

Midtre Gumøyveien 10 og 12, 3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD

Idyllisk, gammelt gårdsbruk med brygge og lang strandlinje i Langårdssund



aktiv.



Daglig leder / Eiendomsmegler

Ronny Jørstad

Mobil 413 20 888

E-post ronny.jorstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 12 000 000,-
Omkostn.: Kr 301 350,-
Total ink omk.: Kr 12 301 350,-
Selger: Jarl Ronny Solheim
Liz Milton

Salgsobjekt: Landbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1850
BRA-i/BRA Total 150/150 kvm
Tomtstr.: ca. 385344 m²
Soverom: 4
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 25, bnr. 9
Gnr. 25, bnr. 156
Gnr. 25, bnr. 157
Gnr. 25, bnr. 158
Gnr. 25, bnr. 155
Oppdragsnr.: 1302250093

Idyllisk, gammelt gårdsbruk med brygge og lang strandlinje i Langårdssund

Den gamle plassen Rønningen ligger idyllisk til på Gumøy, den tredje største øya i Kragerøs skjærgård. Eiendommen består av hovedhus, bryggerhus, låve, stabbur, vedskjul og sjøbod. Alt av bygningsmassen er gammel, og står foran full rehabilitering i følge tilstandsrapport.

Eiendommen har tomt på omtrent 380 mål, som består av flere hundre meter strandlinje mot sundet mellom Langøy og Gumøy. Her er det sjøbod fra ca. 1920, brygge, svaberg og sandstrand. På brygga er det sol til nærmere kl 22:00 sommerstid. Fra sjøen er det gammel sti opp til gårdstunet, som er omgitt av grønne arealer, gamle steingjerder og gamle syriner. Husene skal være oppført i 1850-årene, bryggerhuset ble senere erstattet i 1952.

Bildene i salgsoppgaven er fra 2022. Dagens eiere er i gang med å etablere vei bort til hovedhuset, og uteområdet på bildene samsvarer ikke med hvordan det ser ut i dag.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	89
Nabolagsprofil	94
Andre vedlegg	99
Budskjema	165

Om eiendommen

Om boligen

Areal enebolig

BRA - i: 150 m²

BRA totalt: 150 m²

Bruksareal fordelt på etasje, enebolig

1. etasje

BRA-i: 83 m²

2. etasje

BRA-i: 67 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

ca. 385344 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt, bestående av fem parseller. Tomten er ikke oppmålt, så arealet er usikkert. I følge gårdskart har eiendommen et samlet areal på ca. 387,6 dekar. Av disse utgjør dyrkbar mark ca. 4,9 dekar, skog ca. 334,2 dekar, beite ca. 1,6 dekar og tun og annet areal ca. 5,8 dekar. Arealene er hentet fra vedlagte gårdskart. Ifølge matrikkelrapport fra kommunen er eiendommen registrert med et beregnet areal på 385 344,4 m².

Beregnet areal er basert på en oppmåling i digitalt kart. I disse beregningene er alle parsellene medregnet. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med tilhørende kart) kan være upresise og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Det foreligger skylddelingsforretning for hovedeiendommen Rønningen (gnr. 25, bnr. 9) datert 10.04.1863 ifm. at eiendommen Midt-Gumøy ble delt i to og Rønningen ble en egen eiendom. Dokumentet beskriver de opprinnelige grensene. Det er senere utskilt 8 eiendommer fra denne eiendommen, hvorav fire av disse inngår i salget. Disse fire tomtene er ikke oppmålt, men det foreligger skylddelingsforretninger med grensebeskrivelse og som angir et samlet areal på 5 dekar for disse. Den første parsellen, kalt Gressholmen (gnr. 25, bnr. 155) er en holme i Langårdsund på østsiden

av Rønningtangen. Areal for denne er 1,5 dekar i følge skylddelingsforretning datert 04.02.1965. De tre andre parsellene, Vestbratten (gnr. 25, bnr. 156), Rønningskottet (gnr. 25, bnr. 157) og Nordpynten (gnr. 25, bnr. 158) ligger innenfor arealet til hovedeiendommen, alle med strandlinje. Samtlige parseller ble skilt ut fra hovedeiendommen på 60-tallet, og var ment som hyttetomter. Disse er ikke mulig å bebygge lenger.

Eiendommen består av lang strandlinje, som starter nesten ved innløpet til Langgårdssund, omtrent ved Gangdalstranda. I følge skylddelingsforretning fra 1858 for naboeiendom i vest, Vest Gumøy og Eikenes, gikk grensen ved denne bukta, hvor en bekk skilte de to eiendommene. Strandlinja strekker seg videre (med unntak av en annen eiendom øst for Gangdalsstranda) flere hundre meter. Den ender ved Saulekilen, lengre inn i Langgårdssund, i følge gårdskart, kommunekart og mottatt matrikkelbrev. Det er usikkert om dette er nøyaktig hvor grensa går mot naboeiendommen i øst, Vintereidbråten. Det foreligger skylddelingsforretning med grensebeskrivelse fra 1858 for naboeiendommer i øst, Østre Gumøy og Vintereidbråten. I denne beskrives grensa mot Rønningen, men kun ut fra gamle steingjerder o.l. Store deler av disse er borte i dag, og det er dermed vanskelig å angi nøyaktig hvor grensene går i dag. Det er også usikkert nøyaktig hvor grensa går mot naboeiendom i sør. Den er beskrevet i skylddelingsforretning av 1863, dokumentet kan fås ved henvendelse til megler.

Opprinnelige skylddelingsforretninger for naboeiendom i øst og naboeiendom i vest kan også fås ved henvendelse til megler. I følge nåværende eier stemmer ikke grensene i kommunekart med de opprinnelige grensene.

Tunet er opparbeidet med gressareal og det er flere gamle syrinbusker ved bebyggelsen. Ellers er det naturtomt. Det er gamle stier/veier på eiendommen, og flere gamle steingjerder.

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på søndre kant av Langgårdssund, på øya Gumøy, med lang strandlinje. Gumøy ligger sentralt i skjærgården, og er den tredje største øya i Kragerøskjærgården. Øya er stor og spennende, med blant annet kulturminner og variert natur, golfbane og kultursti. Det er fine turmuligheter, med blant annet to av de fineste utsiktspunktene i skjærgården, Østre og Vestre Gumøyknuten (Signalen). Det er skilt på eiendommen som viser vei til Signalen, og man kan følge fin, gammel vei fra eiendommen til utsiktspunktet.

Ferge fra Kragerø til Gumøy tar ca. 20 minutter (fergeforbindelser hele året) og hurtiggående båt ca. 10 minutter, avstanden til Valle er omtrent den samme. På Gumøy er det flest fritidsboliger, men det er i tillegg nær 20 fastboende. Gumøy ligger i hjertet av Kragerø sin vakre skjærgård med forholdsvis kort båttur til de svært spesielle Jomfruland og Stråholmen.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Gårdstunet på Rønningen består av hovedhus, bryggerhus, låve med låvebro, vedskjul og stabbur. I tillegg har eiendommen sjøbod og brygge i Langårdssund.

Området og øya består ellers av spredt bebyggelse, i hovedsak hytter, i tillegg til eneboliger og gårdsbruk. Det er omtrent 20 fastboende på øya.

Barnehage/Skole/Fritid

Kragerø skole i Kragerø for 1.-10. trinn. På naboøya i sør, Skåtøy, ligger Kragerøskjærgårdens Montessoriskole, som er en privat grunnskole med elever fra hele Kragerø-området. Skolen har elever fra 1. - 7. trinn. Det er ingen barnehager i skjærgården, men flere i Kragerø.

Parkering

På egen tomt.

Skolekrets

Kragerø

Offentlig kommunikasjon

Det er fergeforbindelse på Tangane, med daglige ruter til/fra øya med Kragerø Fjordbåtselskap.

Bygningssakkyndig

Knut Ramberg

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført rundt 1850. Det er vegger av tømmerkonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning. Det er også stedvis noe reisverk. Taktekingen er av stål/aluminiumsplater. Det er saltak med sperrer og åser i tre og taktro av trebord. Vinduer er i tre med koblet rammer og enkeltglass, og ytterdør er av tre med glassfelt. Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og noe betong. Det er krypkjeller under trebjelkelag.

Bryggerhuset er oppført i 1952. Bygningen står på ringmur i naturstein og betong i trebjelkelag. Det er reisverk i tre med liggende bordkledning, og saltak med sperrer i tre med takteking av stålplater med taksteinsprofil. Vinduer er av tre med koblet rammer og enkeltglass og ytterdør i tre.

Stabburet er oppført rundt 1850 og står på pilarer i naturstein, teglstein og betong med trebjelkelag. Det er reisverk i tre med stående og liggende bordkledning. Det er videre saltak med sperrer i tre og takteking av stålplater. Vinduer er av tre med koblet rammer og enkeltgalss, og ytterdør i tre.

Låven er oppført rundt 1850, og står på fundamenter av naturstein og teglstein med trebjelkelag og stedvis jordgulv. Det er reisverk i tre med stående bordkledning. Det er saltak med sperrer i tre og takteking av stålplater. Innvendig er det synlig reisverk. Vinduer er av tre med enkeltglass og vindusåpninger med luker. Låvedører er i tre.

Vedskjul er oppført rundt 1850 og står på fundamenter i naturstein og jordgulv. Det er reisverk i tre med stående bordkledning og saltak med sperrer i tre og takteking av tegltakstein. Innvendig er det synlig reisverk. Ytterdør er av tre.

Naustet er oppført rundt 1920, og står på pilarer i naturstein og betong med trebjelkelag. Det er reisverk i tre med stående bordkledning. Det er saltak med sperrer i tre og takteking av stålplater. Innvendig er det synlig reisverk. Det er ytterdør av tre.

Samtlige bygg har gjennomgående lav standard. Bygningene er gamle og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger, og står foran full rehabilitering. Opplysningene er hentet fra tilstandsrapport, som er vedlagt salgsoppgave.

Innhold

Eiendommen består av hovedhus, bryggerhus, vedskjul, låve, stabbur, sjøbod og brygge.

Hovedhuset inneholder:

1. etasje: Gang, kjøkken, tre stuer og soverom
2. etasje: Gang, tre soverom og bod

Bryggerhuset inneholder:

1. etasje: Gang, to soverom, stue og kjøkken.
2. etasje: Soverom og oppholdsrom.

Stabburet inneholder:

1. etasje: Kjøkken og oppholdsrom
2. etasje: Soverom

Låven inneholder:

1. etasje: Låveareal, garasje, utedo, bad, stall og fjøs
2. etasje: Låveareal og verksted

Vedskjulet inneholder:

1. etasje: Bod

Naustet inneholder:

1. etasje: Bod

Standard

Rønningen var tidligere en husmannsplass som hørte til Midt-Gumøy. Eiendommene ble delt i 1863, og Skåtøys første ordfører overtok plassen. Det vakre gårdstunet på Rønningen består av hovedhus, bryggerhus, stabbur, låve og vedskjul. I tillegg har eiendommen sjøbod og brygge som ligger ca. 100 meter nordvest for eiendommen. I følge "Skåtøyboka" er husene bygget i 1850-årene. I "Skjærgårdshistorier" forteller Bjarne Moe Gumø om sitt tidligere hjem, Rønningen, og at stuebygningen er påbygd etappevis på 1800-tallet. I 1936 ble hovedhuset påbygd med gjennomgående kvist mot sørvest og nordøst. Det ble samtidig innredet to nye soverom i 2. etasje og gangen ble ominnredet. Bryggerhuset ble gjenreist i 1952, og sjøboden skal være oppført omtrent 1920.

Hovedhuset har overbygd inngangsparti som fører inn til gang med trapp til 2. etasje. Hovedplan består ellers av ett soverom, kjøkken og tre stuer. Kjøkkenet har gammel, plassbygd innredning i tre med glatte fronter og laminert benkeplate. Det er ikke innlagt vann og avløp. I 2. etasje er det gang, et uinnredet rom/bod og tre soverom. Det største soverommet har to innebygde senger i veggen.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Eneboligen har i følge denne gjennomgående lav standard. Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold. Det samme gjelder de andre bygningene. Bryggerhuset står foran full rehabilitering, det er registrert nedbøyninger, råte og merker etter skadedyr. I tillegg er det nevnt at stabbur, låve, vedskjul og naust står foran full rehabilitering (det antas at dette også gjelder for eneboligen).

Tilstandsrapporten er vedlagt salgsoppgaven og er en del av kjøpekontrakten. Rapporten er utarbeidet av Ramberg Takst v/Knut Ramberg, datert 05.05.25. I følge rapporten har bygningene generelt behov for oppgraderinger og vedlikehold, og det er registrert til dels store symptomer på alder og bruksslitasje. Nedenfor følger informasjon om forhold ved eneboligen som er vurdert til TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG3 (store eller alvorlige avvik, som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid):

- Nedløp og beslag: Renner og nedløp med stor alder- og værslitasje.
- Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Takkonstruksjon/loft: Mer en halvparten av levetiden er oppbrukt på undertak og sperrekonstruksjon. Det er registrert merker etter skadedyr på takkonstruksjon.
- Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduene i boligen er

ikke energieffektive. Vinduer med generelt alders- og bruksslitasje. Det er også stedvis start på råte.

- Overflater innvendig: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Det er registrert bruksslitasje og aldersslitasje.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Kryp kjeller: Det er påvist skader på konstruksjoner i kryp kjeller som er forårsaket av råte eller sopp. Det er også registrert stedvis fukt.

Forhold som har fått TG2 (vesentlige avvik og mindre avvik, som kan kreve tiltak):

- Takteking: Det er registrert skader på takplater, folien har stedvis forsvunnet. Eier opplyser at dette er en produksjonsfeil og at plater kan på føres ny maling.
- Dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Pipe og ildsted: Pipe og ildsteder som har stått over så lang tid uten å bli brukt må kontrolleres.
- Innvendige trapper: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Innvendige dører: Det er registrert bruksslitasje på innerdører og vridere.
- Overflater og innredning, kjøkken: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Avtrekk, kjøkken: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Elektrisk anlegg: Skrusikringer montert på vegg uten skap. Det er fjernavleser. Eldre anlegg uten samsvarserklæring, anbefaler en kontroll av anlegget og få det godkjent av en fagkyndig.
- Byggegrunn: Det er registrert symptomer på setninger i grunnen i form av sprekker i grunnmur.
- Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekke-dannelser. Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Det er stedvis deformasjon og utglidninger.

Hvitevarer

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

Energi

Oppvarming

Vedfyring. Eneboligen har tre ildsteder i 1. etasje og to ildsteder i andre etasje. Pipe og ildsteder som har stått over så lang tid uten å bli brukt må kontrolleres, jf. tilstandsrapport.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 12 000 000

Kommunale avgifter

Kr 6 757

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter renovasjonsgebyr samt feieavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Prognose for kommunale gebyrer inkl. eiendomsskatt for 2025 er totalt kr 12 576,-.

Eiendomsskatt

Kr 4 925

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt faktureres sammen med kommunale gebyrer.

Formuesverdi primær

kr 67 149 pr 2024.

Info formuesverdi

Jordbrukseiendom formuesverdsettes samlet med bygninger og rettigheter som hører til eiendommen. Våningshus på jordbrukseiendom verdsettes ikke særskilt, men inngår i den samlede verdien på jordbrukseiendommen. Formuesverdien på gårdsbruket/jordbrukseiendommen skal ikke utgjøre mer enn 80 prosent av markedsverdi eller kostpris (inkludert grunn). Det gjelder en særskilt begrensning for fastsettelse av formuesverdi på våningshus. Formuesverdien på våningshus skal maksimalt utgjøre 25 prosent av markedsverdien. Ettersom formuesverdien av våningshus på gårdsbruk inngår i den samlede formuesverdien på gårdsbruket, må total markedsverdi og formuesverdi fordeles mellom våningshus med passende arrondert tomt (tomten som er knyttet til bolig/fritidsbolig) og resten av eiendommen.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no. Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning. Dette er sannsynlig.

Velforening

Gumøy Vel, medlemskontingent for 2023 er kr 100,- pr person. Vedlikeholdsavgift vei for 2023: Betalt avgift kr. 1000,- for fastboende gir rett til bruk av totalt 10 kjøretøy. Skilt nr. på kjøretøy legges inn av bruker ved registrering av avgift. Besøkende og eiendommer uten betalt årsavgift (registrert skilt nr.) vil bli fakturert pr. passering med kr. 100,-.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 25, bruksnummer 9 i kommune. Gårdsnummer 25, bruksnummer 156 i

kommune.Gårdsnummer 25, bruksnummer 157 i kommune.Gårdsnummer 25, bruksnummer 158 i kommune.Gårdsnummer 25, bruksnummer 155 i kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen gnr. 25, bnr. 9 (Rønningen) er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

HEFTELSE:

ERKLÆRING/AVTALE

Dok. nr: 900005 - 10.04.1863

Kjøpekontrakt som gjelder halvdelen av husene på Midt-Gumø. Dokumentet er fra 1863 og vanskelig å tyde, men den inneholder diverse bestemmelser om betalingen. Dokumentet antas å kun ha historisk betydning. Eiendommen Midt-Gumø ble delt mellom to brødre, og delings- og skylddelingsforretning, samt skjøter, er tinglyst samme dag som denne kjøpekontrakten. Dokumentet kan fås ved henvendelse til megler.

ELEKTRISKE KRAFTLINJER

Dok, nr: 241 - 28.02.1952

Erklæring der grunneiere på Gumøy, inkl. eier av Rønningen, gir kommunen rett til å bygge elektriske kraftlinjer og transformatorbokser, og uhindret rett til reparasjon og vedlikehold av linjene. Tillatelsen er gitt med forbehold om at ledningenes linjeretning og de enkelte stolpepunkter og bokstomter skal velges i samråd med grunneierne, og at om det senere skulle vise seg å være nødvendig å hugge trær eller ta bort kvister skal arbeidene utføres av grunneier om han ønsker det, på kommunenes bekostning. Dokumentet er vedlagt salgsoppgave.

BESTEMMELSE OM VEG

Dok. nr: 1120 - 03.05.1999

Dette er en festekontrakt for fritidseiendommen Midtre Gumøyveien 8 (gnr. 25, bnr. 58), der denne eiendommen (gnr. 25, bnr. 9) er grunneier. Festetid er 80 år, regnet fra 1. januar 1999. Festeren har rett til vei, brønn og brygge på grunneiers eiendom, gnr. 25 bnr. 9. Det presiseres at de tinglyste rettighetene skal forstås slik: Veiretten gjelder rett til å benytte eksisterende gangvei. Brønnretten gjelder rett til å ta vann fra eksisterende brønn. Bryggeretten gjelder rett til å ha en enkel brygge på det sted bryggen står i dag. Dokumentet er vedlagt salgsoppgave.

GRUNNDATA:

OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHET

Dok. nr: 901399

Opprettelse - bestående eiendom. Dokumentet har ingen tinglysingsdato, fiktivt dagboksnummer og har ikke latt seg fremskaffe.

REGISTRERING AV GRUNN

Dok. nr: 900006 - 10.04.1863

Utskilt fra denne matrikkelenhet: Gnr. 25, bnr. 10.

I 1863 ble eiendommen Midt-Gumø delt i to (Midt-Gumø og Rønningen). Rønningen, som var husmannsplass under Midt-Gumø, beholdt bnr. 9, mens Midt-Gumø fikk det opprettede bnr. 10. Dette dokumentet er delings- og skylddelingsforretning som beskriver de opprinnelige grensene til eiendommen som deles i to.

Eiendommen i sin helhet beskrives å ligge sør for Langårssund, mellom eiendommene Østre og Vestre Gumøy og med grense mot sør mot Oterøyfjorden. Deretter beskrives grensene for bnr. 9 og bnr. 10 slik: "Efterat have, i Forening med Parterne opreist de fornødne Skjel mærker, der tager sin Begyndelse ved Egenæssets Grændseskjel paa vestre Kant af Langdalen, hvor der blev opsat en Steenrøs. Gaaer derfra i østlig Retning over nævnte Dal, til en Bjerghaug ved Resledtkjernet, hvor der paa samme blev opsat en Steenrøs og med en mellemstaaende Steenrøs. Gaaer derfra i nordøstlig Retning over nævnte Kjærn eller Jorde til en opsat Steenrøs ved Fjeldbratten af Stuaasen, gaaer derfra efter Fjeldbratten langs Jordet, til vestre Ende af samme til noget Nordligere end det indhegnede Jorde, hvor der paa Fjeldskrænten blev opsat en Steenrøs, gaar derfra i østlig Retning over Stuaasen efter flere opsatte Steenrøser til vestre Damkjær, hvor det da følger sammes Gjærder og Indhegninger paa Søndre Kant, til det paa østre Kant af samme indtager den forrige Skovstrækning fra Vest mod Øst og hvor der fortsættes i samme Retning efter flere opsatte Steenrøser til et Leed eller Grind, Brentaas Grind kaldet. Fremdeles i østlig Retning efter et gammelt Steengjærde til Jordet ved vestre Ende af Stikjær, hvor der blev opsat en Steenrøs, derfra i samme Retning efter et gammelt Grøvt eller Dige mellem Jordet til en Steenrøs paa Kanten af Pytaasen, hvor det følger sammes Fjeldbratter paa søndre Kant til Jordet Pytten, hvor der er opsat en Steenrøs, gaaer derfra over nævnte Jorde mod Øst til en opsat Steenrøs ved Bjerget, Lindebakken kaldet, hvor det tilstøder østre Gomøe Eiendom."

Videre står det at etter eiendommen ble delt i to, ble det vedtatt en part beholder den nordre del, Rønningen, "med de paa søndre Kant beliggende Holmer, store Skaatholmen med tilligende Espeholme, hvorimod de øvrige tilhørende Holmer tilfalder den søndre Deel Midtgomøe, der saaledes tilfalder Hartvig Pedersen. Det bemærkes, at de nødvendige Veie og Vandleidninger, og hvor gamle Veie befindes, benyttes samme fortrinsvis, staar for Fremtiden til gjensidig Afbenyttelse, med Undtagelse av Buveie. Særlig bemærkes, at søndre Part ikke i noget Tilfælde hindres i, at faae Vei og Strandplads i Langdalen til Søen paa nordre Kant." Holmene det refereres til er senere utskilt fra eiendommen. Dokumentet kan fås ved henvendelse til megler.

REGISTRERING AV GRUNN

Dok. nr: 900138 - 07.12.1922

Utskilt fra denne matrikkelenhet: Gnr. 25, bnr. 52.

Skylddelingsforretning med grensebeskrivelse for utskilt parsell gnr. 25, bnr. 52

('Vesleøya'). En parsell av gården Rønningen, en holme syd for Slåttholmen, tidligere kalt Aspeholmen, er solgt, og skilt ut fra denne eiendommen. Dokumentet kan fås ved henvendelse til megler.

REGISTRERING AV GRUNN

Dok. nr: 900044 - 30.10.1928

Utskilt fra denne matrikkelenhet: Gnr. 25, bnr. 58.

