12.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst    Del i samla fast eiendom    Grunnforensning    Avtale/Vedtak om gr.ervert  
 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	01.01.2024		Tinglyst	33/224
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	33/224
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	18.09.2014 18.09.2014			32/2, 33/101, 33/224
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	10.01.1990			32/2 (-398), 33/224 (398)

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6525286.98	524226.35	0	Ja	398.1	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KNUDSEN BERIT STÅRK F130742*****	Fester (F) 1/1	SKUTEVEIEN 22B 3770 3770 KRAGERØ	Bosatt (B)
KRAGERØ KOMMUNE S963946902	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 128 3791 3791 KRAGERØ	

### Adresse

Vegadresse: Skuteveien 22 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3770 KRAGERØ	Kirkesogn	05090101 Kragerø
Grunnkrets	501 Øya	Tettsted	3054 Kragerø
Valgkrets	4 Kragerø		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
----	------------	-----	------	----------------	------

1	15592699		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.07.1992
---	----------	--	----------------	------------------	------------

**1: Bygning 15592699: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.07.1992**

**Bygningsdata**

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	147
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	147
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	12.08.1991	12.08.1991
Igangsettingstillatelse	05.12.1991	19.12.1991
Tatt i bruk	15.07.1992	10.08.1992

**Bruksenheter**

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skuteveien 22B	H0101	33/224	147	6	1	1	Kjøkken

**Etasjer**

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	68	0	68	0	0	0
U01	0	79	0	79	0	0	0



arkiv.

Trykt på selvkopierende papir

Kommune  
**Kragerø**

### Midlertidig brukstillatelse

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)  
**Olaf Haugland**  
**Postboks 27**  
**3771 Kragerø**

Byggherre (navn, adresse)  
**Svein Knudsen**  
**Skuteveien 22 B**  
**3770 Kragerø**

#### Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
<b>Skuteveien 22 B</b>	<b>33</b>	<b>224</b>		

#### Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
<b>08.07.92</b>	<b>Nybygg</b>	<b>Bolig</b>
Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
<b>Delegasjon</b>	<b>12.08.92</b>	

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

hele bygget

følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

1. Trapp med hovedinngang.
2. Slamming / pussing av såla og mur.

#### Merknader

Dette arbeidet må være fullført innen (dato)

**15.10.92**

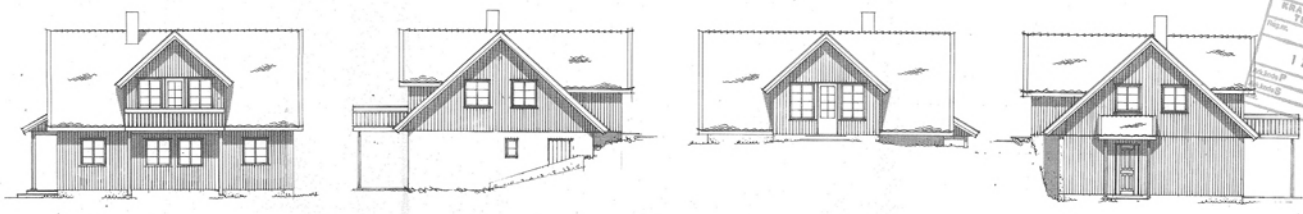
#### Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
<b>Kragerø</b>	<b>Arne Fuglestad (e.f.) Sign.</b>
Dato	
<b>10.07.92</b>	

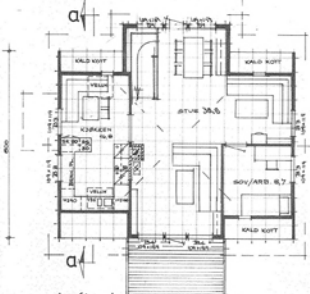
#### Kopi sendt til

<input checked="" type="checkbox"/> ansvars-havende	Navn	Adresse
	<b>Olaf Haugland</b>	<b>P.B. 27, 3771 Kragerø</b>
<input type="checkbox"/> andre	Navn	Adresse
	Navn	Adresse

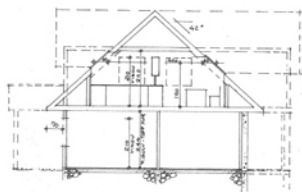
KRAGERØ KOMMUNE  
 TEKNISK STYR  
 12.02.2007  
 KONTROLL  
 TILGANG  
 TILGANG



**Etasjeplan**  
 BRUTTO = 225,4 m<sup>2</sup>, BRA = 184,1 m<sup>2</sup>  
 SA = 10,4  
 SALETT SA = 118,4



**Loftsplan**  
 BRA = 17,5 m<sup>2</sup> / SA = 4,5 m<sup>2</sup>



Snitt a-a

Byggher: Haugland og Sivertsen	HERK: SIVEN KNUTSEN	Arkivnr: 12.6.7
Byggesj: PLANER, SNITT OG FASADER	Byggeskisse: KRAGERØ	Mål: 1:100
<b>KONSMO FABRIKKER</b> 4225 Kosmo, Tlf. 043 - 81602 Telefax 043 - 81800		Dato: 30.11.07 Sign: [Signature] Tegnet: [Signature]





Terrasse mot friareal i bakkant av huset. Adkomst via stuen



Terrasse mot friareal. Fantastisk utsikt utover skjærgården og innseilingen til byen





Terrasse med overbygg fra verandaen i 2.etasje





Utsikt









Utsikt til Bærøy med Midtfjordskjær i midten av bildet



Fantastisk utsikt! Her utover Kragerøfjorden mot blant annet Skåtøy og Stabbestadlandet





Fasade



Fasade



Del av fasaden



Utsikt



Dronefoto





Dronefoto









Dronefoto









I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommentar):
  - Kjøleskap / kombiskap
  - Frysenskap / -boks
  - Komfyr/stekeovn/koketopp
  - Oppvaskmaskin
  - Annet: \_\_\_\_\_
- Heldekningstepper følger med uansett festemåte.
- Varmekilder som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- TV, radio og musikknett. TV-antenner og fellesnett for TV, herunder parabolantener og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikknett følger ikke med. Se også pkt. 12.
- Baderomsinnredning, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
- Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- Markiser, persiener og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- Avtrekksvifter av alle slag, og fastmonterte airconditionnett og ventilasjonsnett medfølger.
- Sentralstøvsuger medfølger med komplett nett, herunder slange, munnstykke m.m.
- Lyskilder som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- Installerte smarthusløsninger med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- Utvendig søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- Postkasse medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer



15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
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 der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes 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 overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Sted / Dato

---

Selgers signatur



Eiendom:

Skuteveien 22B, 3770 KRAGERØ

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert \_\_\_\_\_, samt alle vedlegg til denne.

## Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

### Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

### Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

**NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.**

## 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:

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



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

- 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.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## 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.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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 5 500/4 100/6 400 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](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

# HELP Renteforsikring

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

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

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjøring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



Rett skal være rett. For alle.

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**SIMEN DIPPNER BAKKE** | Eiendomsmegler | **909 22 227**

**simen.dippner.bakke@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN AS, AVD. KRAGERØ** | Storgata 16 | 35 98 11 00