Skylddelingsforretning med grensebeskrivelse for utskilt parsell gnr. 25, bnr. 58 ('Vidarshov') i anledning at denne er leiet og fraskilt gården Rønningen. Festetomten har følgende grensebeskrivelse: "Husets grund samt 5 meter ut fra veggene paa alle kanter og rett til vei og brygge." Denne tomtens grenser er senere justert, se 'grensejustering' tinglyst 12.07.2007 lenger ned. Dokumentet kan fås ved henvendelse til megler.

REGISTRERING AV GRUNN

Dok. nr: 1009 - 10.11.1938

Utskilt fra denne matrikkelenhet: Gnr. 25, bnr. 67.

Skylddelingsforretning med grensebeskrivelse for utskilt parsell gnr. 25, bnr. 67 ('Slåttholmen'), som er solgt og fraskilt Rønningen. Den fraskilte del består av en stor holme, kalt Slåttholmen, samt to mindre holmer på nordsiden og en på vestsiden av Slåttholmen. Den fraskilte del ligger nordvest for Tangane. Dokumentet kan fås ved henvendelse til megler.

REGISTRERING AV GRUNN

Dok. nr: 234 - 04.02.1965

Utskilt fra denne matrikkelenhet: Gnr. 25, bnr. 154.

Skylddelingsforretning med grensebeskrivelse for utskilt parsell gnr. 25, bnr. 154 ('Torevik'), som er solgt og fraskilt denne eiendommen. Eiendommen ligger ved Gangdalsstranda. Dokumentet kan fås ved henvendelse til megler.

REGISTRERING AV GRUNN

Dok. nr: 235 - 04.02.1965

Utskilt fra denne matrikkelenhet: Gnr. 25, bnr. 155.

Skylddelingsforretning med grensebeskrivelse for utskilt parsell gnr. 25, bnr. 155 ('Gressholmen'), som er fraskilt denne eiendommen. Eiendommen inngår i dette salget og har følgende grensebeskrivelse: "Den utskilte parsell er en holme. Den ligger i Langårdsund på østsiden av Rønningtangen og begrenses av sjøen rundt." Det står videre at eiendommen har et areal på 1,5 dekar. Dokumentet kan fås ved henvendelse til megler.

REGISTRERING AV GRUNN

Dok. nr: 236 - 04.02.1965

Utskilt fra denne matrikkelenhet: Gnr. 25, bnr. 156.

Skylddelingsforretning med grensebeskrivelse for utskilt parsell gnr. 25, bnr. 156

('Vestbratten'), som er fraskilt denne eiendommen. Eiendommen inngår i dette salget og har følgende grensebeskrivelse: "Grensen begynner ved sjøen i tomtens vestre hjørne hvor en bolt er satt i et skråfjell og går i østlig retning til en bolt satt i en fjellkolle, går så i nordøstlig retning til en bolt satt i en lav fjellside, går så i vestnordvestlig retning til sjøen hvor en bolt er satt i en liten fjellkløft og følger sjøen til utgangspunktet." Det står videre at eiendommen har et areal på 1,5 dekar. Dokumentet kan fås ved henvendelse til megler.

REGISTRERING AV GRUNN

Dok. nr: 237 - 04.02.1965

Utskilt fra denne matrikkelenhet: Gnr. 25, bnr. 157.

Skylddelingsforretning med grensebeskrivelse for utskilt parsell gnr. 25, bnr. 157 ('Rønningskottet'), som er fraskilt denne eiendommen. Eiendommen inngår i dette salget og har følgende grensebeskrivelse: "Grensen begynner ved sjøen i tomtens vestre hjørne hvor en bolt er satt i en liten fjellkløft og går i sydsydøstlig retning til en bolt satt ytterst på en fjellpalt, går så i nordlig retning til en bolt satt i en fjellkolle, går så i nordnordvestlig retning til sjøen hvor en bolt er satt i en fjellpalt, og følger sjøen til utgangspunktet." Det står videre at eiendommen har et areal på 1 dekar. Dokumentet kan fås ved henvendelse til megler.

REGISTRERING AV GRUNN

Dok. nr: 238 - 04.02.1965

Utskilt fra denne matrikkelenhet: Gnr. 25, bnr. 158.

Skylddelingsforretning med grensebeskrivelse for utskilt parsell gnr. 25, bnr. 158 ('Nordpynten'), som er fraskilt denne eiendommen. Eiendommen inngår i dette salget og har følgende grensebeskrivelse: "Grensen begynner ved sjøen i tomtens østre hjørne hvor en bolt er satt i en skrå fjellside og går i sydsydvestlig retning til en bolt satt i en stor stein, går så i vestsydvestlig retning til en bolt satt i en fjellside, går så i vestnordvestlig retning til sjøen hvor en bolt er satt i fjell og følger så sjøen til utgangspunktet." Det står videre at eiendommen har et areal på 1 dekar. Dokumentet kan fås ved henvendelse til megler.

GRENSEJUSTERING

Dok. nr: 565055 - 12.07.2007

Grensejustering over tidligere utskilt parsell gnr. 25, bnr. 58 ('Vidarshov'). Kartforretning med grensejustering over eiendommen Vidarshov. Grensejusteringa består i at bnr. 58 har avgitt en liten del som er under 10 m² til bnr. 9 (denne eiendommen) mot sør. Dokumentet er vedlagt salgsoppgave.

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Dok. nr: 1243655 - 01.01.2020

Tidligere: Knr: 0815 Gnr: 25 Bnr: 9

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Dok. nr: 512112 - 01.01.2024

Tidligere: Knr: 3814 Gnr: 25 Bnr: 9

På eiendommen gnr. 25, bnr. 155 (Gressholmen) er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

GRUNNDATA:

REGISTRERING AV GRUNN

Dok. nr: 235 - 04.02.1965

Gressholmen er utskilt fra Rønningen i 1965. Dette er skylddelingsforretning med følgende grensebeskrivelse for tomten: "Den utskilte parsell er en holme. Den ligger i Langårdsund på østsiden av Rønningtangen og begrenses av sjøen rundt." Det står videre at eiendommen har et areal på 1,5 dekar. Dokumentet kan fås ved henvendelse til megler.

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Dok. nr: 1722983 - 01.01.2020

Tidligere: Knr: 0815 Gnr: 25 Bnr: 155

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Dok. nr: 515023 - 01.01.2024

Tidligere: Knr: 3814 Gnr: 25 Bnr: 155

På eiendommen gnr. 25, bnr. 156 (Vestbratten) er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

GRUNNDATA:

REGISTRERING AV GRUNN

Dok. nr: 236 - 04.02.1965

Vestbratten er utskilt fra Rønningen i 1965. Dette er skylddelingsforretning med følgende grensebeskrivelse for eiendommen: "Grensen begynner ved sjøen i tomtens vestre hjørne hvor en bolt er satt i et skråfjell og går i østlig retning til en bolt satt i en fjellkolle, går så i nordøstlig retning til en bolt satt i en lav fjellside, går så i vestnordvestlig retning til sjøen hvor en bolt er satt i en liten fjellkløft og følger sjøen til utgangspunktet." Det står videre at eiendommen har et areal på 1,5 dekar. Dokumentet kan fås ved henvendelse til megler.

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Dok. nr: 133688 - 01.01.2020

Tidligere: Knr: 0815 Gnr: 25 Bnr: 156

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Dok. nr: 515912 - 01.01.2024

Tidligere: Knr: 3814 Gnr: 25 Bnr: 155

På eiendommen gnr. 25, bnr. 157 (Rønningskottet) er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

GRUNNDATA:

REGISTRERING AV GRUNN

Dok. nr: 237 - 04.02.1965

Rønningskottet er utskilt fra Rønningen i 1965. Dette er skylddelingsforretning med følgende grensebeskrivelse for tomten: "Grensen begynner ved sjøen i tomtens vestre hjørne hvor en bolt er satt i en liten fjellkløft og går i sydsydøstlig retning til en bolt satt ytterst på en fjellpalt, går så i nordlig retning til en bolt satt i en fjellkolle, går så i nordnordvestlig retning til sjøen hvor en bolt er satt i en fjellpalt, og følger sjøen til utgangspunktet." Det står videre at eiendommen har et areal på 1 dekar. Dokumentet kan fås ved henvendelse til megler.

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Dok. nr: 104083 - 01.01.2020

Tidligere: Knr: 0815 Gnr: 25 Bnr: 157

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Dok. nr: 515381 - 01.01.2024

Tidligere: Knr: 3814 Gnr: 25 Bnr: 155

På eiendommen gnr. 25, bnr. 158 (Nordpynten) er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

GRUNNDATA:

REGISTRERING AV GRUNN

Dok. nr: 238 - 04.02.1965

Nordpynten er utskilt fra Rønningen i 1965. Dette er skylddelingsforretning med følgende grensebeskrivelse for eiendommen: "Grensen begynner ved sjøen i tomtens østre hjørne hvor en bolt er satt i en skrå fjellside og går i sydsydvestlig retning til en bolt satt i en stor stein, går så i vestsydvestlig retning til en bolt satt i en fjellside, går så i vestnordvestlig retning til sjøen hvor en bolt er satt i fjell og følger så sjøen til utgangspunktet." Det står videre at eiendommen har et areal på 1 dekar. Dokumentet kan fås ved henvendelse til megler.

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Dok. nr: 432329 - 01.01.2020

Tidligere: Knr: 0815 Gnr: 25 Bnr: 158

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Dok. nr: 515253 - 01.01.2024

Tidligere: Knr: 3814 Gnr: 25 Bnr: 155

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, noe som er vanlig for en så gammel eiendom. Husene skal være bygd i 1850-årene, i følge "Skåtøyboka", bind 2, med andre ord før det var nødvendig med tillatelser og bygningsloven av 1924 og 1965 trådte i kraft. Når det gjelder sjøbod og bryggerhus skal disse være oppført senere enn de andre bygningene. Bryggerhus ble erstattet i 1952, da den gamle bygningen raste sammen. Sjøbod er nevnt i branntakst over eiendommen i 1942, og er i følge eier oppført i 1920. Det er usikkert når brygga er satt opp, men den ses på oversiktsbilder over eiendommen fra 1964.

Når det ikke foreligger midlertidig brukstillatelser eller ferdigattest kan ikke plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen dokumenteres. Lovlig etablert bruk kan i visse tilfeller basere seg på faktisk bruk, samtidig som langvarig bruk ikke automatisk betyr lovlig bruk. Den grunnleggende forutsetning og utgangspunkt for at eiendommen kan være lovlig etablert uten tillatelse, er for eksempel fordi det ikke var nødvendig med tillatelse da den ble etablert. Det meste av bygningsmassen på eiendommen er oppført før det ble innført slike bestemmelser.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold. Dette medfører at man ikke vet hvor vidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Da all bygningsmasse, og alle byggearbeider av betydning er fra før 1965 er konsekvenser som nevnt ovenfor helt usannsynlig.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Det er en gammel skogsbilvei som fører frem til eiendommen. Denne er kjørbar vår/sommer/høst med vanlig personbil. Dagens eiere er i ferd med å etablere vei bort til hovedhuset.

Tilknytning vann: Eiendommen har brønn og oppsamling av regnvann i sistene. Det er etablert et enkelt våtrom i låven med dusj og håndvask.

Tilknytning avløp: Eiendommen har ikke innlagt avløp. Det er utedo lokalisert i låven. Utløp fra dusj og håndvask går i terrenget via spredegrøft. Dette er trolig ikke en godkjent løsning.

Regulerings- og arealplaner

Området hvor eiendommen ligger er uregulert. Arealet er angitt som LNFR-formål i Kommuneplan for Kragerø 2018-2030 med ikrafttredelsesdato 12.02.2019. Med LNFR menes landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift. Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR områder er det generelt bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. Den eneste byggeaktiviteten som tillates i LNF-områder er den som har direkte tilknytning til landbruket eller stedbunden næring.

Det meste av bygningsmassen ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen, hvor det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det er et generelt byggeforbud i strandsonen og alle tiltak krever dispensasjon.

Omtrent halvparten av eiendommen ligger i hensynssone for landskap. Dette gjelder den søndre delen av eiendommen. Hensynssonenavn er H550_2 med beskrivelse: "SPR for differensiert forvaltning av strandsonen".

Utsnitt av plankart er vedlagt salgsoppgave. Kommuneplan med bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er ikke SEFRAK-registrert.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Kjøper har risikoen og er ansvarlig for videresalg dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd: Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn

konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan selger kreve at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd. I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden. Endring eller konkret fastsettelse av overtagelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen. Odelsrett gjelder bare landbrukseiendommer. Det må være dyrket jord eller produktiv skog på eiendommen. I dag er kravet at eiendommen har minst 35 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord eller 500 dekar produktiv skog. Denne eiendommen har 4,9 dekar fulldyrka jord og 334,2 dekar produktiv skog, i følge www.gardskart.nibio.no.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Det blir ikke foretatt vasking/rydding før overtagelse. Eier tar med seg ønskede eiendeler, mye av innbo vil medfølge.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

12 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

300 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

301 350 (Omkostninger totalt)

318 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

321 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

12 301 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

12 318 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

12 321 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 301 350

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

12 500 Markedspakke

4 900 Oppgjørshonorar

1 850 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 283 250

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på kr 0,- i vederlag. Oppdragstaker kan kun kreve dekket markedspakke og direkte utlegg.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

13.05.2025



Eiendommen har stor eiet tomt på ca. 387 dekar, ifølge gårdskart (tomten er ikke oppmålt, og arealet kan være usikkert).



Eiendommen består av hovedhus, bryggerhus, stabbur, sjøbod, låve, vedskjul og brygge. Sjøbod og brygge ligger ca. 100 meter nordvest for gårdstunet.



Eiendommen har flere hundre meter strandlinje mot Langårdssund, og noen holmer og skjær hører også til eiendommen, blant annet Gressholmen som ligger nordøst for bebyggelsen.



På brygga er det sol til nærmere kl 22:00 sommerstid.





Hovedhus fra ca. 1850.



Hovedhuset har overbygd inngangsparti som fører inn til gang med trapp til 2. etasje.



Kjøkkenet har gammel, plassbygd innredning i tre med glatte fronter og laminert benkeplate. Det er ikke innlagt vann og avløp.



Innenfor kjøkkenet er det tre stuer.





Den innerste stua.



Soverom på hovedplan.



Gang i 2. etasje



Det er tre soverom i 2. etasje. Det største har to innebygde senger i veggen.



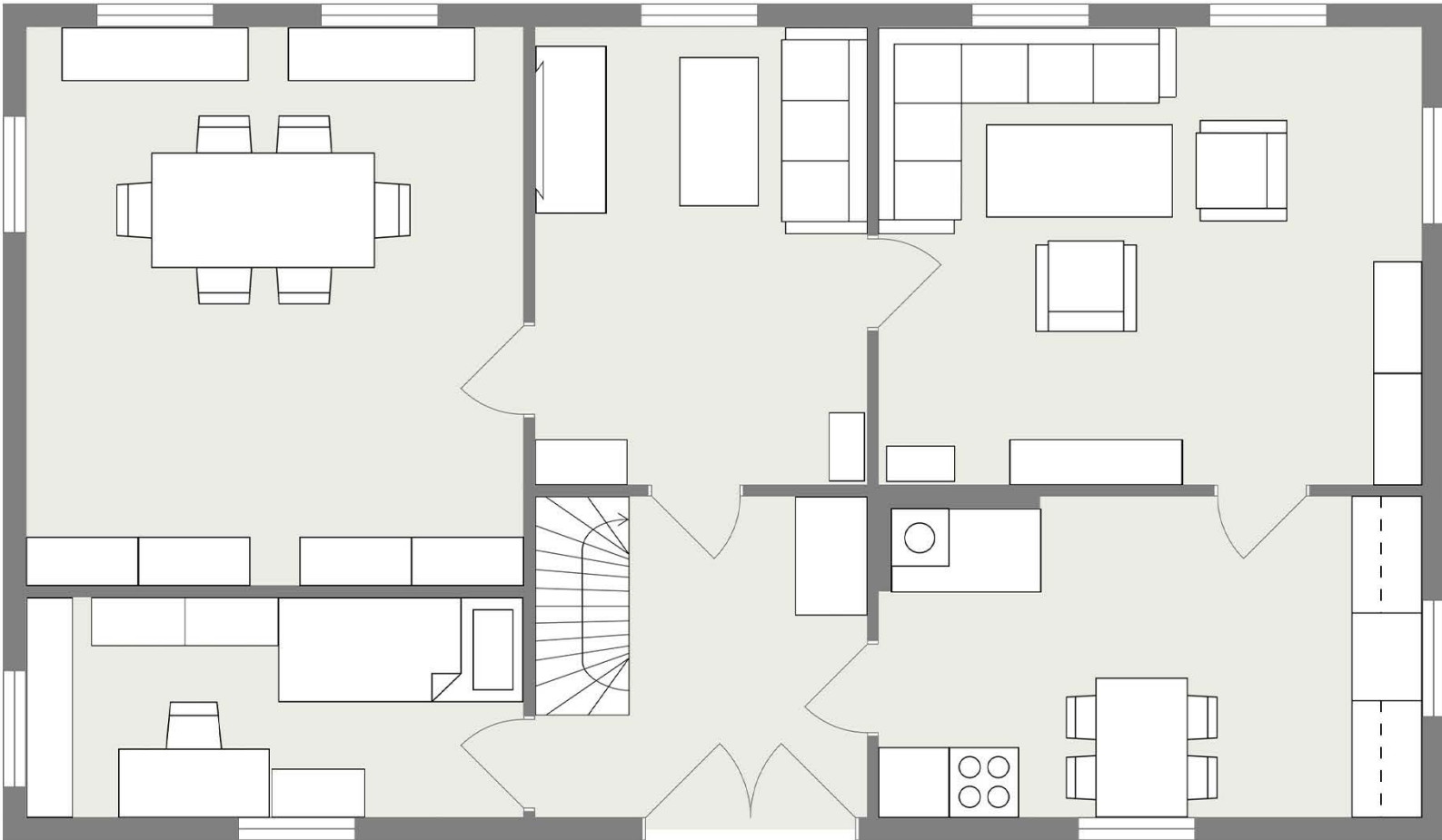
Soverom.



Soverom.

Midtre Gumøyveien 10-12

Hovedhus, 1.etg



Illustrasjonen er ikke målbar

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

aktiv.

Midtre Gumøyveien 10-12

Hovedhus, 1.etg



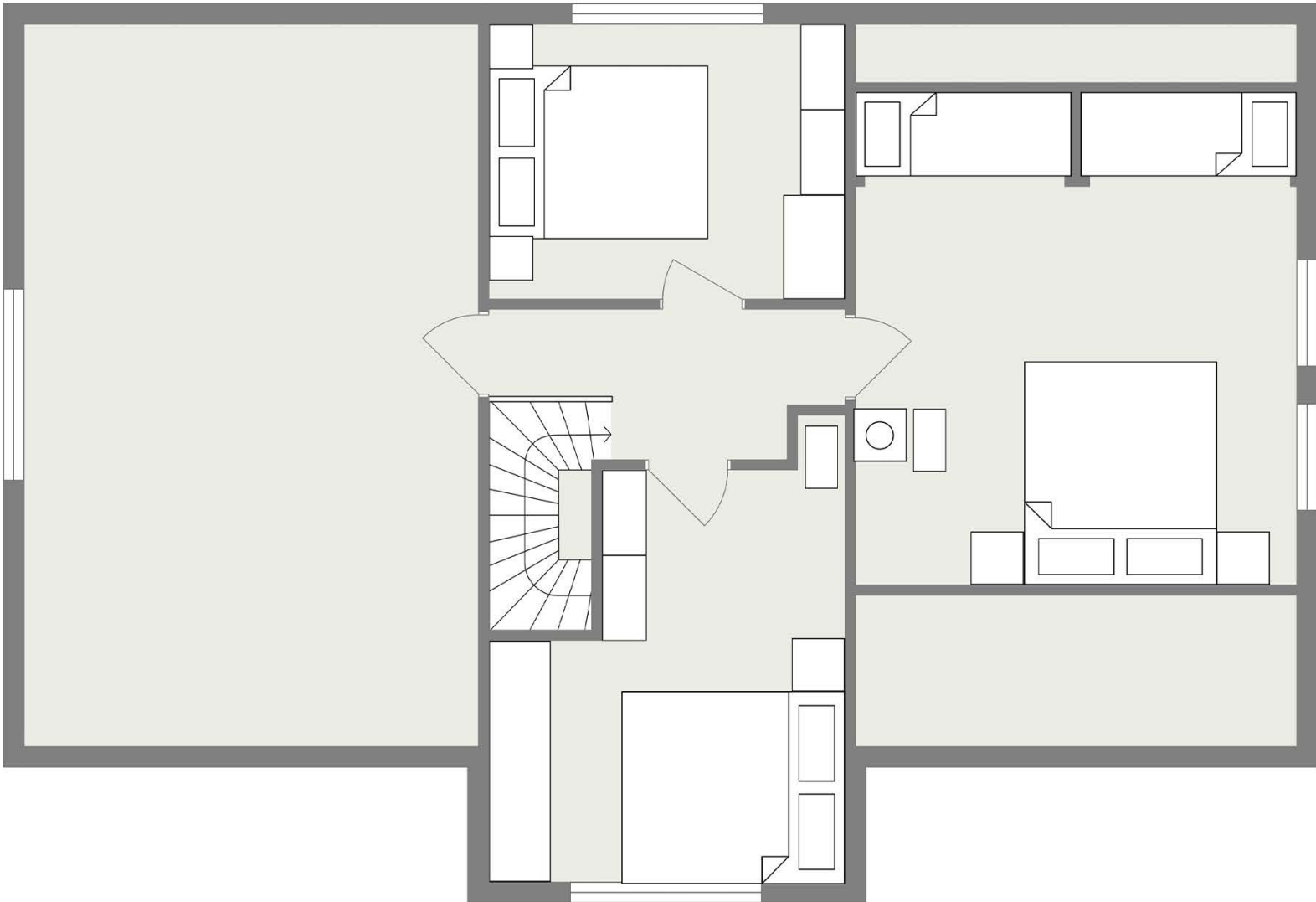
Illustrasjonen er ikke målbar

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

aktiv.

Midtre Gumøyveien 10-12

Hovedhus, 2.etg



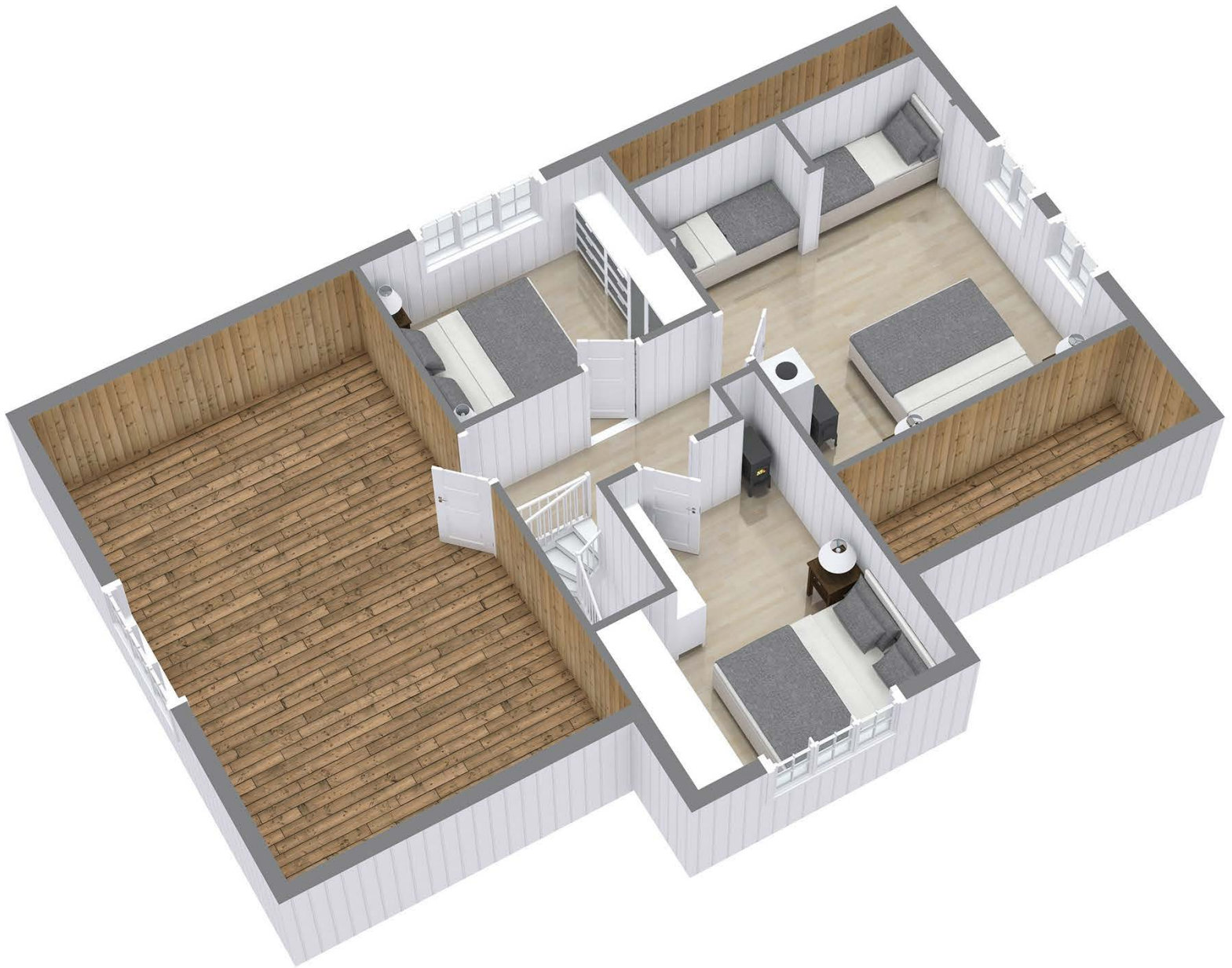
Illustrasjonen er ikke målbar

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

aktiv.

Midtre Gumøyveien 10-12

Hovedhus, 2.etg



Illustrasjonen er ikke målbar

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

aktiv.



Kjøkken i bryggerhus.





Stue i bryggerhus.



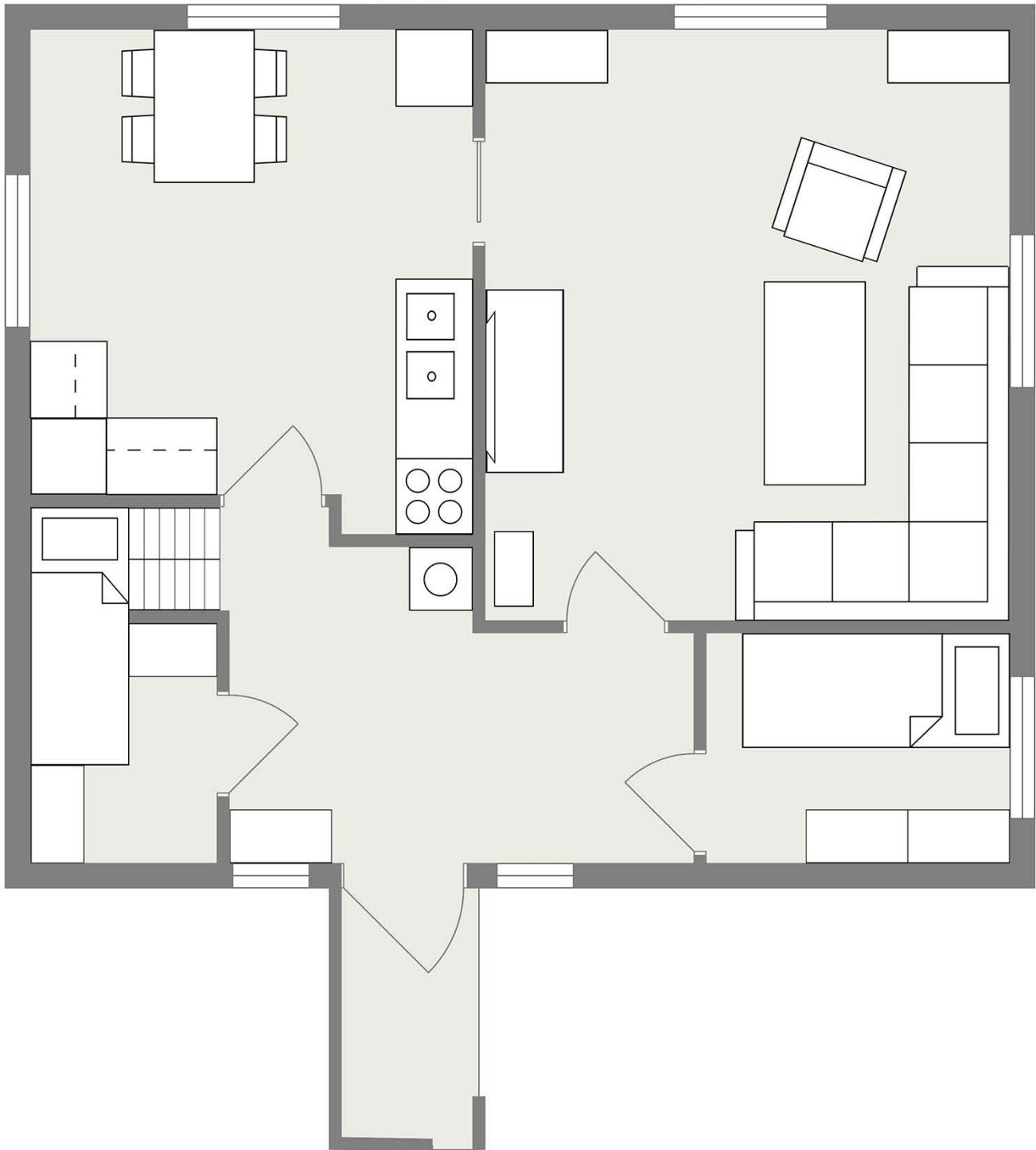
Soverom i bryggerhus.



2. etasje bryggerhus.

Midtre Gumøyveien 10-12

Bryggerhus, 1.etg



FOKUS
FOTO

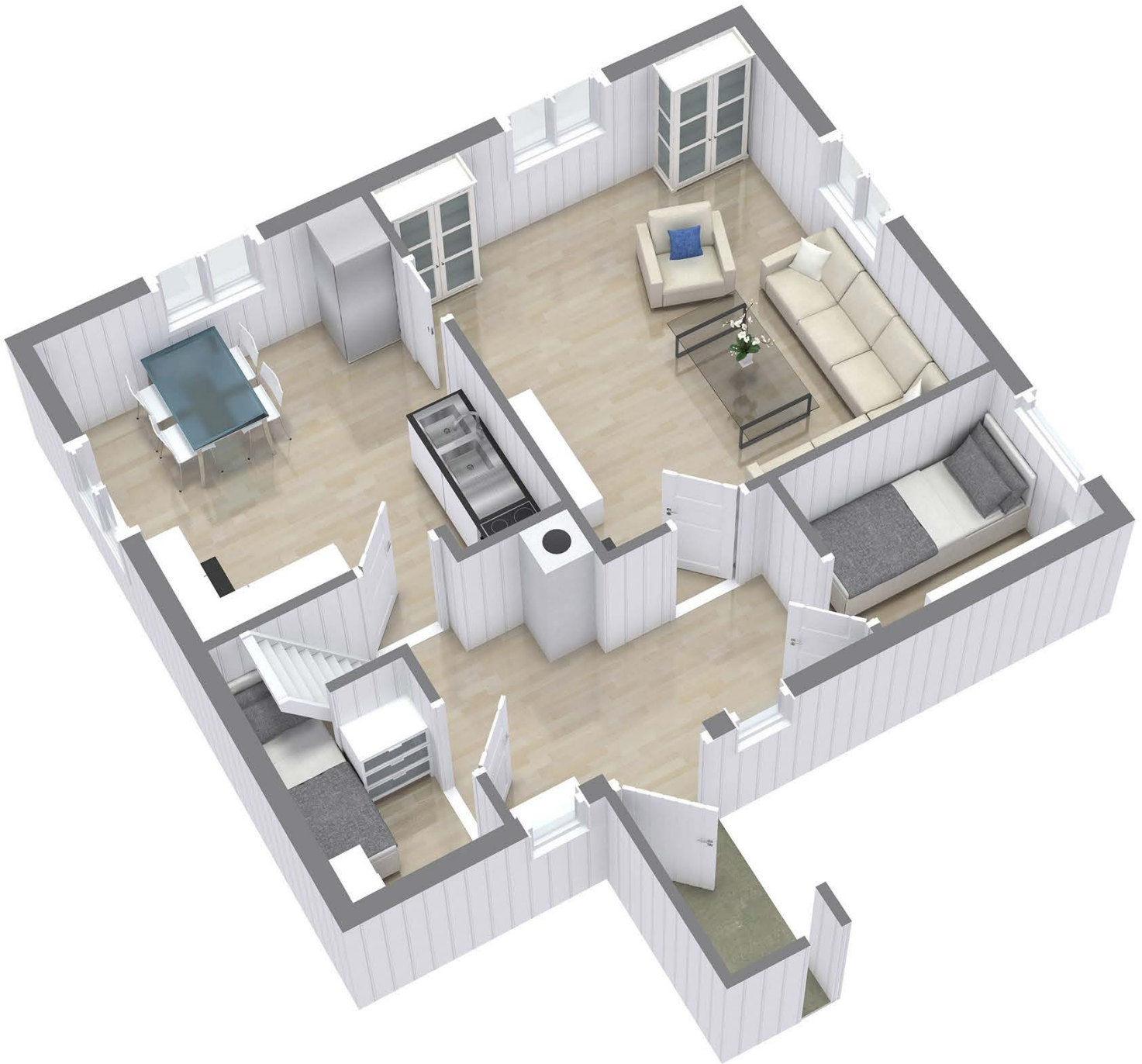
Illustrasjonen er ikke målbar

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

aktiv.

Midtre Gumøyveien 10-12

Bryggerhus, 1.etg



FOKUS
FOTO

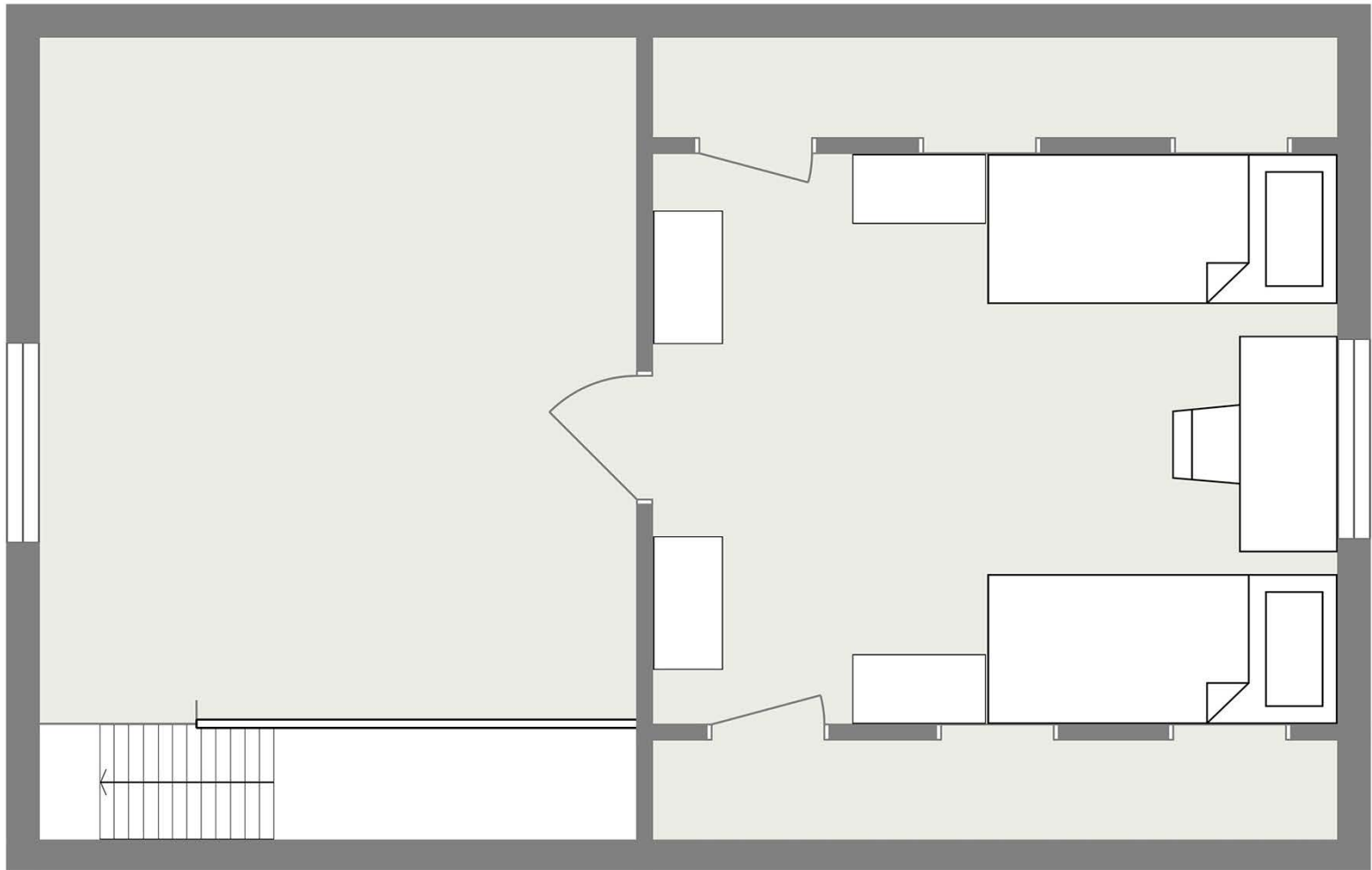
Illustrasjonen er ikke målbar

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

aktiv.

Midtre Gumøyveien 10-12

Bryggerhus, 2.etg



Illustrasjonen er ikke målbar

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

aktiv.

Midtre Gumøyveien 10-12

Bryggerhus, 2.etg



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

aktiv.



Stabburet ble innredet første halvdel av 60-tallet, og inneholder kjøkken og oppholdsrom i 1. etasje og soverom i 2. etasje.







Det er mange gamle stier og veier på eiendommen. Blant annet er det merket turvei opp til Signalen, et fint utsiktspunkt med god utsikt over skjærgården.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Midtre Gumøyveien 10, 3783 KRAGERØ
SKJÆRGÅRD



KRAGERØ kommune



gnr. 25, bnr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 492 m² BRA-i: 150 m²



Befaringsdato: 05.05.2025

Rapportdato: 05.05.2025

Oppdragsnr.: 10062-1081

Referansenummer: WH1286

Autorisert foretak: Ramberg Takst



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Knut Ramberg

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak 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

Ramberg takst ble kontaktet av Liz Milton og Jarl Ronny Solheim for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av hus med adresse Midtre Gumøyveien 10 i Kragerø Kommune. Alle arealer er tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapport.

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

Huset fremstår med avvik. Huset har generelt behov for oppgraderinger og vedlikehold.

Ut over dette er det generelt registrert til dels store symptomer på alder og bruksslitasje, det er også noe lukt innvendig.

Man må påregne oppgraderinger, oppussing og vedlikehold, alt dette må ses ut ifra ønsket standard og vedlikeholdsintervaller. Generelt så kan man si at dette også gjelder alle sidebygninger.

Dagens eiere kjøpte eiendommen i 2023 og de opplyser at det ikke utført arbeider på byggene.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Bryggerhus

- Det foreligger ikke tegninger

Stabbur

- Det foreligger ikke tegninger

Låve

- Det foreligger ikke tegninger

Vedskjul

- Det foreligger ikke tegninger

Naust

- Det foreligger ikke tegninger

Enebolig - Byggeår: 1864

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Generelt så er det brukt tradisjonelle materialvalg i tre utvendig på alle bygg.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige flater er av en varierende alder og kvalitet, det er generelt til dels mye alders og bruksslitasje.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken er utført enkelt i tre og er av eldre dato. Kjøkken har ikke innlagt vann.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Tekniske løsninger er generelt av noe eldre dato, men fungerer til dels til dagens bruk. Men vær oppmerksom på at tekniske installasjoner er begrenset, det er blant annet ikke innlagt vann eller avløp. Det tekniske anlegget er dermed et enkelt elektrisk anlegg av noe eldre dato.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er godt utformet og egner seg til bruken. En kan videre si at tomten er meget romslig og har lang strandlinje.

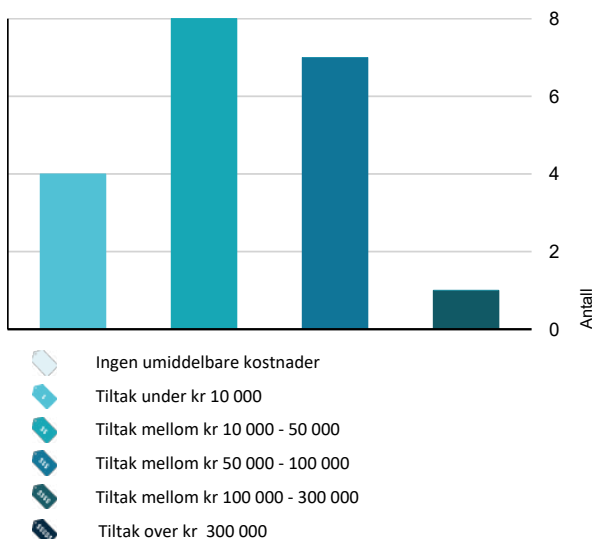
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:

Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling på hus beliggende på Gnr: 25 Bnr: 9 med adresse Midtre Gumøyveien 10 i Kragerø kommune.

Det er også 5 sidebygninger på eiendommen disse er målt opp og beskrevet enkelt i rapporten, det er dermed ikke utført full tilstandsanalyse på disse byggene.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1864

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1936 Modernisering Kvist mot sørvest og nordøst bygget på.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skader på takplater, folien har stedvis forsvunnet. Eier opplyser at dette er en produksjonsfeil og at plater kan påføres ny maling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Taktekking trenger vedlikehold, evt oppgradering. Men vær oppmerksom på at takplater til tross for avviket oppfyller sin funksjon i dag.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utsnitt takteking.



Utsnitt takteking.

Tilstandsrapport

TG 3 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Renner og nedløp med stor alder og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Renner og nedløp bør fornyes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utsnitt renner og nedløp.

TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning. Det er også stedvis noe reisverk.

Det er ikke utført destruktive inngrep på befaringsdagen, med tanke på byggeår og stedvis råte i bordkledning så kan det være skjulte avvik i bærende konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Generell oppgradering og vedlikehold av vegger må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Del av vegg.



Del av vegg.



Del av tømmerkonstruksjon.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med sperrer og åser i tre og taktro av trebord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer en halvparten av levetiden er oppbrukt på undertak og sperrekonstruksjon.
Det er registrert merker etter skadedyr på takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning av takkonstruksjon nærmer seg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utsnitt takkonstruksjon.

Vinduer

Vinduer i tre med koblet rammer og enkeltglass.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Vinduene i boligen er ikke energieffektive. Vinduer med generelt alders og bruksslitasje. Det er også stedvis start på råte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utsnitt vinduer.

TG 2 Dører

Malt ytterdør i tre med glassfelt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterdør nærmer seg utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Inngangsdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse bygget opp i tre og betong, med nødvendige rekker.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Utsnitt terrasse.

INNVENDIG

Overflater

Overflater varier i alder og kvalitet.

Gulv har overflater av belegg, lakket tregulv og malt tregulv.
Vegger har overflater av trepanel, malte flater og tapet.
Himling har overflater av trepanel og synlig takkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er registrert bruksslitasje og aldersslitasje.

Det er utført visuell kontroll av flater, det er utført kontroll på steder der det ut fra en risikovurdering er vurdert at det er størst sannsynlighet for å finne avvik.

Bygget er møblert på befaringsdager, dette kan medføre en risiko for at det er skader og fargeforskjeller etter solbleking som kan være skjult av innredning/tepper.

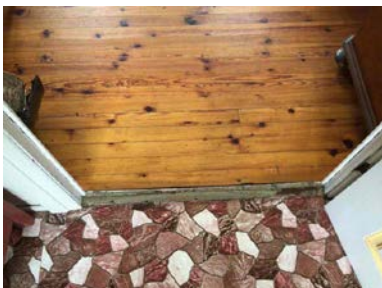
Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Oppgraderinger vurderes etter smak og ønske av standard.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



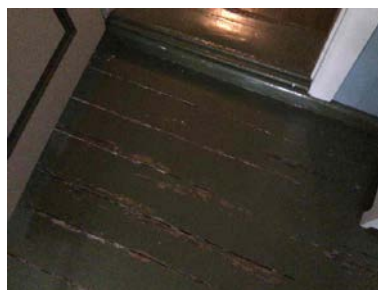
Del av overflate gulv.



Del av innvendig overflate vegg - tak.



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er registrert råte i trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Råteskadet treverk må skiftes.

En konsekvens av disse skjevhetene er at man kan stedvis oppleve at innredning/møbler må justeres for at det skal stå "stødig".

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Råte i etasjeskille.

Radon

Det er ikke foretatt radonmåling.

Eiendommen ligger innenfor et område med lave/moderate målinger utført i følge Radon aktsomhet.

Tilstandsrapport



Radon aktsomhet.

TG 2 Pipe og ildsted

Eneboligen har 2 piper i teglstein.
3 ildsteder i 1 etasje og 2 ildsteder i andre etasje.

Eier opplyser om at pipe mot nordvest ikke er i bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipe og ildsteder som har stått over så lang tid uten å bli brukt må kontrolleres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pipe og ildsteder må kontrolleres av feier før de tas i bruk. Kostnaden gjelder kun kontroll, ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Pipe mot nordvest.



Pipe mot sørøst.



Utsnitt ildsted.

TG 3 Krypjkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag.

Husk at krypkjeller er en riskonstruksjon. Dette betyr at forhold i krypkjeller kan forandre seg ved store nedbørsmengder eller forandringer i dreneringsforhold.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

Det er også registrert stedvis fukt.

Konsekvens/tiltak

- Skadet treverk må skiftes.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utsnitt krypkjeller.



Inngang krypkjeller.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

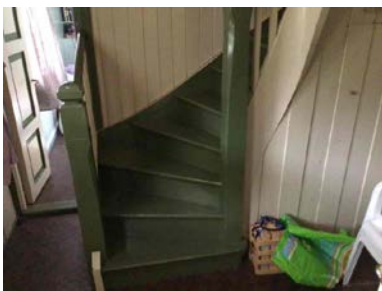
Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

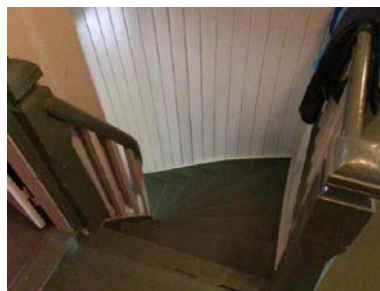
Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utsnitt innvendig trapp.



Utsnitt innvendig trapp.

TG 2 Innvendige dører

Malte trefyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert bruksslitasje på innerdører og vridere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innerdører må justeres og stedvis skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Innerdør.



Innerdør.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Plassbygd kjøkkeninnredning i tre med glatte fronter.
Laminert benkeplate.
Avsatt plass til komfyr og kjøleskap.

Kjøkken uten innlagt vann og avløp.

Vurdering av avvik:

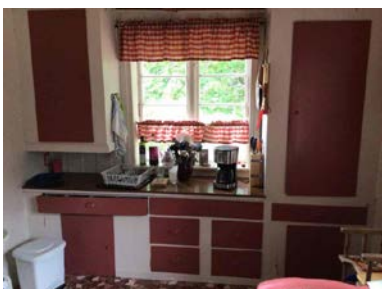
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kjøkken vurderes etter ønsket standard og utførelse.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utsnitt kjøkken.

1 ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Forsert avtrekk mangler fra kokesone.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Avtrekk mangler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjon

Det er ikke etablert noen form for ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Elektrisk anlegg

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

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

Skrusikringer montert på vegg uten skap. Det er fjernavleser.

Eldre anlegg uten samsvarserklæring, anbefaler en kontroll av anlegget og få det godkjent av en fagkyndig.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ukjent.

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

Ja Eier opplyser at arbeider er utført av elektriker Kjønnås på Stabbestad i 1952. Forandringer etter dette er utført av fagfolk i følge eier.

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

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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

Ja Deler av anlegg er av eldre dato, det er naturlig med en helhetlig kontroll av hele anlegget.

Generell kommentar

Prisestimat gjelder kontroll av anlegget og ikke generelle arbeider eller fornying.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringer og fjernavleser uten skap.

TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Røykvarslere og brannslukningsapparat registrert.

1. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Nei

3. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport



Røykvarsler.



Brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Byggegrunn

Det er kjent byggegrunn, det ble ikke utført geologiske undersøkelser.
Det er ikke registrert utsigninger.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptomer på setninger i grunnen i form av sprekker i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Drenering

Drenering naturlig på terreng. Det er ukjent hva slags tiltak som er gjennomført rundt grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og noe betong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekke-dannelser.
- Det er avvik:

Det er stedvis deformasjon og utglidninger.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Del av grunnmur.



Del av grunnmur.

TG 1 Terrenghold

Terreng leder vann tilfredsstillende vekk fra bygg.

Bygninger på eiendommen

Bryggerhus



Anvendelse

Byggeår

1952

Kommentar

I følge eier.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Bryggerhus står på ringmur i naturstein og betong med trebjelkelag.
Reisverk i tre med liggende bordkledning.
Saltak med sperrer i tre med takteking av stålplater med taksteinsprofil.

Innvendig har gulv overflater av tregulv og belegg.
Vegger har overflater av trepanel, tapet og synlig reisverk.
Himling har overflater av trepanel og synlig reisverk.

Vinduer i tre med koblet rammer og enkeltglass.
Ytterdører i tre.

Bygget står foran full rehabilitering, det er registret nedbøyninger, råte og merker etter skadedyr.

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



Fasade bryggerhus.

Stabbur



Anvendelse

Byggeår

1860

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Stabbur står på pilarer i naturstein, teglstein og betong med trebjelkelag.
Reisverk i tre med stående og liggende bordkledning.
Saltak med sperrer i tre og takteking av stålplater.

Innvendig har gulv overflate av belegg.
Vegger har overflater av trepanel.
Himling har overflater av tapet og malteflater.

Vinduer i tre med koblet rammer og enkeltglass.
Ytterdør i tre.

Stabbur står foran full rehabilitering.

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



Fasade stabbur.

Låve



Anvendelse

Byggeår

1860

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Låve står på fundamenter av naturstein og teglstein med trebjelkelag og stedvis jordgulfv.

Reisverk i tre med stående bordkledning.

Saltak med sperrer i tre og takteking av stålplater.

Innvendig er det synlig reisverk.

Vinduer i tre med enkeltglass og vindusåpninger med luker.

Låve dører i tre.

Låve står foran full rehabilitering.

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



Fasade låve.

Vedskjul



Anvendelse

Byggeår

1860

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Vedskjul står på fundamenter i naturstein og jordgulv.
Reisverk i tre med stående bordkledning.
Saltak med sperrer i tre og takteking av tegltakstein.

Innvendig er det synlig reisverk.

Ytterdør i tre.

Vedskjul står foran full rehabilitering.

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



Fasade vedskjul.

Naust



Anvendelse

Byggeår

1920

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Naust står på pilarer i naturstein og betong med trebjelkelag.

Reisverk i tre med stående bordkledning.

Saltak med sperrer i tre og takteking av stålplater.

Innvendig er det synlig reisverk.

Ytterdør i tre.

Naust står foran full rehabilitering.

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



Fasade naust.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

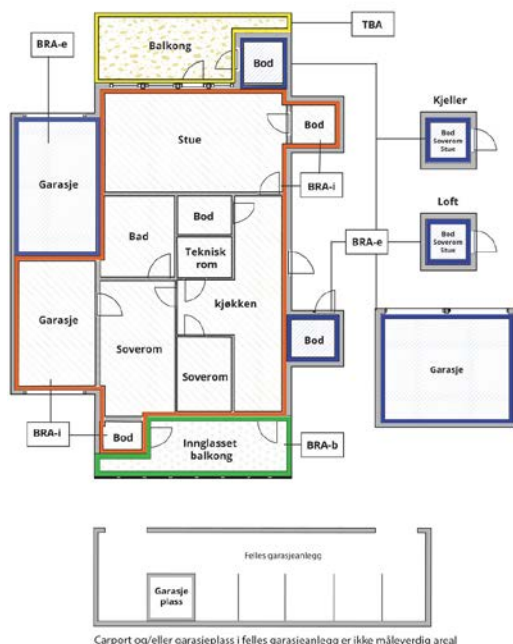
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 etasje	83			83	6		83
2 etasje	67			67		8	75
SUM	150				6	8	158
SUM BRA	150						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Gang, Kjøkken, Stue, Stue 2, Stue 3, Soverom		
2 etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bryggerhus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 etasje		52		52			52
2 etasje		12		12		19	31
SUM		64				19	83
SUM BRA	64						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Gang, Soverom, Soverom 2, Stue, Kjøkken	
2 etasje		Soverom, Oppholdsrom	

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Stabbur

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 etasje		23		23			23
2 etasje						22	22
SUM		23				22	45
SUM BRA	23						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Kjøkken, Oppholdsrom	
2 etasje		Soverom	

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

2 etasje er ikke målverdig, men rom er oppgitt i romangivelse.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Låve

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 etasje		104		104		50	154
2 etasje		111		111			111
SUM		215				50	265
SUM BRA	215						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Låve areal, Låve areal, Låve areal, Låve areal, Garasje, Utedo, Bad	
2 etasje		Låve areal, Verksted	

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.
Stall og fjøs i 1 etasje er ikke målverdig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Vedskjul

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Bod		23		23	
SUM		23			
SUM BRA	23				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Naust		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ 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	128	22
Bryggerhus	64	0
Stabbur	23	0
Låve	0	215
Vedskjul	0	23
Naust	0	17

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Kunde

Liz Milton og Jarl Ronny Solheim

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Gumøy, Kragerø skjærgårdens tredje største øy.

Adkomstvei

Adkomst via båt eller ferje.

Dagens eiere er i ferd med å etablere vei bort til hovedhuset.

Tilknytning vann

Eiendommen har ikke innlagt vann. Det er lokal brønn på stedet.

Vær oppmerksom på at det i låven er etablert et enkelt våtrom med dusj og håndvask.

Tilknytning avløp

Eiendommen har ikke innlagt avløp.

Utedo lokalisert i låven.

Regulering

Eiendommen ligger i uregulert område.

Om tomten

Tomten er på hele 382 082 m² i følge norkart. Eiendommen har strandlinje.

Den delen av tomten som ikke er bebygd består av gressareal, beplantning og naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Det er foretatt en ny befaring i dag den 5/5 2025 og rapporten er oppdatert i dag den 5/5.2025.

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

Ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018 - 2030.

Konsesjonsplikt

Ja. 0-grense i hele Kragerø kommune. Det må søkes om konsesjon. Vær oppmerksom på at dette er en landbrukseiendom.

Bebyggelsen

På eiendommen er det ført opp enebolig over 2 plan, det er et overbygget inngangsparti på ca 6 m².

På eiendommen er det også ført opp bryggerhus, stabbur, vedskjul, låve og naust.

Det er en brygge ca. 100m nordvest fra fritidsboligen på ca. 45m².

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1973

Forsikring

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

Kommentar

Det er ikke oppgitt noen opplysninger om forsikringsforhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Rekvirent har god kjennskap til eiendommen og egenerklæringen er fylt ut på en grundig og tillitsfull måte. Takstmann har ut over dette ingen kommentarer til egenerklæringen.	Gjennomgått	4	Nei
Infoland.no	07.07.2022	Ambita	Gjennomgått	1	Nei
Eier			Ingen		Nei
Situasjonskart	07.07.2022	Norkart AS.	Gjennomgått	1	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	06.05.2025	Rekvirent har god kjennskap til eiendommen og egenerklæringen er fylt ut på en grundig og tillitsfull måte. Takstmann har ut over dette ingen kommentarer til egenerklæringen.	Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.08.2022	
2	16.08.2022	
3	10.05.2025	
4	12.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. 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/WH1286>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kragerø	
Oppdragsnr.	
1302250093	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Liz Milton	Jarl Ronny Solheim

Gateadresse	
Midtre Gumøyveien 10 og 12	

Poststed	Postnr
KRAGERØ SKJÆRGÅRD	3783

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1302250093

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1302250093

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Se tilstandsrapport

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1302250093

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Liz Iren Milton	291f34440377d4692c04fe5 d5a56a7ffcaac1998	06.05.2025 11:16:39 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ronny Solheim	45ceaef1e95138e4358cacda 30c12acf02737366	06.05.2025 08:59:58 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1302250093

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Nabolagsprofil

Midtre Gumøyveien 10

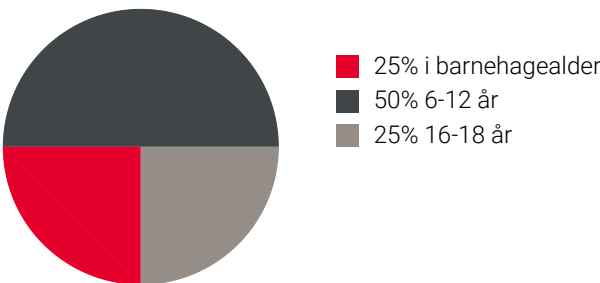
Offentlig transport

✈ Kristiansand Kjevik	112.7 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	53.7 km
🚆 Neslandsvatn stasjon Linje F5	21.5 km
🚶 Borteidveien kryss Linje 459	3.9 km

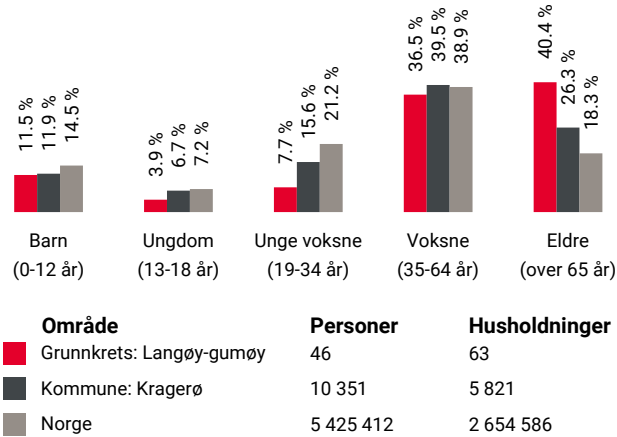
Skoler

Kragerøskjærgården Montessoriskole (... 58 elever, 2 klasser	3.9 km
Kragerø skole (1-10 kl.) 504 elever, 29 klasser	5.8 km
Levangsheia oppvekstsenter (1-7 kl.) 24 elever, 2 klasser	7.2 km
Helle skole (1-7 kl.) 148 elever, 13 klasser	7.4 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	6.4 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	19.1 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

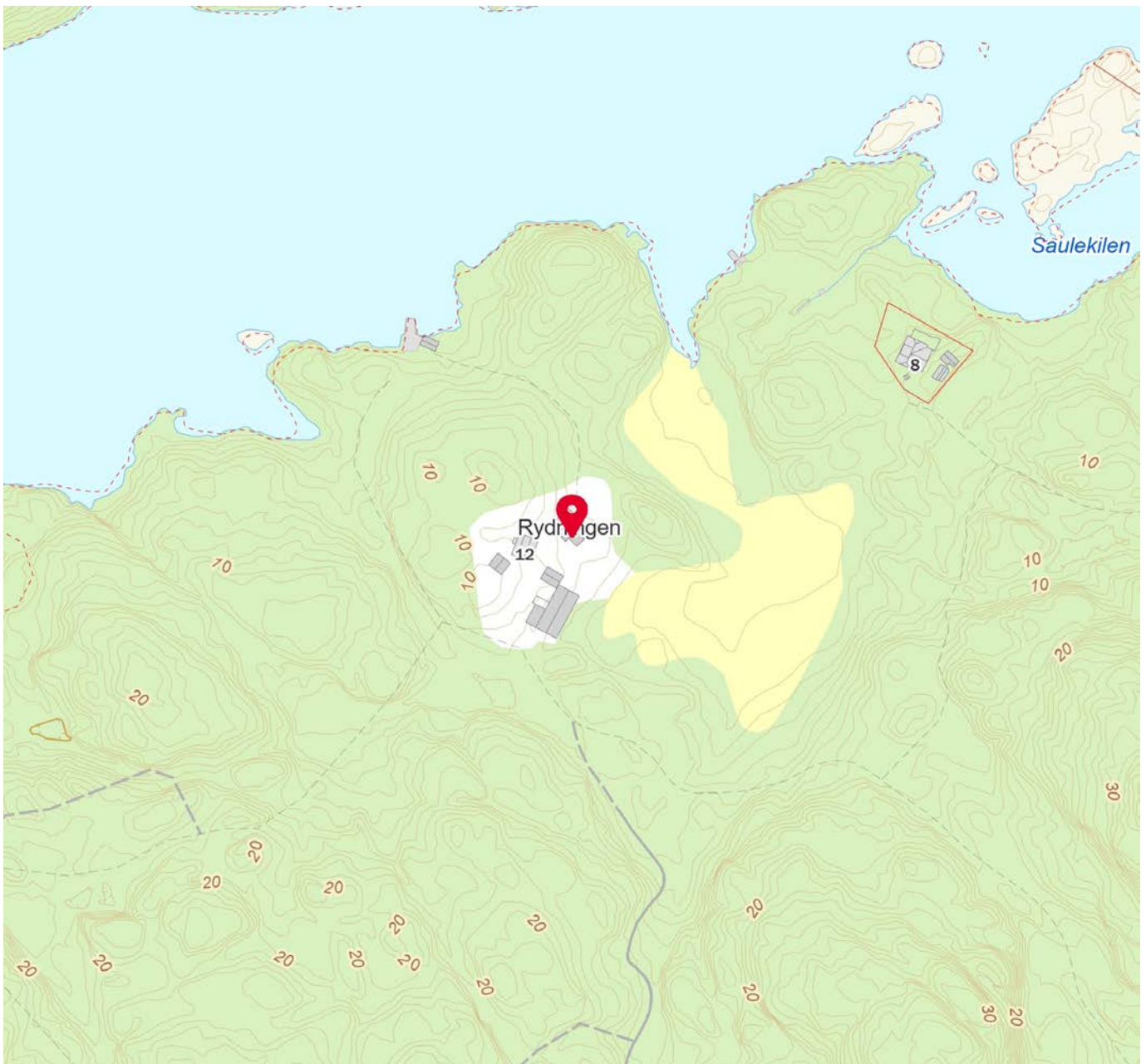
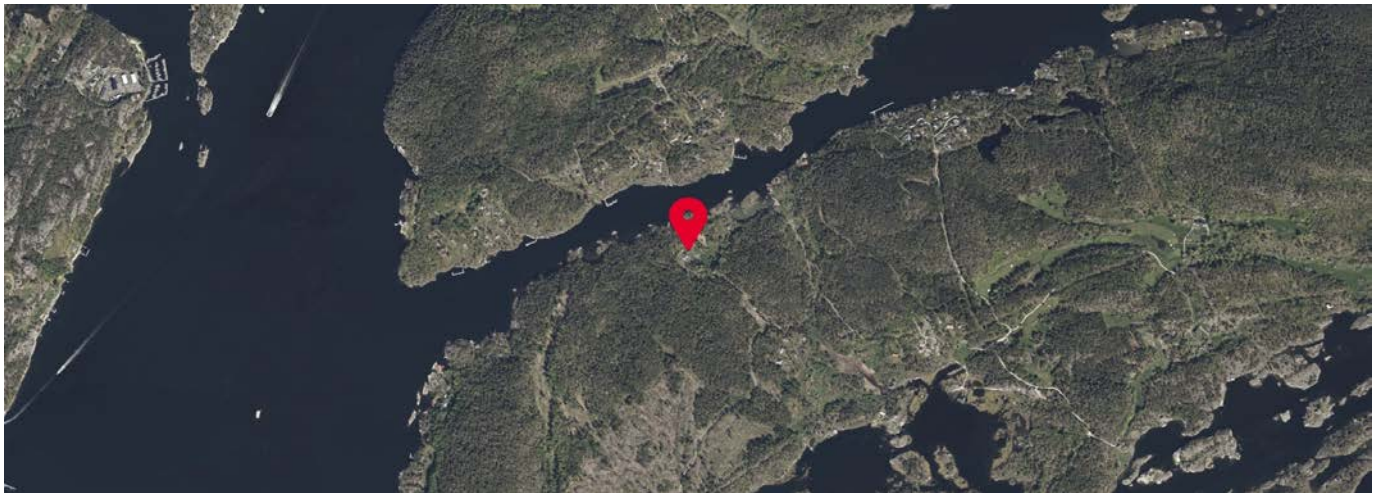
Frydensborg Gård barnehage (1-5 år) 45 barn	5.6 km
Rømerverven barnehage (1-5 år) 43 barn	5.6 km
Trekanten barnehage (1-5 år) 43 barn	5.6 km

Dagligvare

Spær Kirkebukta Kragerø Post i butikk, PostNord	5.2 km
Kiwi Kragerø	5.5 km

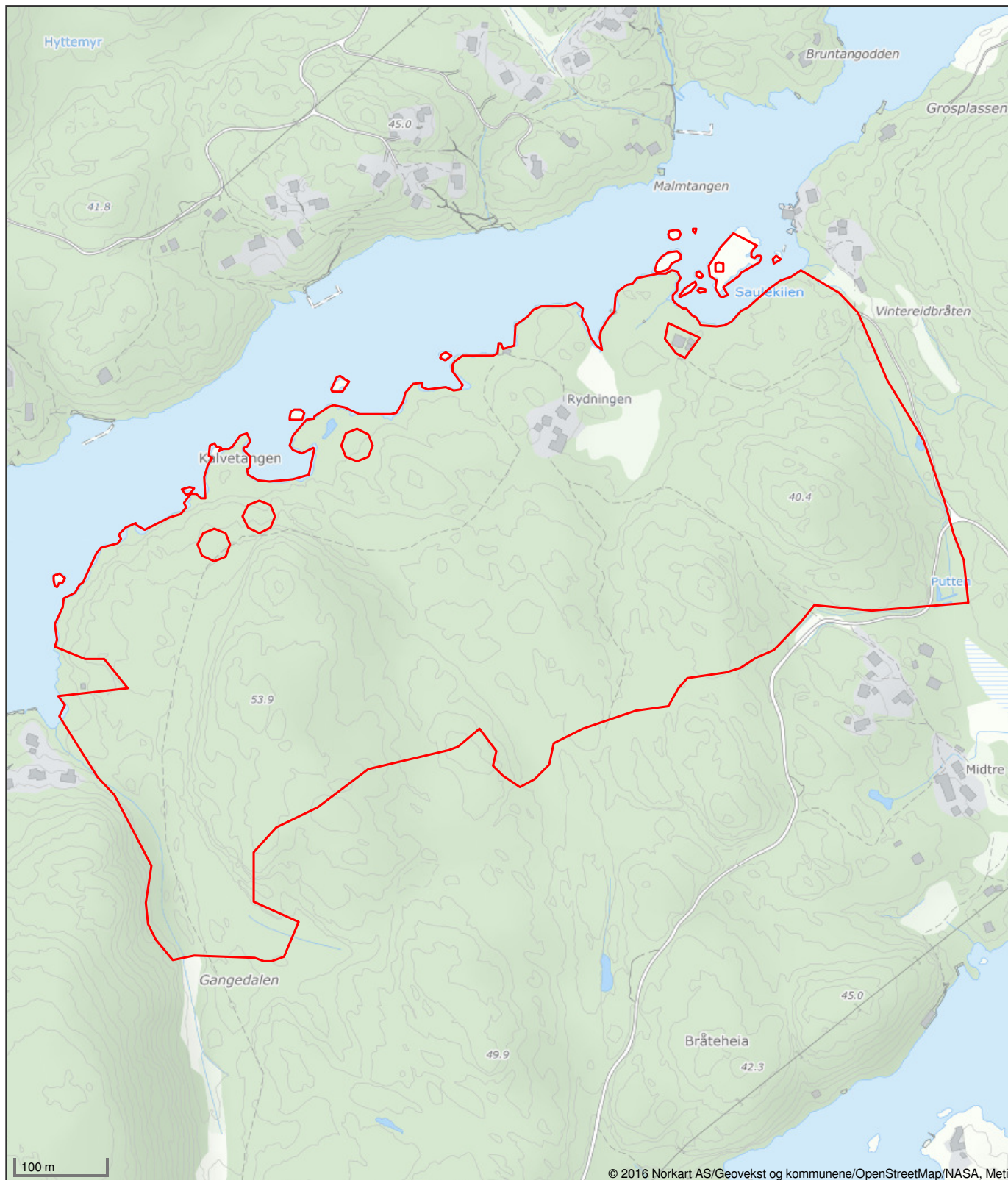
Sport

⚽ Mellommyra, flerbruksanlegg Ballspill	4.7 km
⚽ Treningsbane kunstgress Fotball	5.6 km
🏊 Family Fitness Kragerø	5.7 km
🏊 MOT Kragerø	7.8 km

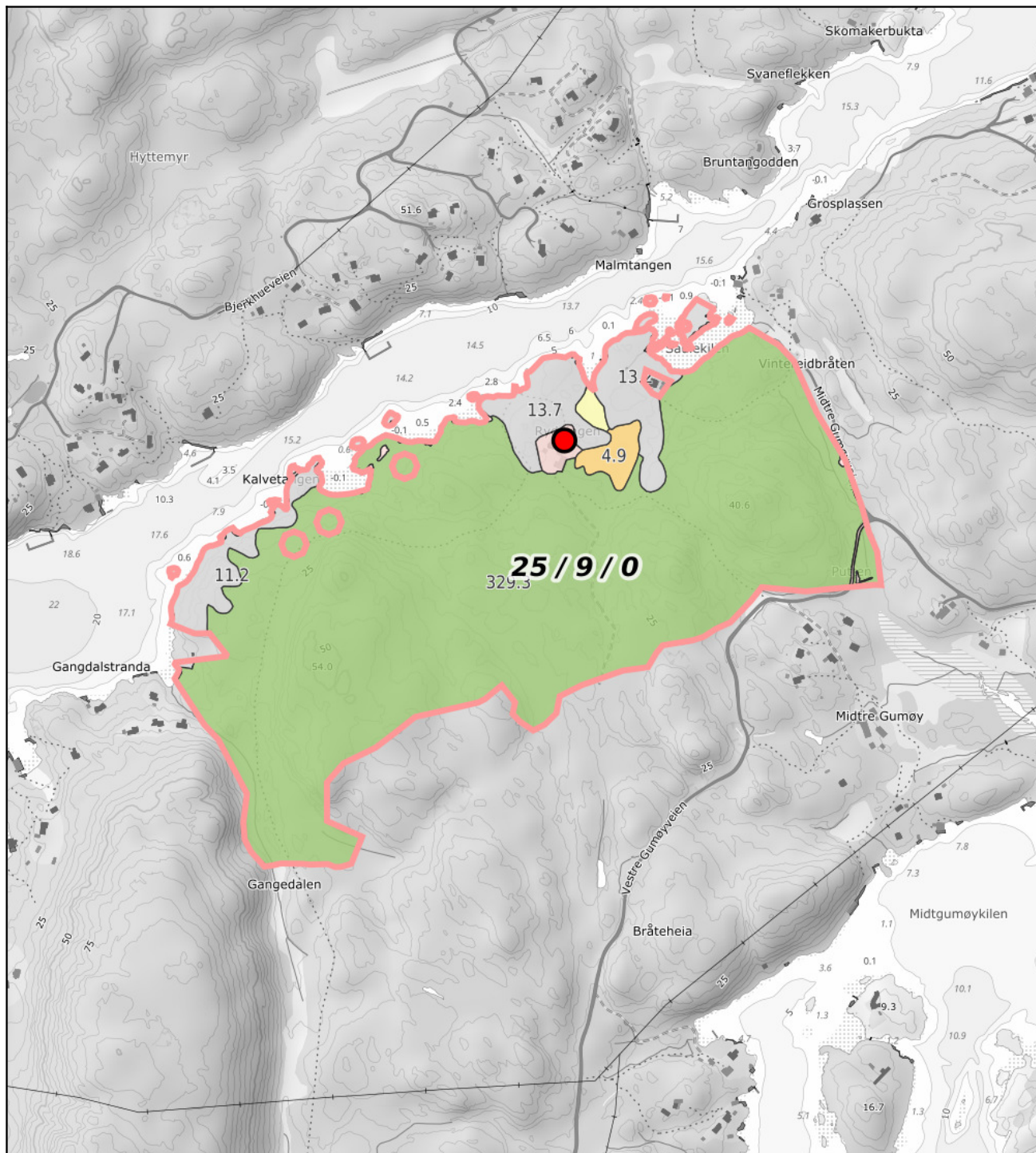




Oversiktskart for eiendom 4014 - 25/9//



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.



0 50 100 150m
 Målestokk 1: 7500 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 04.05.2025 13:56
 Eiendomsdata verifisert: 04.05.2025 13:55

GÅRDSKART 4014-25/9/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 25/9/0-25/155/0-25/156/0 m.fl.



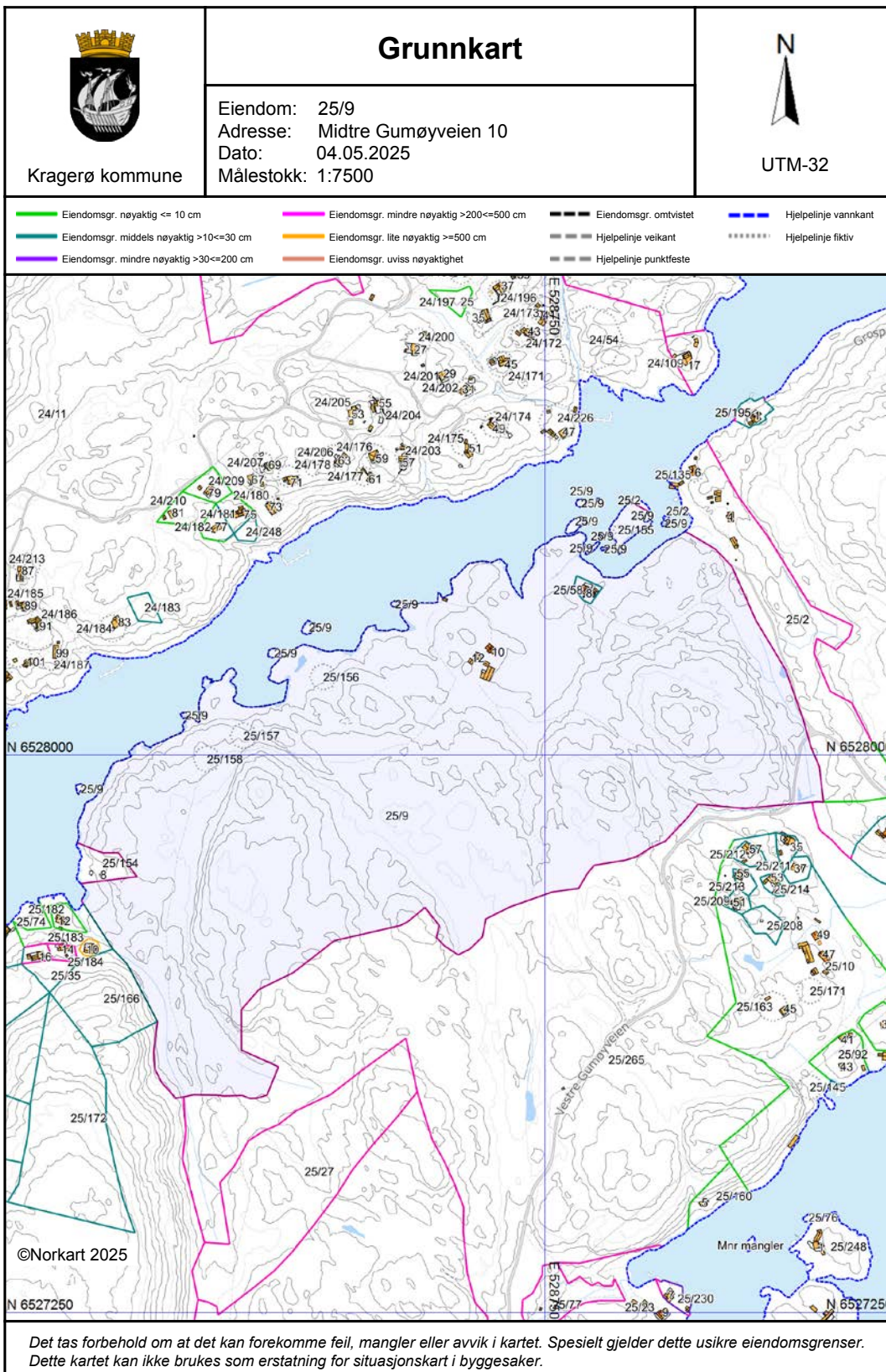
Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord	4.9	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	1.6	6.5
	Produktiv skog *	334.2	334.2
	Annet markslag	41.1	
	Bebyggd, samf., vann, bre	5.8	46.9
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	387.6	387.6

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt





UTSNITT PLANKART

Bildet over viser utsnitt av kommuneplankart. Eiendommen ligger i et område angitt som LNFR-formål. Omtrent halvparten av eiendommen ligger i hensynssone for landskap. Dette gjelder den søndre delen av eiendommen, som her er markert med blått.

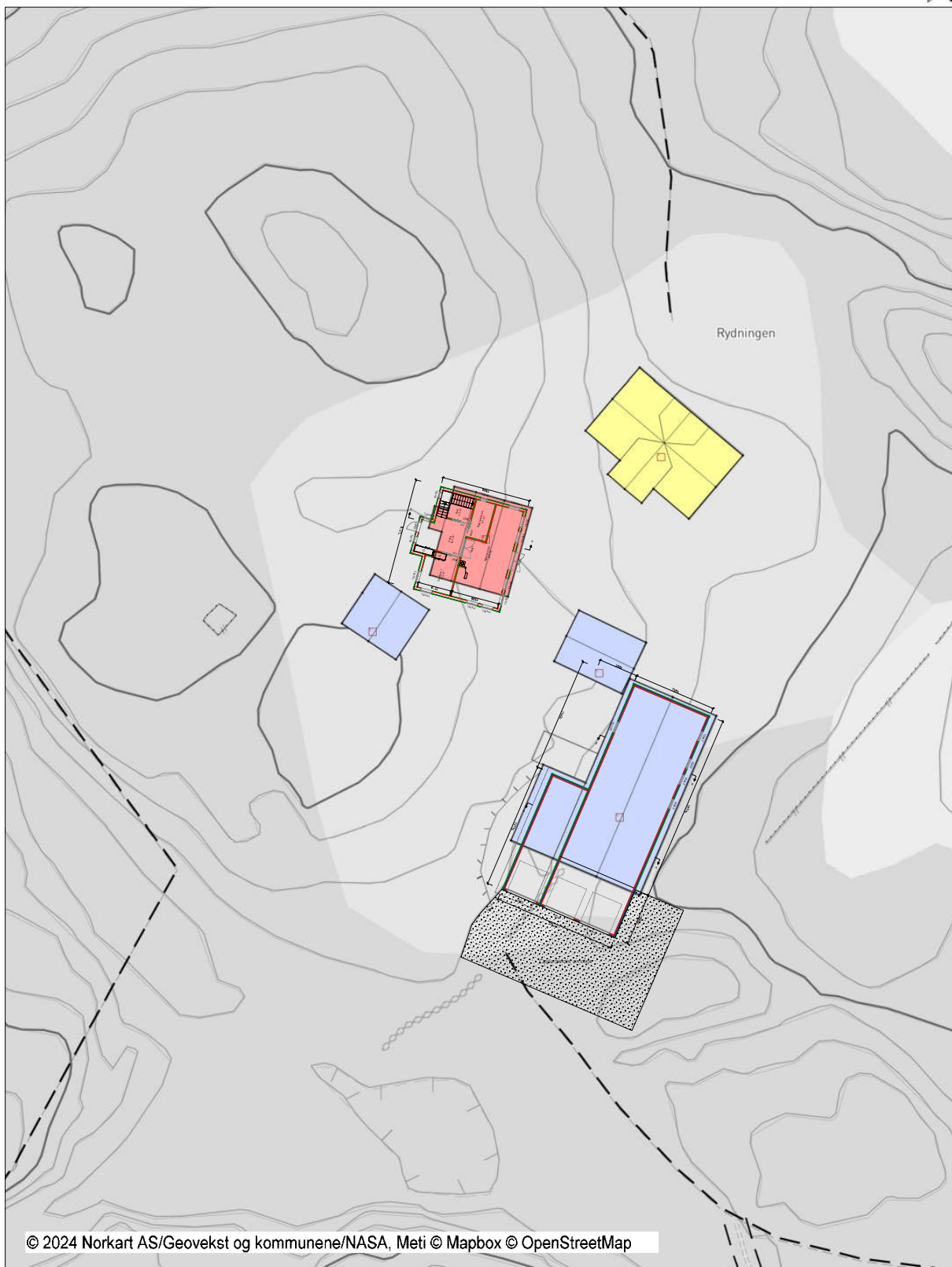


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 10.10.2024

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



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.



For matrikkelenhet:

Kommune: 3814 - KRAGERØ
Gårdsnummer: 25
Bruksnummer: 9

Utskriftsdato/klokkeslett: 16.08.2022 kl. 13:19
Produsert av: Knut Jarle Sjørdalen

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: RYDNINGEN
Etableringsdato:
Skyld: 2,9
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 25 / 9	385 344,4 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		061239	MOE-GUMØ HELGE		MORTENSRUDVEIEN 12 A 1283 OSLO	1 / 3
Hjemmelshaver		220348	MOE-GUMØ SVEIN		STOKKEBROVEIEN 9 3770 KRAGERØ	1 / 3
Hjemmelshaver		131042	MOE-GUMØ TORE		BJØNNEKREVEGEN 12 3684 NOTODDEN	1 / 3

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6527977	528606		382 082,7 m2	Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vannkant
2	Teig	Nei	6528313	528864		1 868,7 m2	Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vannkant
3	Teig	Nei	6528311	528791		370,4 m2	Hjelpelinje vannkant
4	Teig	Nei	6528170	528431		231,4 m2	Hjelpelinje vannkant
5	Teig	Nei	6528137	528385		169,6 m2	Hjelpelinje vannkant
6	Teig	Nei	6528279	528814		120 m2	Hjelpelinje vannkant
7	Teig	Nei	6528340	528798		115,9 m2	Hjelpelinje vannkant
8	Teig	Nei	6527956	528124		114,8 m2	Hjelpelinje vannkant
9	Teig	Nei	6528054	528265		76,4 m2	Hjelpelinje vannkant
10	Teig	Nei	6528204	528548		68,8 m2	Hjelpelinje vannkant
11	Teig	Nei	6528312	528910		45,5 m2	Hjelpelinje vannkant
12	Teig	Nei	6528295	528827		35,6 m2	Hjelpelinje vannkant
13	Teig	Nei	6528278	528829		31,9 m2	Hjelpelinje vannkant
14	Teig	Nei	6528344	528821		12,7 m2	Hjelpelinje vannkant

16.08.2022 13:19

Side 2 av 44

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst Omnummerert til: Omnummerert fra:	3814 - 25/9 0815 - 25/9	01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Skylddeling Skylddeling	04.02.1965	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0815 - 25/9 0815 - 25/158	Arealendring 0 0	
Skylddeling Skylddeling	04.02.1965	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0815 - 25/9 0815 - 25/157	Arealendring 0 0	
Skylddeling Skylddeling	04.02.1965	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0815 - 25/9 0815 - 25/156	Arealendring 0 0	
Skylddeling Skylddeling	04.02.1965	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0815 - 25/9 0815 - 25/155	Arealendring 0 0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Skylddeling	04.02.1965				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0815 - 25/9	0	
		Mottaker	0815 - 25/154	0	
Skylddeling	10.11.1938				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0815 - 25/9	0	
		Mottaker	0815 - 25/67	0	
Skylddeling	03.10.1928				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0815 - 25/9	0	
		Mottaker	0815 - 25/58	0	
Skylddeling	07.12.1922				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0815 - 25/9	0	
		Mottaker	0815 - 25/52	0	
Skylddeling	18.08.1882				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0815 - 25/9	0	
		Mottaker	0815 - 25/20	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Skylddeling	10.04.1863				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0815 - 25/9	0	
		Mottaker	0815 - 25/10	0	
Matrikuler umatrikulert grunn som grunneiendom					
Nymatrikulering		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Mottaker	0815 - 25/9	0	
Forretninger der matrikkelenheten er berørt					
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	09.06.2020				0815hij 23.07.2020
Oppmålingsforretning	Sak 20/01099	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	3814 - 25/1	0	
	J 022/20	Berørt	3814 - 25/2	0	
		Berørt	3814 - 25/9	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Jordskifte	04.02.2009				0815laj	04.02.2009
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	0815 - 25/10		-301 042,3	
	JS 0800-2008-0017	Mottaker	0815 - 25/265		301 042,4	
		Berørt	0815 - 25/1		0	
		Berørt	0815 - 25/9		0	
		Berørt	0815 - 25/23		0	
		Berørt	0815 - 25/24		0	
		Berørt	0815 - 25/26		0	
		Berørt	0815 - 25/27		0	
		Berørt	0815 - 25/29		0	
		Berørt	0815 - 25/71		0	
		Berørt	0815 - 25/77		0	
		Berørt	0815 - 25/111		0	
		Berørt	0815 - 25/121		0	
		Berørt	0815 - 25/160		0	
		Berørt	0815 - 25/210		0	
		Berørt	0815 - 25/211		0	
Forretning over eksisterende matrikkelenhet Kartforretning	22.10.2008				0815hij	22.10.2008
	J 149/08	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Berørt	0815 - 25/9		0	
	M 074/65	Berørt	0815 - 25/29		0	
		Berørt	0815 - 25/35		0	
		Berørt	0815 - 25/122		0	
		Berørt	0815 - 25/123		0	
		Berørt	0815 - 25/166		0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Forretning over eksisterende matrikkelenhet Feilretting	22.10.2008				0815hij 22.10.2008
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0815 - 25/9	0	
		Berørt	0815 - 25/29	0	
		Berørt	0815 - 25/35	0	
		Berørt	0815 - 25/123	0	
		Berørt	0815 - 25/183	0	
		Berørt	0815 - 25/184	0	
		Berørt	0815 - 25/185	0	
		Berørt	0815 - 25/229	0	

Adresser							
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kilodekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Midtre Gumøyveien	1360	10		Grunnkrets:	0304 LANGØY/GUMØY	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32		Stemmekrets:	4 KRAGERØ	
			6528139	528678	Kirkesokn:	05090103 Skåtøy	
					Postnr.område:	3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD	
					Tettsted:		
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kilodekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Midtre Gumøyveien	1360	12		Grunnkrets:	0304 LANGØY/GUMØY	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32		Stemmekrets:	4 KRAGERØ	
			6528131	528660	Kirkesokn:	05090103 Skåtøy	
					Postnr.område:	3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD	
					Tettsted:		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggningsnr:	15 171 324	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	145	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6528142 Øst: 528677	Bruksareal totalt:	145	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Våningshus	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	60	0	60	0	0	0	0	0
H01	1	85	0	85	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1360 Midtre Gumøyveien 10	H0101	Bolig	0	0		0	0	25/9

Byggningsnr:	15 171 332	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	50	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6528134 Øst: 528660	Bruksareal totalt:	50	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	50	50	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1360 Midtre Gumøyveien 12	H0101	Fritidsbolig	0	0		0	0	25/9

Bygningsnr: 165 376 889	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Nord: 6528208 Øst: 528616	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Bygningstype: Naust båthus sjøbu	Bruttoareal totalt:	0			
Næringsgruppe:	Alternativt areal:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal 2:	0			
Energikilder:					
Oppvarming:					

Bruksenheter									
Adresse		Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
			Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	25/9
Bygningsnr:	165 376 897		Bebygd areal:	208	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:			Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	175	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
	Nord: 6528107 Øst: 528673		Bruksareal totalt:	175	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Annen landbruksbygning		Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske		Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk		Alternativt areal:	0					
Energikilder:			Alternativt areal 2:	0					
Oppvarming:									

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	175	175	0	0	0	0	0
Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	25/9	

Bygningsnr: 165 376 900
Løpenr:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6528125 Øst: 528649
 Bygningsendringskode:
 Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
 Bygningsstatus: Tatt i bruk
 Energikilder:
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0
 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1
 Bruksareal annet: 20 Vannforsyning:
 Bruksareal totalt: 20 Avløp:
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei
 Bruttoareal annet: 0
 Bruttoareal totalt: 0
 Alternativt areal: 0
 Alternativt areal 2: 0

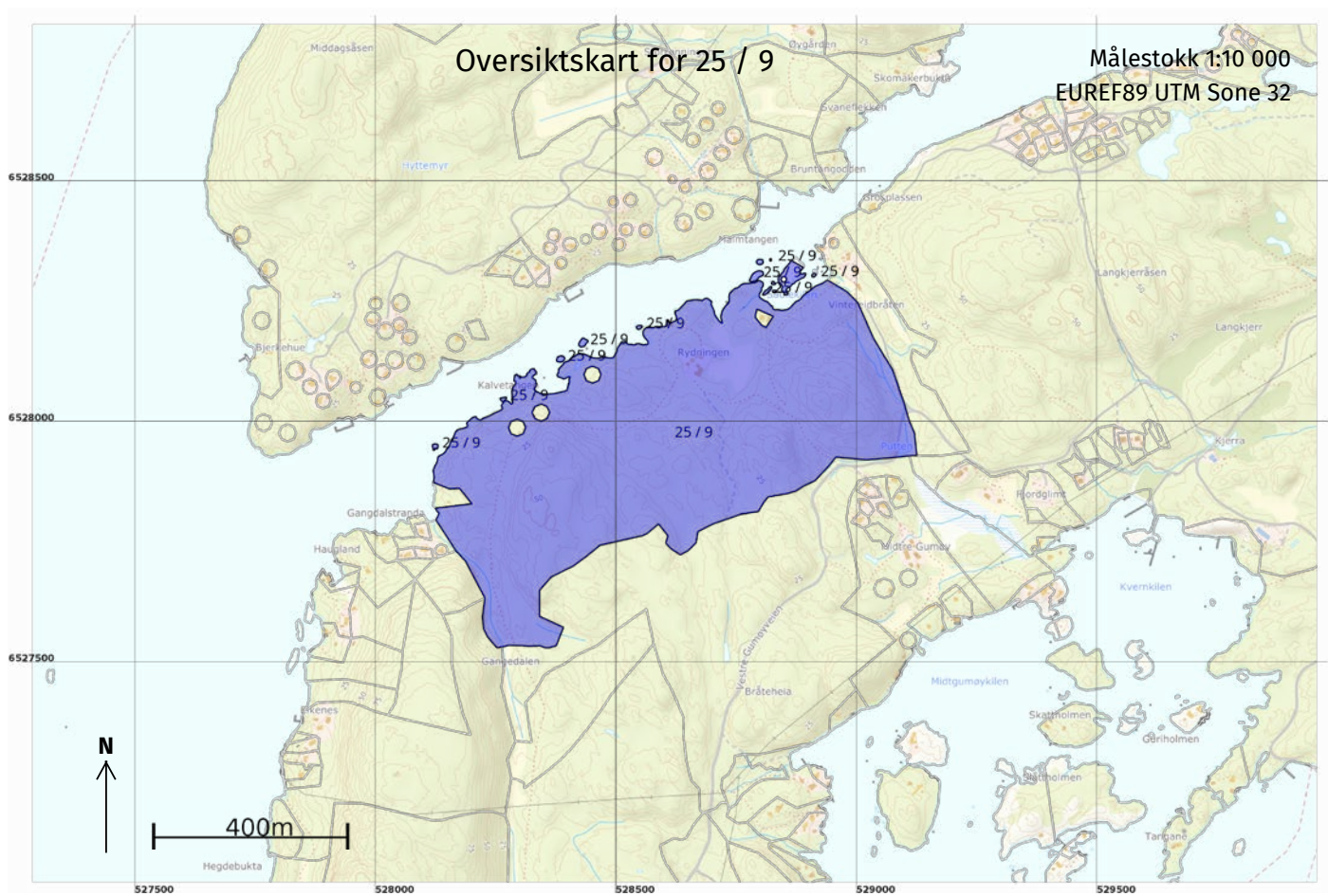
Datoer
 Rammetillatelse:
 Igangsettingstillatelse:
 Tatt i bruk:
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdigattest:

Etasjer										
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	
H01	0	0	20	20	0	0	0	0	0	

Bruksenheter										
Adresse	Bruksenhetsnummer				Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad WC Matrikkelenhet
					Unummerert bruksenhet		0	0		0 0 25/9
Bygningsnr: 165 376 919					Bebygd areal:		0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:					Bruksareal bolig:		0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32					Bruksareal annet:		20	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Nord: 6528121 Øst: 528671					Bruksareal totalt:		20	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:					Bruttoareal bolig:		0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig					Bruttoareal annet:		0			Ferdigattest:
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring					Bruttoareal totalt:		0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk					Alternativt areal:		0			
Energikilder:					Alternativt areal 2:		0			
Oppvarming:										

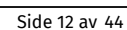
Etasjer										
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	
H01	0	0	20	20	0	0	0	0	0	

Bruksenheter										
Adresse	Bruksenhetsnummer				Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad WC Matrikkelenhet
					Unummerert bruksenhet		0	0		0 0 25/9



16.08.2022 13:19

Side 11 av 44



Areal og koordinater

Areal: 382 082,7

Arealmerknad: Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vannkant

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6527977

Øst: 528606

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6527538,33	528252,56	28,92	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
2	6527559,86	528233,25	19,20	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
3	6527576,99	528224,58	24,52	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
4	6527601,44	528222,74	40,28	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
5	6527641,39	528227,87	87,42	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
6	6527718,71	528187,09	28,22	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
7	6527739,16	528167,64	77,79	Fjell Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
8	6527804,38	528125,24	0,56	Ukjent Hjelpelinje vannkant	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
9	6527804,85	528125,54	26,33	Geometrisk hjelpepunkt Hjelpelinje vannkant	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
10	6527827,24	528124,38	76,69	Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
11	6527836,66	528200,49	41,05	Bolt	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	
12	6527868,77	528174,91	21,40	Bolt	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	
13	6527868,57	528153,51	34,22	Bolt	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6527881,35	528121,77	2,27	Bolt	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	
15	6527882,20	528119,66	802,87	Geometrisk hjelpepunkt Hjelpelinje vannkant	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200 200	
16	6528167,55	528538,12	662,00	Geometrisk hjelpepunkt Hjelpelinje vannkant	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200 200	
17	6528301,54	528938,66	9,03	Geometrisk hjelpepunkt	32 Scannet fra kart: Rissfolie	200	
18	6528297,23	528946,60	38,82	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
19	6528277,43	528979,99	31,65	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
20	6528254,47	529001,78	79,85	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
21	6528181,53	529034,27	76,86	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
22	6528115,71	529073,95	72,01	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
23	6528047,90	529098,18	37,23	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
24	6528012,01	529108,08	29,80	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
25	6527984,59	529119,75	47,83	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
26	6527937,09	529125,33	8,04	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
27	6527937,60	529117,31	7,25	Stein eller røys	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	
28	6527936,93	529110,09	41,52	Geometrisk hjelpepunkt	32 Scannet fra kart: Rissfolie	200	
29	6527933,04	529068,75	50,10	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
30	6527928,24	529018,88		Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			62,88				
31	6527934,07	528956,27		Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			24,32				
32	6527914,95	528941,24		Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			42,20				
33	6527884,40	528912,13		Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			22,47				
34	6527875,14	528891,66		Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			20,81				
35	6527863,87	528874,16		Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			16,50				
36	6527858,80	528858,46		Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			42,91				
37	6527851,76	528816,13		Stein eller røys	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	
			14,20				
38	6527840,79	528807,11		Stein eller røys	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	
			23,14				
39	6527820,84	528795,38		Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			35,93				
40	6527815,91	528759,79		Stein eller røys	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	
			61,54				
41	6527795,40	528701,77		Stein eller røys	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	
			35,08				
42	6527779,66	528670,42		Stein eller røys	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	
			24,61				
43	6527755,50	528665,71		Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			23,11				
44	6527739,38	528649,15		Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			18,21				
45	6527731,20	528632,88		Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			22,39				

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
46	6527743,67	528614,28		Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			15,26				
47	6527754,65	528603,68		Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			16,61				
48	6527770,85	528607,33		Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			30,81				
49	6527795,15	528588,39		Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			30,51				
50	6527775,71	528564,88		Stein eller røys	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	
			10,69				
51	6527770,83	528555,37		Stein eller røys	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	
			53,20				
52	6527758,82	528503,54		Stein eller røys	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	
			38,50				
53	6527750,29	528466,00		Stein eller røys	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	
			38,69				
54	6527726,39	528435,57		Stein eller røys	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	
			31,87				
55	6527707,02	528410,26		Stein eller røys	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	
			50,72				
56	6527684,77	528364,68		Stein eller røys	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	
			36,08				
57	6527657,51	528341,05		Stein eller røys	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	
			54,55				
58	6527602,96	528341,22		Stein eller røys	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	
			54,46				
59	6527580,63	528390,89		Stein eller røys	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	
			41,31				
60	6527542,29	528375,51		Geometrisk hjelpepunkt	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	
			15,01	Følger steingjerde		200	
61	6527537,99	528361,13		Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			8,54	Følger steingjerde		200	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
62	6527537,72	528352,59	11,25	Ukjent Følger steingjerde	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	200
63	6527541,91	528342,15	19,03	Ukjent Følger steingjerde	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	200
64	6527541,40	528323,13	5,69	Ukjent Følger steingjerde	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	200
65	6527541,23	528317,44	9,42	Geometrisk hjelpепunkt Følger steingjerde	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	200
66	6527542,21	528308,07	31,87	Geometrisk hjelpепunkt	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	200
67	6527542,84	528276,21	13,30	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	200
68	6527539,87	528263,25	10,80	Ukjent	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	200

Representasjonspunkt

Indre avgrensing 1

Løpenr	Nord	Øst	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)
69	6527995	528294	Fiktiv grense		

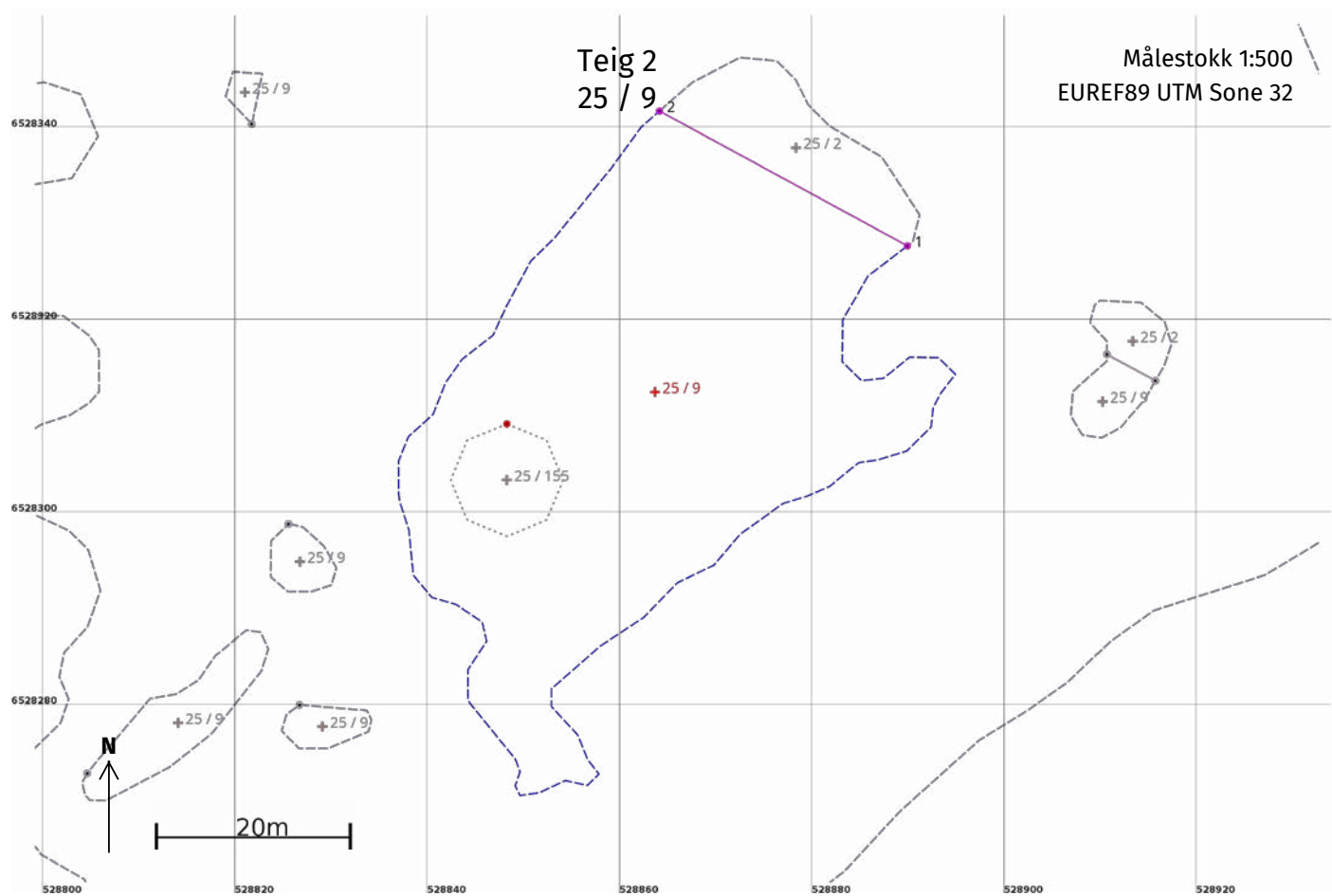
Grensepunkt / Grenselinje

Indre avgrensing 2

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
70	6528203,92	528811,57	11,08	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
71	6528208,69	528801,57	20,30	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
72	6528224,40	528788,72	17,80	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
73	6528241,83	528792,34	38,26	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
74	6528226,07	528827,20	27,11	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	

Representasjonspunkt			Indre avgrensing 3		
Løpenr	Nord	Øst	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)
75	6528026	528344	Fiktiv grense		

Representasjonspunkt			Indre avgrensing 4		
Løpenr	Nord	Øst	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)
76	6528105	528451	Fiktiv grense		



16.08.2022 13:19

Side 19 av 44

Arealmerknad: Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vannkant

Nord: 6528313 **Øst:** 528864

Ytre avgrensing

Grensepunkt / Grenselinje				Rute avgrensing			
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunktttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6528328,05	528889,85		Geometrisk hjelpepunkt	32 Scannet fra kart: Rissfolie	200	
			191,11	Hjelpelinje vannkant		200	
2	6528342,06	528864,08		Geometrisk hjelpepunkt	32 Scannet fra kart: Rissfolie	200	
			29,33				

Indre avgrensing 1

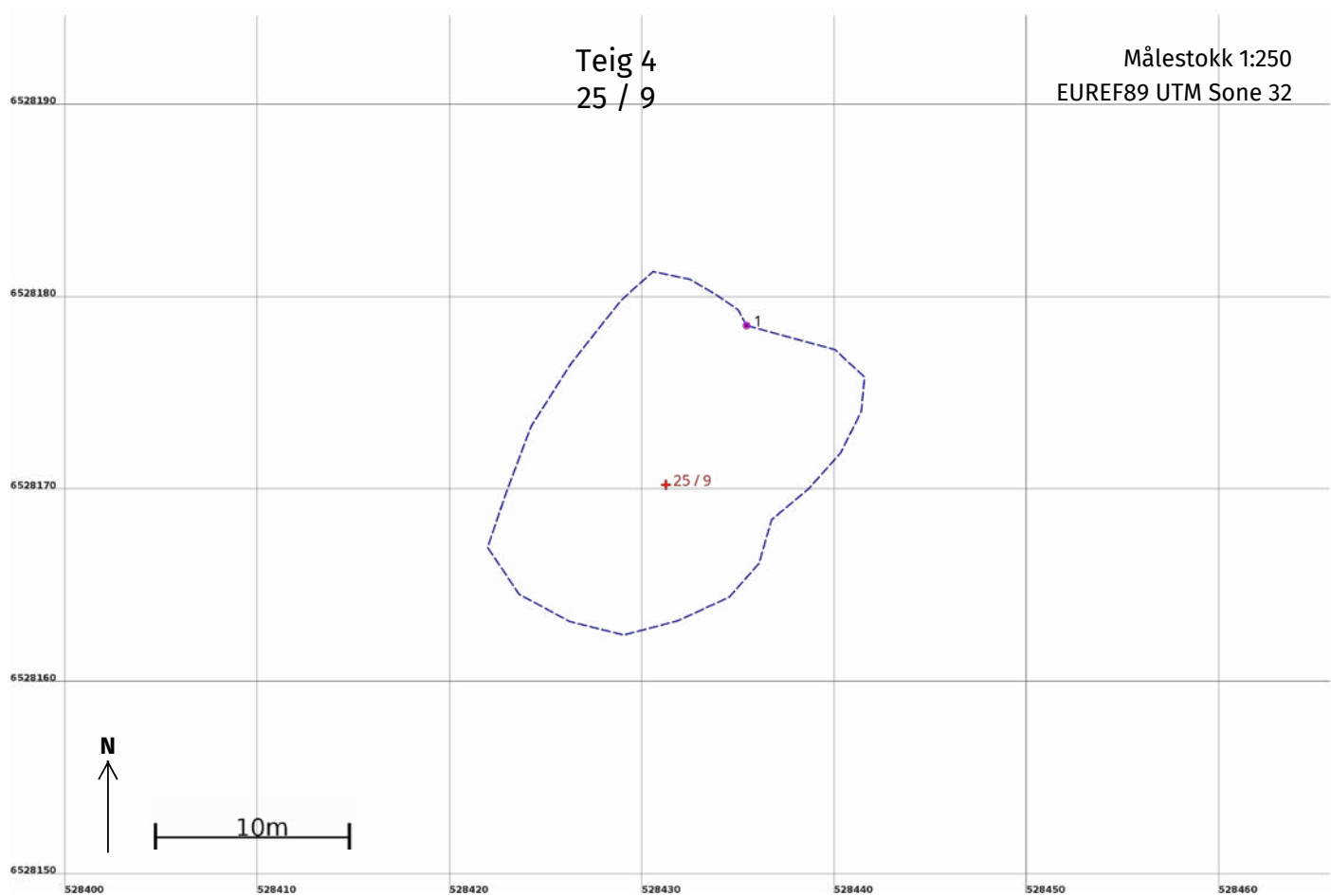
Løpenr	Nord	Øst	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)
3	6528304	528848	Fiktiv grense		

Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Øst: 528791

Ytre avgrensing

Grensepunkt / Grenselinje			Type avgrensing			Nøyaktighet	
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	(SD i cm)	Radius
1	6528302,58	528792,99		Geometrisk hjelpепunkt	32 Scannet fra kart: Rissfolie	200	
			79,68	Hjelpelinje vannkant		200	



16.08.2022 13:19

Side 23 av 44

Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

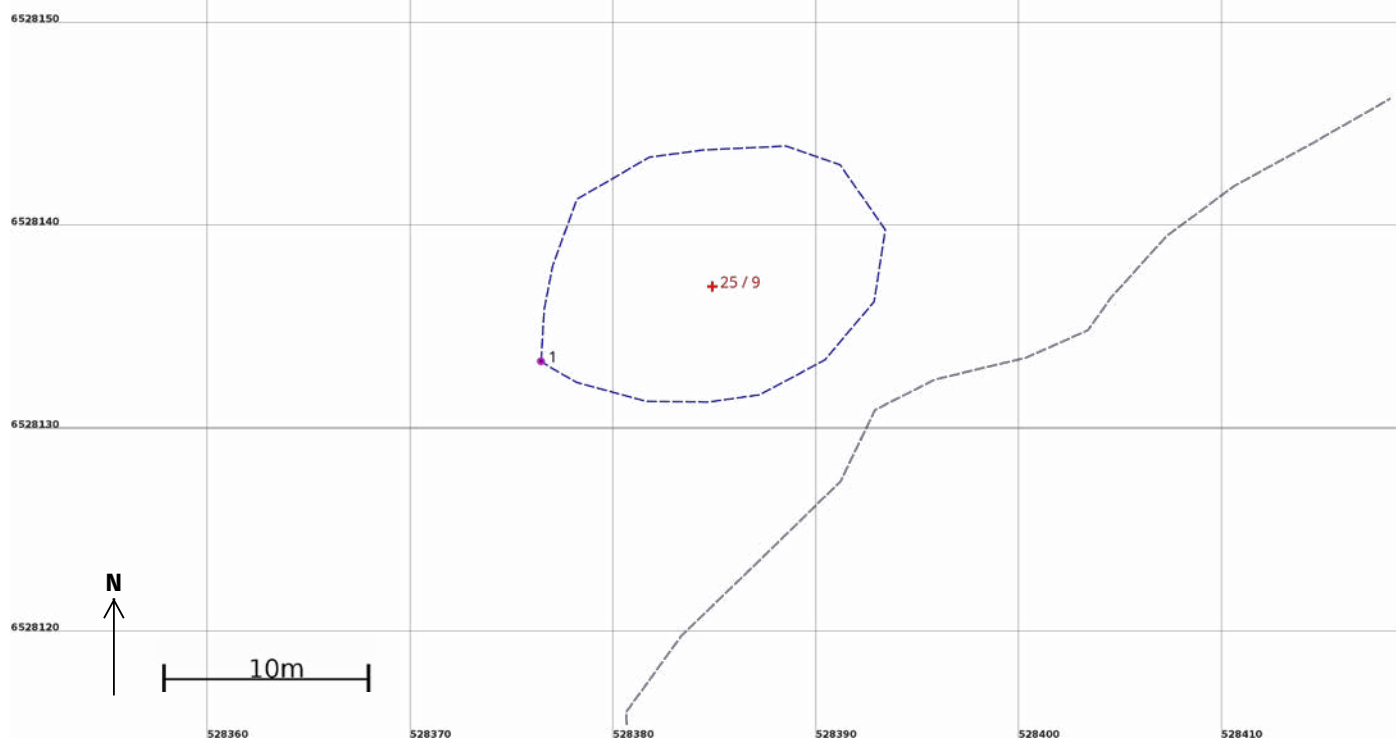
Øst: 528431

Ytre avgrensing

Grensepunkt / Grenselinje			Type av grensing				Nøyaktighet	Radius
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	(SD i cm)		
1	6528178,70	528435,42		Geometrisk hjelpепunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200		
			58,19	Hjelpelinje vannkant	Papirkopi	200		

Teig 5
25 / 9

Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32



16.08.2022 13:19

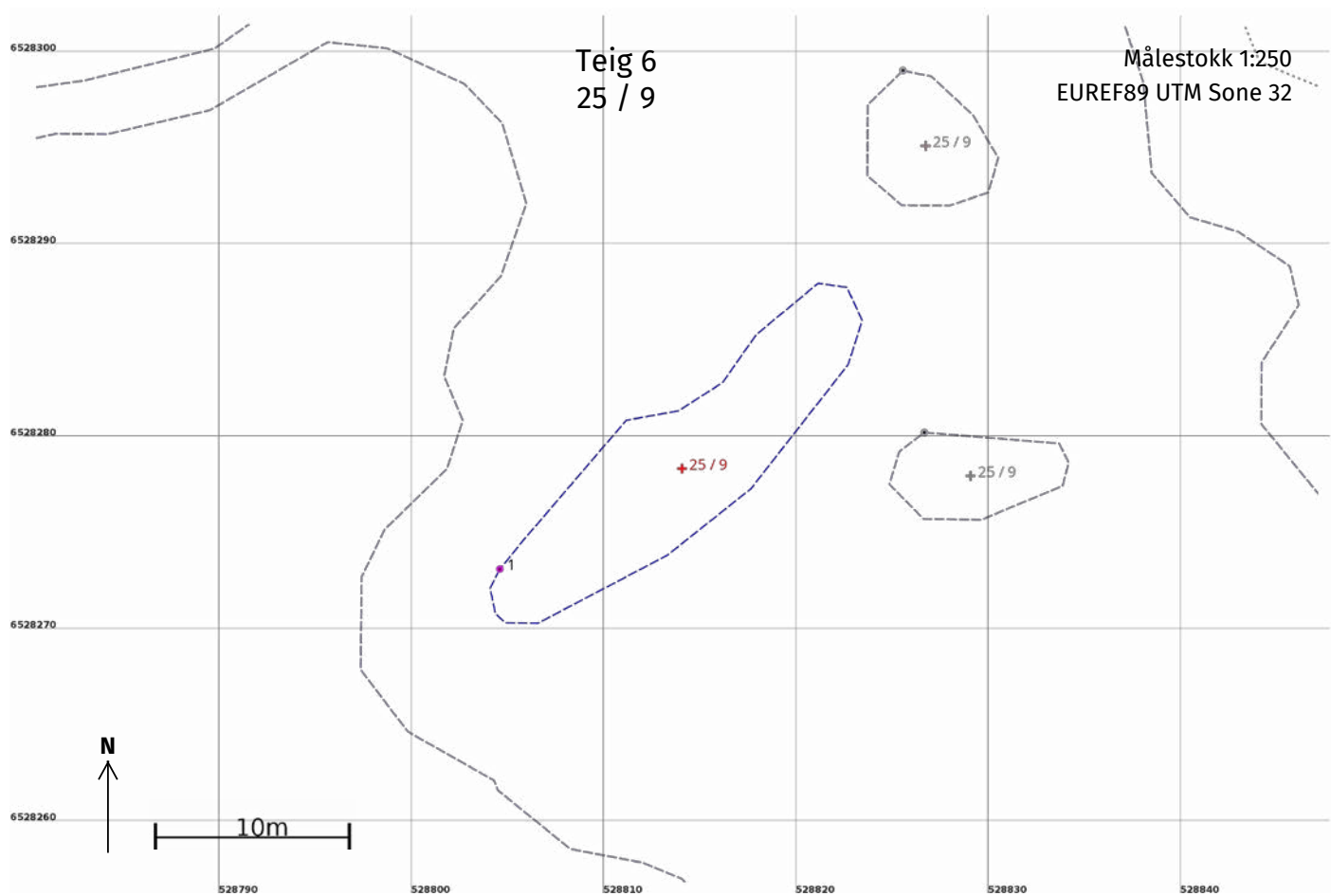
Side 25 av 44

Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Øst: 528385

Ytre avgrensing

Grensepunkt / Grenselinje			Type avgrensing				Nøyaktighet	Radius
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	(SD i cm)		
1	6528133,50	528376,43		Geometrisk hjelpепunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200		
			48,04	Hjelpelinje vannkant	Papirkopi	200		



16.08.2022 13:19

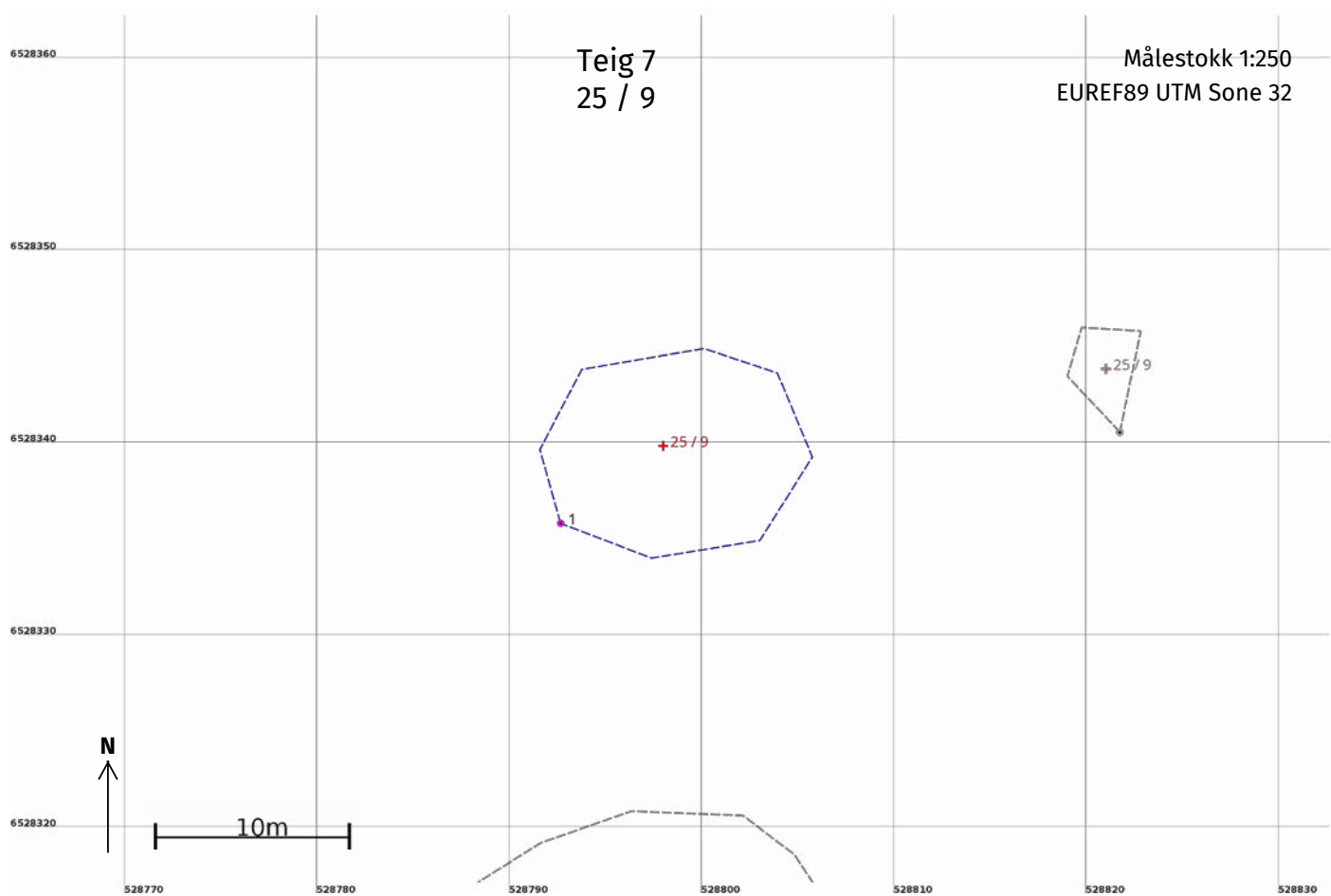
Side 27 av 44

Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Nord: 6528279 **Øst:** 528814

Ytre avgrensing

Grensepunkt / Grenselinje			Type avgrensing			Nøyaktighet	
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	(SD i cm)	Radius
1	6528273,28	528804,61		Geometrisk hjelpепunkt	32 Scannet fra kart: Rissfolie	200	
			54,85	Hjelpelinje vannkant		200	



16.08.2022 13:19

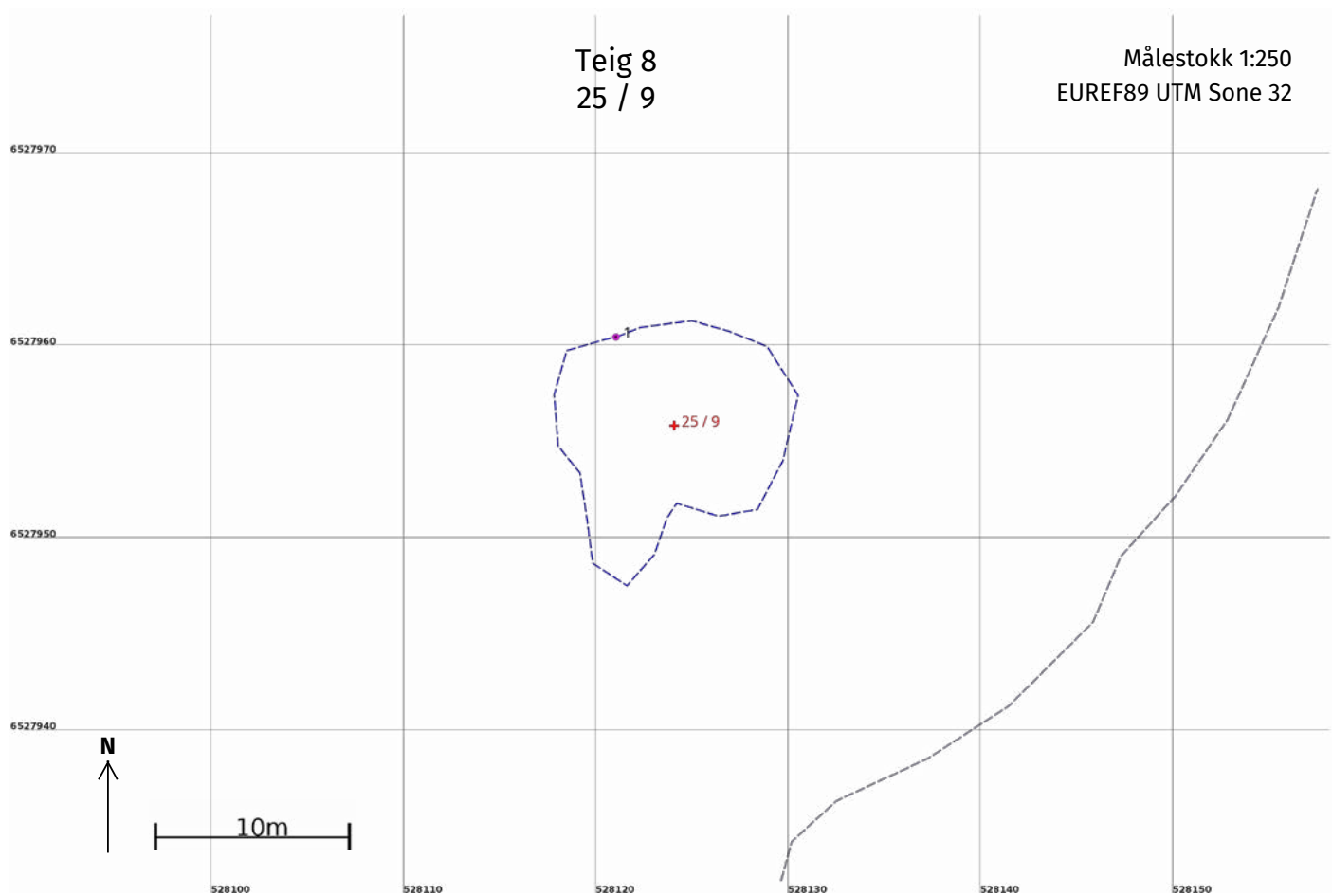
Side 29 av 44

Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Øst: 528798

Ytre avgrensing

Grensepunkt / Grenselinje			Type avgrensing				Nøyaktighet	Radius
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunktttype / Linjeinformasjon	Målemetode	(SD i cm)		
1	6528335,98	528792,68		Geometrisk hjelpепunkt	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		
			39,77	Hjelpelinje vannkant		200		



16.08.2022 13:19

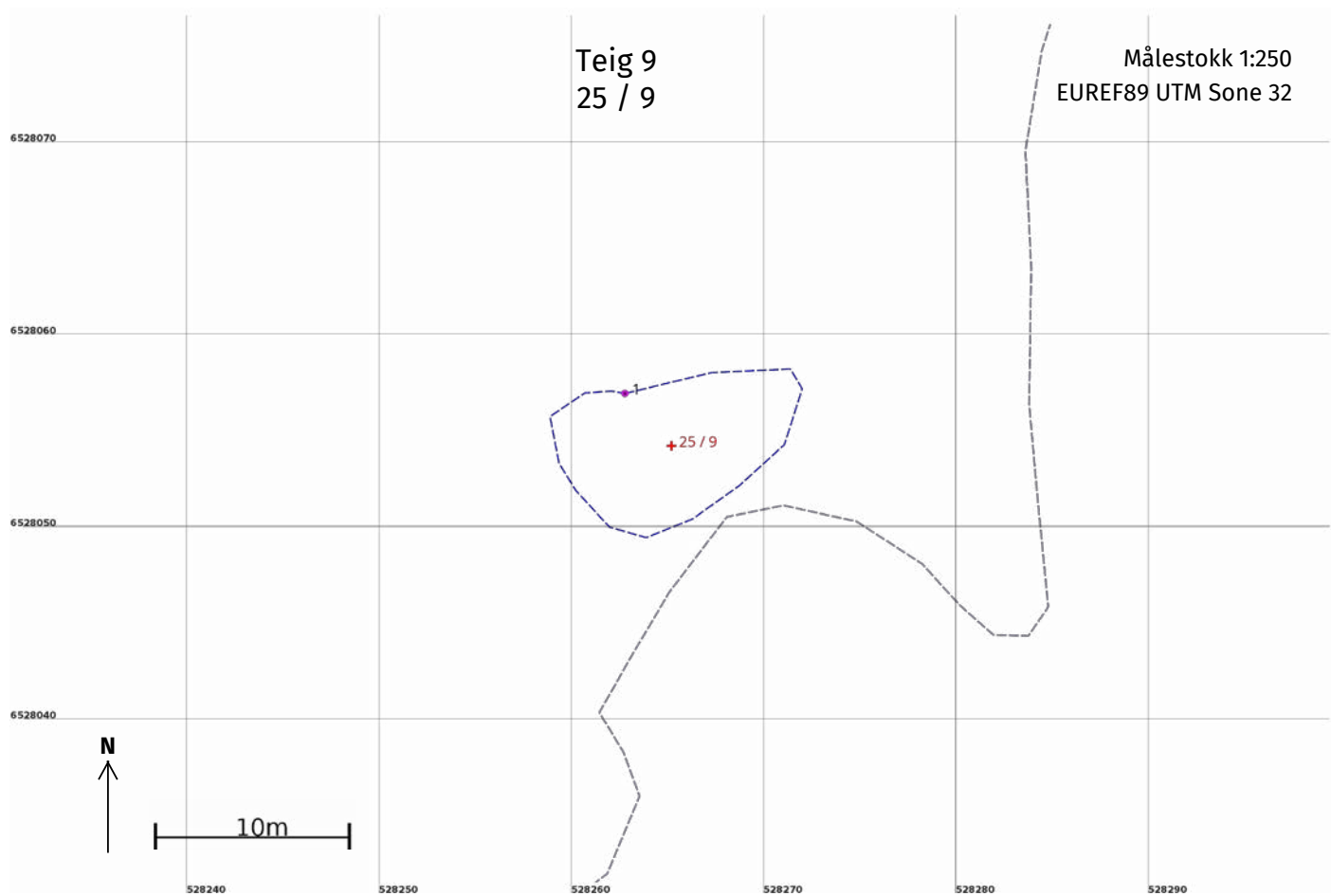
Side 31 av 44

Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Øst: 528124

Ytre avgrensing

Grensepunkt / Grenselinje			Type av grensing			Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode		
1	6527960,63	528121,04		Geometrisk hjelpепunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			43,30	Hjelpelinje vannkant	Papirkopi	200	



16.08.2022 13:19

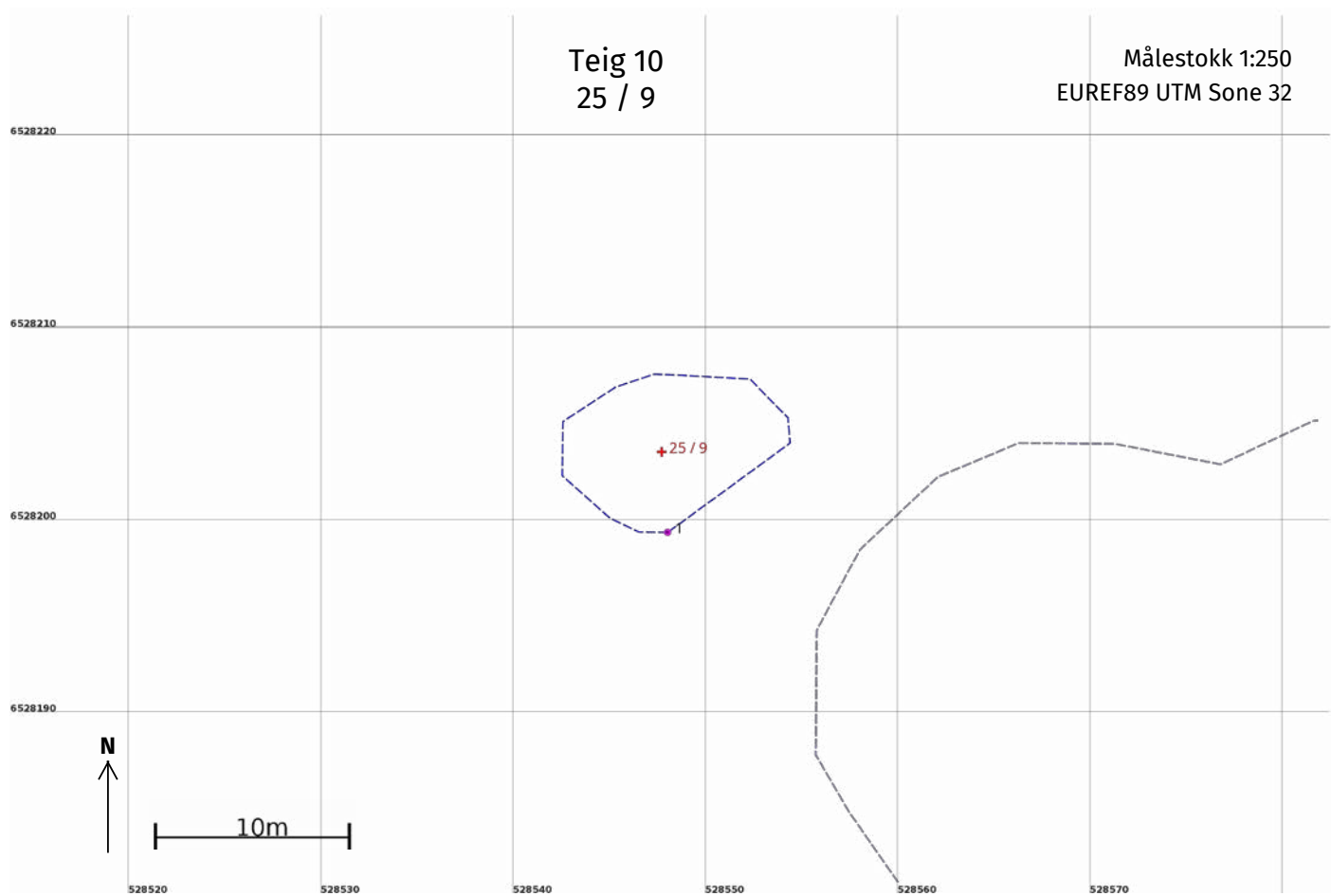
Side 33 av 44

Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Nord: 6528054 **Øst:** 528265

Ytre avgrensing

Grensepunkt / Grenselinje			Type avgrensing			Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode		
1	6528057,13	528262,78		Geometrisk hjelpепunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			34,69	Hjelpelinje vannkant	Papirkopi	200	



16.08.2022 13:19

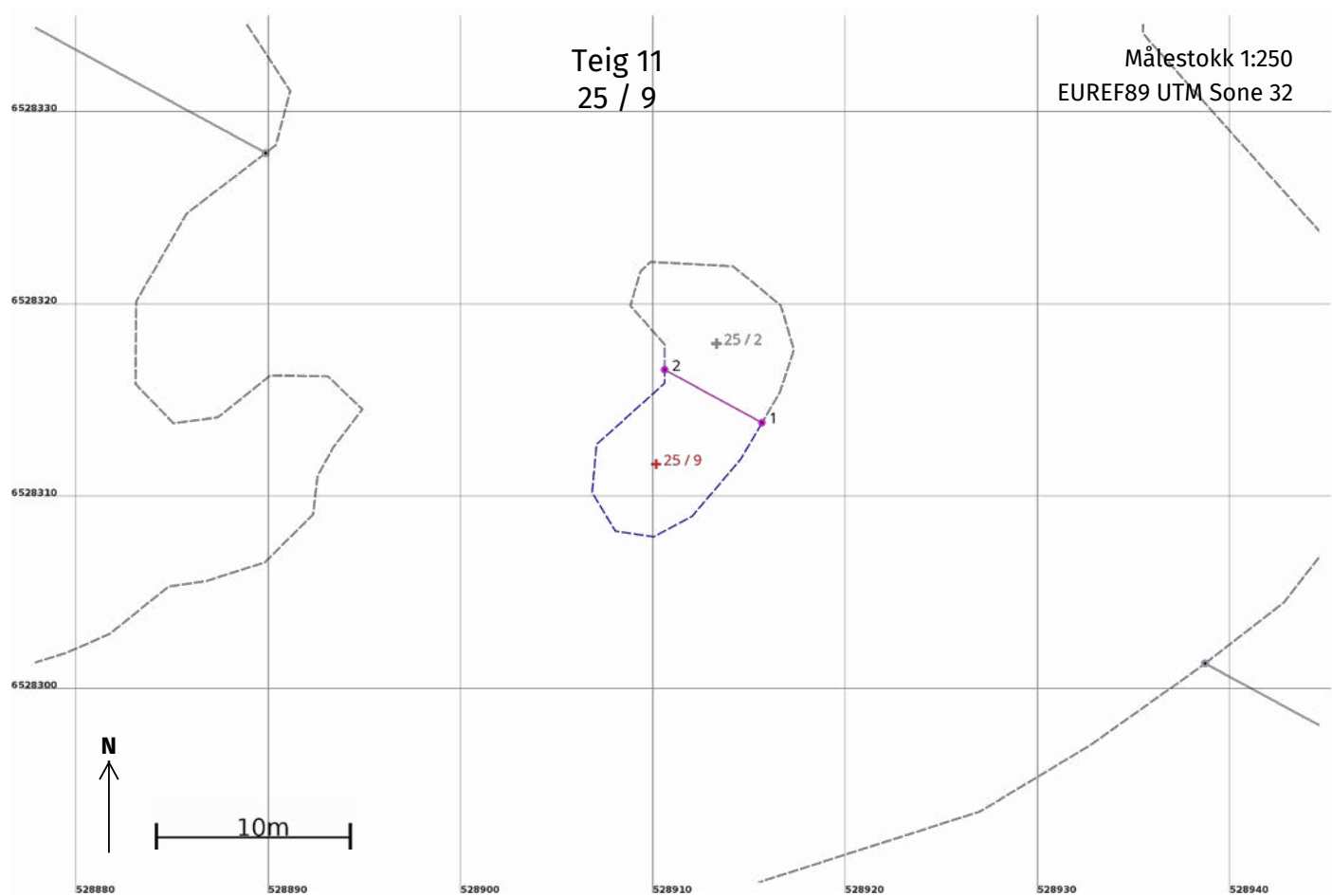
Side 35 av 44

Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Nord: 6528204 **Øst:** 528548

Ytre avgrensing

Grensepunkt / Grenselinje			Type avgrensing			Nøyaktighet	
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	(SD i cm)	Radius
1	6528199,55	528548,01		Geometrisk hjelpепunkt	32 Scannet fra kart: Rissfolie	200	
			31,65	Hjelpelinje vannkant		200	



16.08.2022 13:19

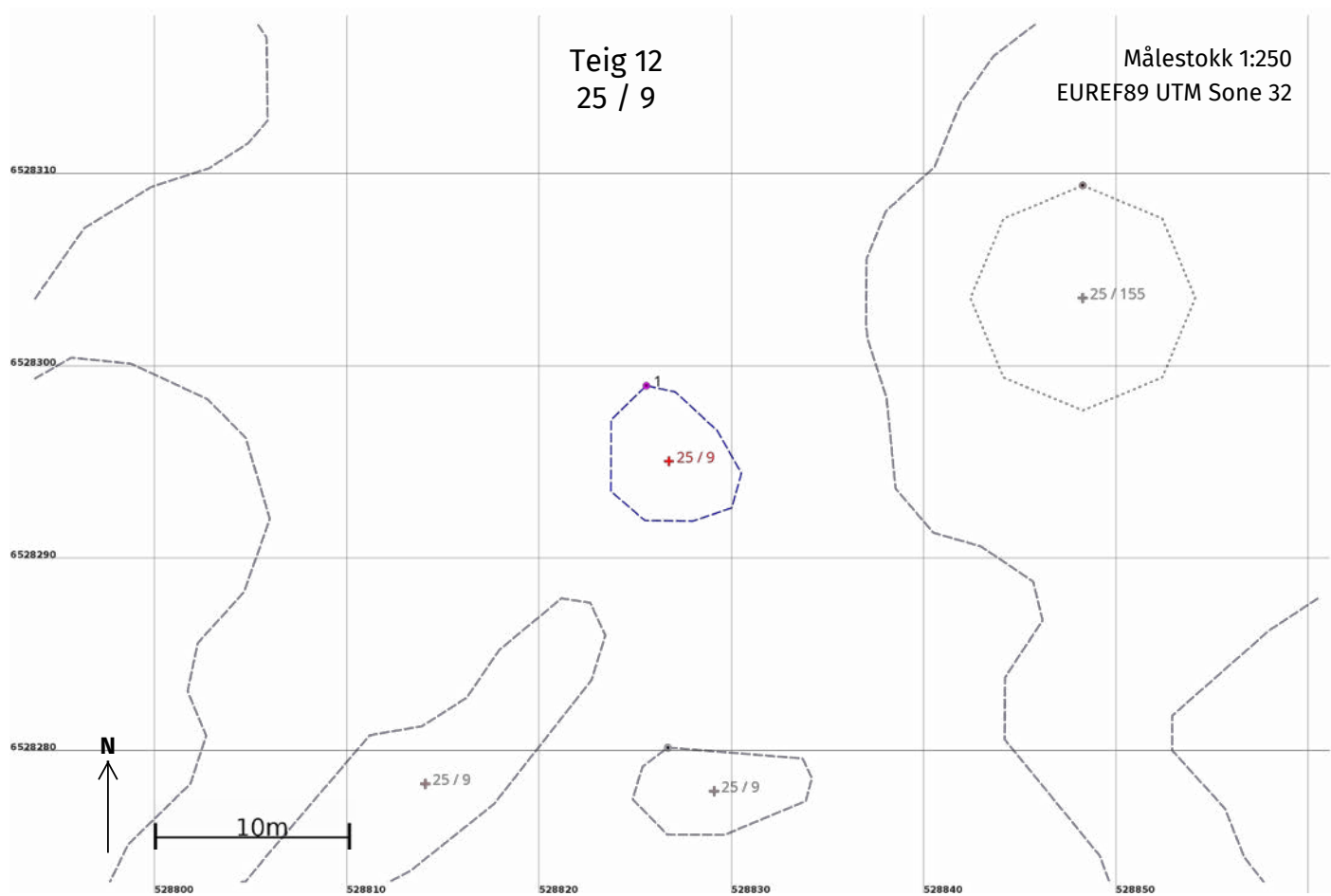
Side 37 av 44

Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Øst: 528910

Ytre avgrensing

Grensepunkt / Grenselinje				Rute avgrensing			
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunktttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6528314,05	528915,63		Geometrisk hjelpepunkt	32 Scannet fra kart: Rissfolie	200	
			20,66	Hjelpelinje vannkant		200	
2	6528316,80	528910,58		Geometrisk hjelpepunkt	32 Scannet fra kart: Rissfolie	200	
			5,75				



16.08.2022 13:19

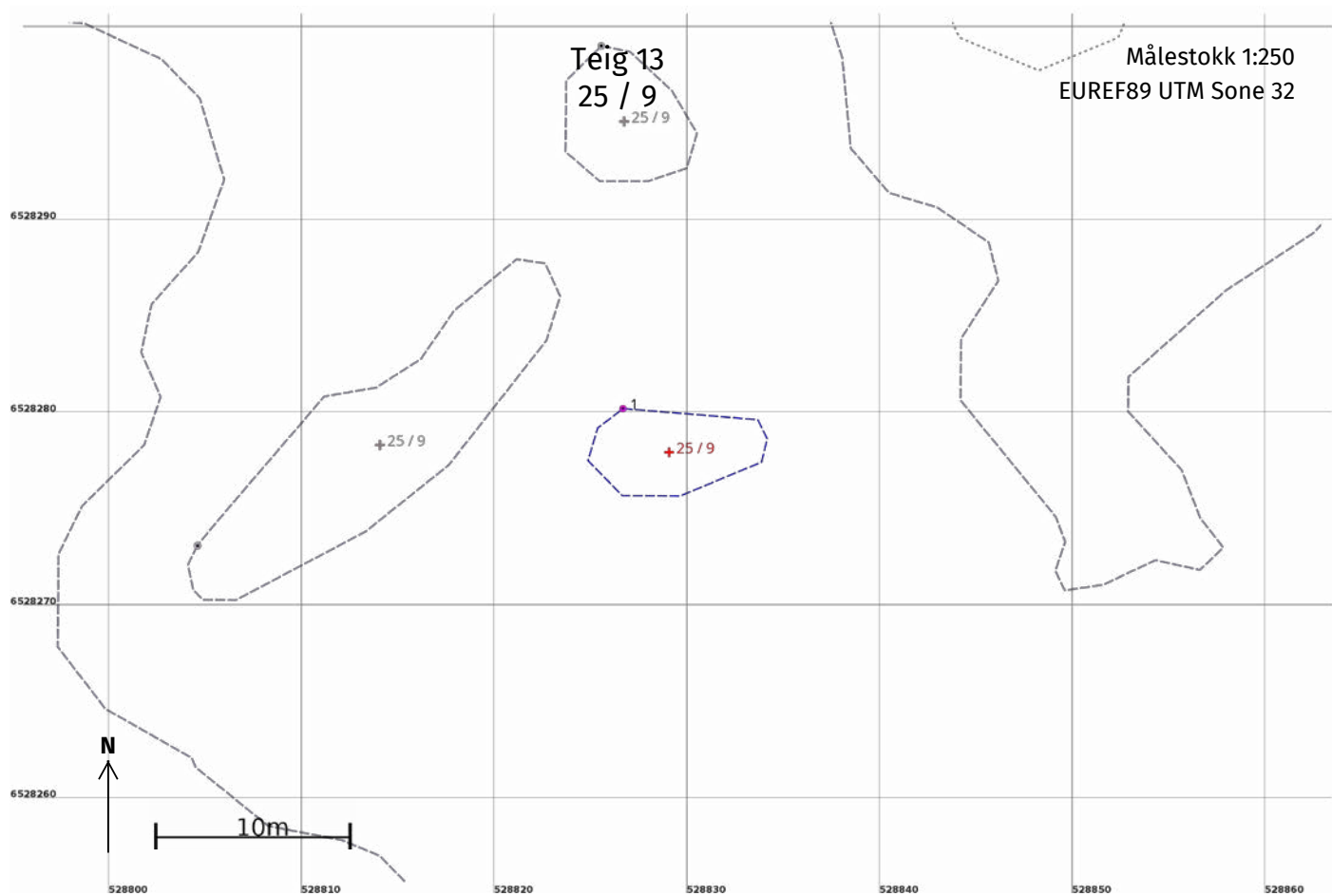
Side 39 av 44

Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Øst: 528827

Ytre avgrensing

Grensepunkt / Grenselinje			Type avgrensing			Nøyaktighet	
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	(SD i cm)	Radius
1	6528299,18	528825,55		Geometrisk hjelpепunkt	32 Scannet fra kart: Rissfolie	200	
			22,13	Hjelpelinje vannkant		200	



16.08.2022 13:19

Side 41 av 44

Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

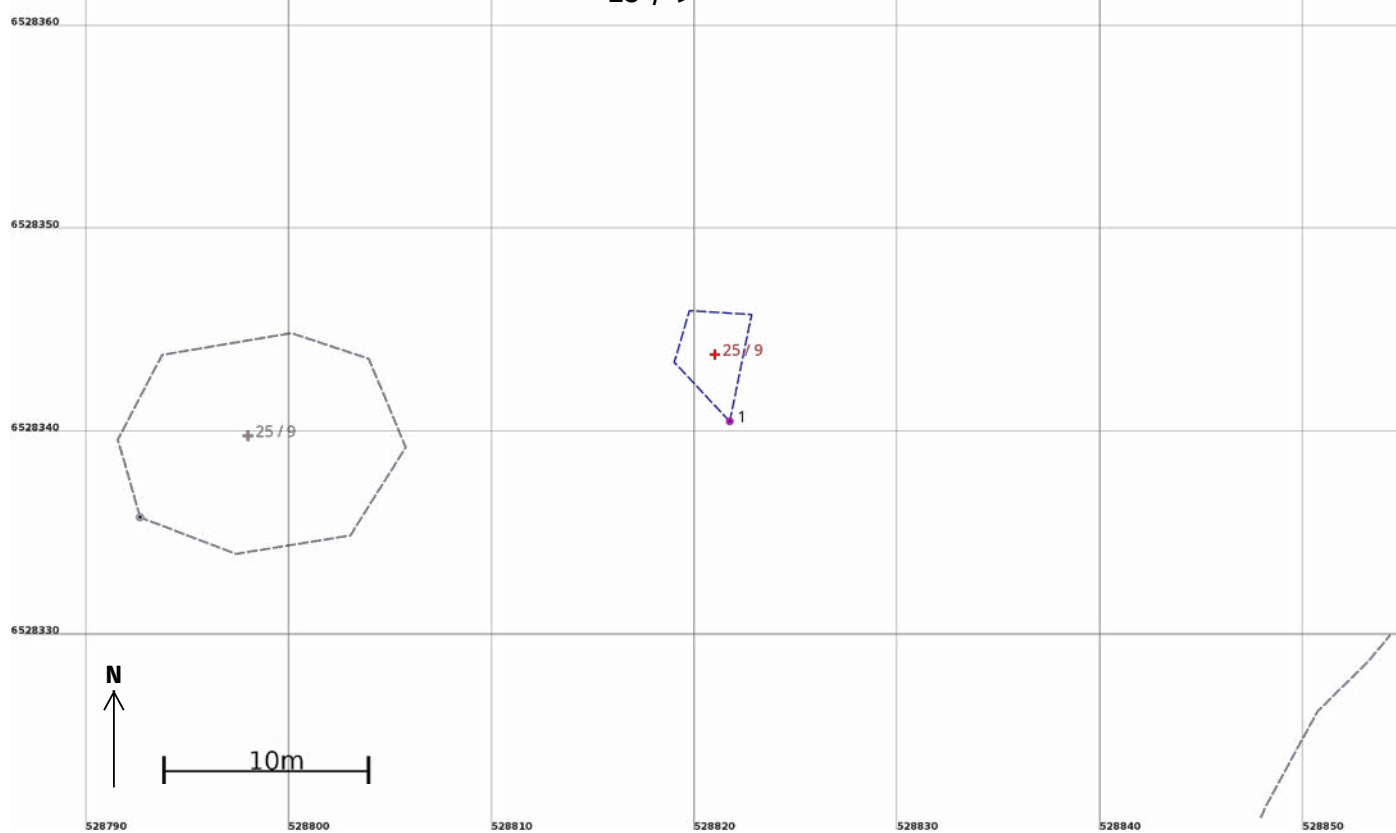
Øst: 528829

Ytre avgrensing

Grensepunkt / Grenselinje			Type avgrensing				Nøyaktighet	
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	(SD i cm)	Radius	
1	6528280,38	528826,67		Geometrisk hjelpепunkt	32 Scannet fra kart: Rissfolie	200		
			22,90	Hjelpelinje vannkant		200		

Teig 14
25 / 9

Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32



16.08.2022 13:19

Side 43 av 44

Areal og koordinater

Areal: 12,7 Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Areal: 12,7 Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6528344 **Øst:** 528821

Nord: 6528344 **Øst:** 528821

Øst: 528821

Grensepunkt / Grenselinje	Ytre avgrensing
---------------------------	-----------------

Ytre avgrensing

Grensepunkt / Grensetunge			Frie avgrensing			Nøyaktighet
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	(SD i cm)
1	6528340,71	528821,73		Geometrisk hjelpепunkt	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200
			15,08	Hjelpelinje vannkant		200

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	RYDNINGEN	Beregnet areal	385344.4
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	12.01.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	2.9	Antall teiger	14
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant, Noen fiktive grenser		

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	25/9
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	22.09.2022 22.09.2022	22/01869		25/9, 25/35
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	09.06.2020 23.07.2020	Sak 20/01099 J 022/20		25/1, 25/2, 25/9
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	25/9
Fradeling av grunneiendom Jordskifte	04.02.2009 04.02.2009	JS 0800-2008-0017		25/10 (-301042,3), 25/265 (301042,4) 25/1, 25/9, 25/23, 25/24, 25/26, 25/27, 25/29, 25/71, 25/77, 25/111, 25/121, 25/160, 25/210, 25/211
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	22.10.2008 22.10.2008			25/9, 25/29, 25/35, 25/123, 25/183, 25/184, 25/185, 25/229
Forretning over eksist. matrikkelenhet Kartforretning	22.10.2008 22.10.2008	J 149/08 M 074/65		25/9, 25/29, 25/35, 25/122, 25/123, 25/166
Skylddeling Skylddeling	04.02.1965			25/9, 25/154
Skylddeling Skylddeling	04.02.1965			25/9, 25/155
Skylddeling Skylddeling	04.02.1965			25/9, 25/156
Skylddeling Skylddeling	04.02.1965			25/9, 25/157
Skylddeling Skylddeling	04.02.1965			25/9, 25/158
Skylddeling Skylddeling	10.11.1938			25/9, 25/67
Skylddeling Skylddeling	03.10.1928			25/9, 25/58
Skylddeling Skylddeling	07.12.1922			25/9, 25/52
Skylddeling Skylddeling	18.08.1882			0815-25/20, 25/9
Skylddeling Skylddeling	10.04.1863			25/9, 25/10
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering				25/9

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6528054.41	528265.2	0	Nei	76.4	Hjelpelinje vannkant (VA)
Eiendomsteig	6528295.26	528826.73	0	Nei	35.6	Hjelpelinje vannkant (VA)
Eiendomsteig	6528310.73	528791.3	0	Nei	370.4	Hjelpelinje vannkant (VA)
Eiendomsteig	6527956.03	528124.07	0	Nei	114.8	Hjelpelinje vannkant (VA)
Eiendomsteig	6528170.43	528431.23	0	Nei	231.4	Hjelpelinje vannkant (VA)
Eiendomsteig	6528278.5	528814.07	0	Nei	120	Hjelpelinje vannkant (VA)
Eiendomsteig	6528137.18	528384.87	0	Nei	169.6	Hjelpelinje vannkant (VA)
Eiendomsteig	6528311.89	528910.14	0	Nei	45.5	Hjelpelinje vannkant (VA)
Eiendomsteig	6528344	528821	0	Nei	12.7	Hjelpelinje vannkant (VA)
Eiendomsteig	6528278.12	528829.07	0	Nei	31.9	Hjelpelinje vannkant (VA)
Eiendomsteig	6528203.73	528547.7	0	Nei	68.8	Hjelpelinje vannkant (VA)
Eiendomsteig	6528340	528798	0	Nei	115.9	Hjelpelinje vannkant (VA)
Eiendomsteig	6528312.88	528863.63	0	Nei	1868.7	Noen fiktive grenser (NF), Hjelpelinje vannkant (VA)
Eiendomsteig	6527977.38	528606.1	Ja		382082.7	Noen fiktive grenser (NF), Hjelpelinje vannkant (VA)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SOLHEIM JARL RONNY F060558*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	GRIMESTADSTRANDA 44A 3145 3145 TJØME	Bosatt (B)
MILTON LIZ IREN F211058*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Midtre Gumøyveien 10 3783 3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD	Bosatt (B)

Adresser

Vegadresse: Midtre Gumøyveien 10

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD	Kirkesogn	05090103 Skåtøy
Grunnkrets	304 Langøy-Gumøy	Tettsted	
Valgkrets	4 Kragerø		

Vegadresse: Midtre Gumøyveien 12

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD	Kirkesogn	05090103 Skåtøy
Grunnkrets	304 Langøy-Gumøy	Tettsted	
Valgkrets	4 Kragerø		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	15171324		Våningshus (113)	Tatt i bruk (TB)	
2	15171332		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	
3	165376900		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
4	165376919		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
5	165376889		Naust båthus sjøbu (183)	Tatt i bruk (TB)	
6	165376897		Annen landbruksbygning (249)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 15171324: Våningshus (113), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	145
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	145
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		11.02.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Midtre Gumøyveien 10	H0101	25/9	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	60	0	60	0	0	0
H01	1	85	0	85	0	0	0

2: Bygning 15171332: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	50
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	50
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		12.12.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Midtre Gumøyveien 12	H0101	25/9	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	50	50	0	0	0

3: Bygning 165376900: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	20
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	20
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		11.02.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	25/9	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	20	20	0	0	0

4: Bygning 165376919: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	20
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	20
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		11.02.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	25/9	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	20	20	0	0	0

5: Bygning 165376889: Naust båthus sjøbu (183), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		11.02.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	25/9	-	-	-	-	-

6: Bygning 165376897: Annen landbruksbygning (249), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	175
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	175
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	208
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		11.02.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	25/9	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
--------	-------------	-----------	-----------	---------	-----------	-----------	---------

H01	0	0	175	175	0	0	0
-----	---	---	-----	-----	---	---	---

AKTIV EIENDOMSMEGLING KRAGERØ
POSTBOKS 68
3791 KRAGERØ

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Midtre Gumøyveien 10-12 (Kjersti Aasgaard)
Vår referanse: 2934484/19302659
Bestilling: C3 2022-08-17 (2) 9

Dato
17.08.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
241	31	28.2.1952	ELEKTRISKE KRAFTLINJER

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3814 KRAGERØ	25	1	0	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Avtak av dagbok nr 24/ 1952
Vedlegg til

Erklæring.

Kragere sorenskriverembete

28/2-52

Undertegnede grunneiere vitterliggjør herved at vi på våre eiendommer gir Skåtøy kommune rett til å bygge elektriske kraftlinjer og transformatorbokser, og med uhindret rett til reparasjon og vedlikehold av linjene.

Men vi må tillate oss å gjøre følgende forbehold:

1. Valget av de enkelte ledningers linjeretning, og de enkelte stolpepunkter og boksetomter blir å treffe i samråd med undertegnede.
2. Skulle det under anlegget eller senere vise seg nødvendig å hugge ned trær eller ta bort kvister, skal disse arbeider og grunneieren ønsker det utføres av ham på kommunens bekostning.

Denne erklæring tillates tinglyst på våre eiendommer:

Navn.	Gr. No.	Br. No.	Steds navn
Gj. A. Bohlin	✓	25 10	Blakk-gummi
Knut F. Gummi	✓	25 7	Preiddok
Knut H. Gummi	✓	25 4	Isst Gummi
Kars Brekke	✓	25 8	Poligheten
Toralf F. Gummi	✓	25 1	Gummi
Pj. Hre-Gummi	✓	25 9	Rønningen

I 366

I 412

I 413

I 414

I 415

I 416

I 417

I 418

I 419

I 420

I 421

I 422

I 423

I 424

I 425

I 426

I 427

I 428

I 429

I 430

Rettkopi bekreftes
Anja Christine Bakken





AKTIV EIENDOMSMEGLING KRAGERØ
POSTBOKS 68
3791 KRAGERØ

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Midtre Gumøyveien 10-12 (Kjersti Aasgaard)
Vår referanse: 2934485/19302664
Bestilling: C3 2022-08-17 (2) 15

Dato
17.08.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1120	31	3.5.1999	BESTEMMELSE OM VEG FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3814 KRAGERØ	25	9	0	0

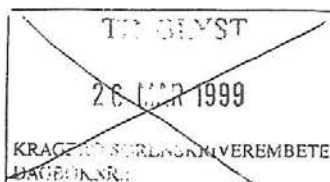
☐ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Festekontrakt



Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken.

1. Eiendommen(e)		Gnr		Bnr		Festenr		Underfestenr	
Kommunens / Kommunens navn		0815 Kragerø		03 MAI 1999		25		58	
Beskaffenhets		1120							
☒ 1 Bebyggelse ☐ 2 Ubebyggelse		☐ B Bolig ☒ F Fritids- eiendom ☐ V Forretnings kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Offisiell vei ☐ A Annet							

2. Bortfestes av		
Fødselsnr./Org nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel
	Helge Moe-Gumø	1/3
	Tore Moe-Gumø	1/3
	Svein Moe-Gumø	1/3

3. Til		
Fødselsnr./Org nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel
	Anders Kristian Salvesen	1/1

4. Festeavgift pr. år
Kr

5. Festetid	
Antall år	Regnet fra - dato
80	1. januar 1999

6. Panterett for festeavgiften ³⁾		
Bortfesteren har panterrett i festeretten og bygninger på tomten for inntil	3	ars forfalt festeavgift.
Bortfesterens panterett skal ha 1 prioritetsprioritet etter		

7. Supplerende tekst ⁴⁾	
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses	
Festeren har følgende rettigheter på gnr. 25 bnr. 9:	
1. Rett til vei. 2. Rett til brønn. 3. Rett til brygge.	
Doknr 1120 Tinglyst 03 05 1999 Emb 031 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	

Noter:

- 1) Det må utledes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal ryttes
- 3) Dersom intet sies her når man forlester pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtefesteloven (§12)
- 4) Det er bare rettstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten

 Rett kopi bekreftes av
 Anja Christine Bakken


8. Rettigheter og vilkår			
Feste- kontrakten er i sam- svar med: (sett X)	☐ Skylddeling Kartforretning/målebrev	Datoen 24.9.1928	som skal avløses av kartforretning/målebrev
	☐ Attest etter delingsloven § 2-6 fra kommunen	Datoen	hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Innløs- ningsrett (sett X)	☐ Festeren har rett til å innløse tomten etter ... år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på inn- løsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.		
	☒ Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festetid skjer etter avtale mellom partene etter be- stemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.		
Over- dragelse og pant- settelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefeste-loven § 17 og panteloven § 2 - 3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres retts etterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for innlitt ett års forlitt festeavgift, foruten retten til framtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkost- ninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av Festeren. (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariff- messig meglerprovisjon).		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspille seg av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vadtas som vernetting. Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfesteren er konsesjonspliktig.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglys- ses)	Festetomten er etter avtale mellom bortfester og fester utvidet og avgrenset til et areal som skal oppmåles og legges til grunn for ny kartforretning. De tinglyste rettighetene på gnr. 25 bnr. 9, jfr. felt 7, skal forståes slik: Veiretten gjelder rett til å benytte eksisterende gangvei. Brønnretten gjelder rett til å ta vann fra eksisterende brønn. Bryggerretten gjelder rett til å ha en enkel brygge på det sted bryggen står idag.		

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene

9. Underskrifter	
Sted, dato	
Bortfesterens underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Helge Moe-Gumø Tore Moe-Gumø Svein Moe-Gumø	
Sted, dato	
Festers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Anders Kristian Salvesen	





AKTIV EIENDOMSMEGLING KRAGERØ
POSTBOKS 68
3791 KRAGERØ

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Midtre Gumøyveien 10-12 (Kjersti Aasgaard)
Vår referanse: 2934493/19302703
Bestilling: C3 2022-08-17 (2) 17

Dato
17.08.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
565055	200	12.7.2007	GRENSEJUSTERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3814 KRAGERØ	25	9	0	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Kommune	Kragerø Rådhusgata 2 3770 KRAGERØ 00963946902
---------	---

MÅLEBREV

uten grensejustering	☐
med grensejustering	☒

J.nr.	094/06
Målebrev nr.	082/62
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.	

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	25	58	
	Bruksnavn/adresse Vidarshov		
Areal	793.2		m ²

Delingsloven § 4-2 første ledd

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

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

Dato for forretningen	25.5.2007		
Rekvirent	Helge, Svein og Tore Moe-Gumø	Gnr.	Bnr.
		25	58
Bestyrer	Hilde J. Skindalen		
Forretning	Kartforretning med grensejustering over eiendommen Vidarshov, gnr. 25, bnr. 58. Grensejusteringa består i at bnr. 58 har avgitt en liten del som er under 10 m ² til bnr. 9 mot sør.		

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Kragerø	25.05.2007	Hilde J. Skindalen	Jon E. Hirsti
		Hilde J. Skindalen	Jon E. Hirsti

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Daobokstempel

Doknr: 565055 Tinglyst: 12.07.2007 STATENS KARTVERK

Påtegninger (rettelser o.l.)

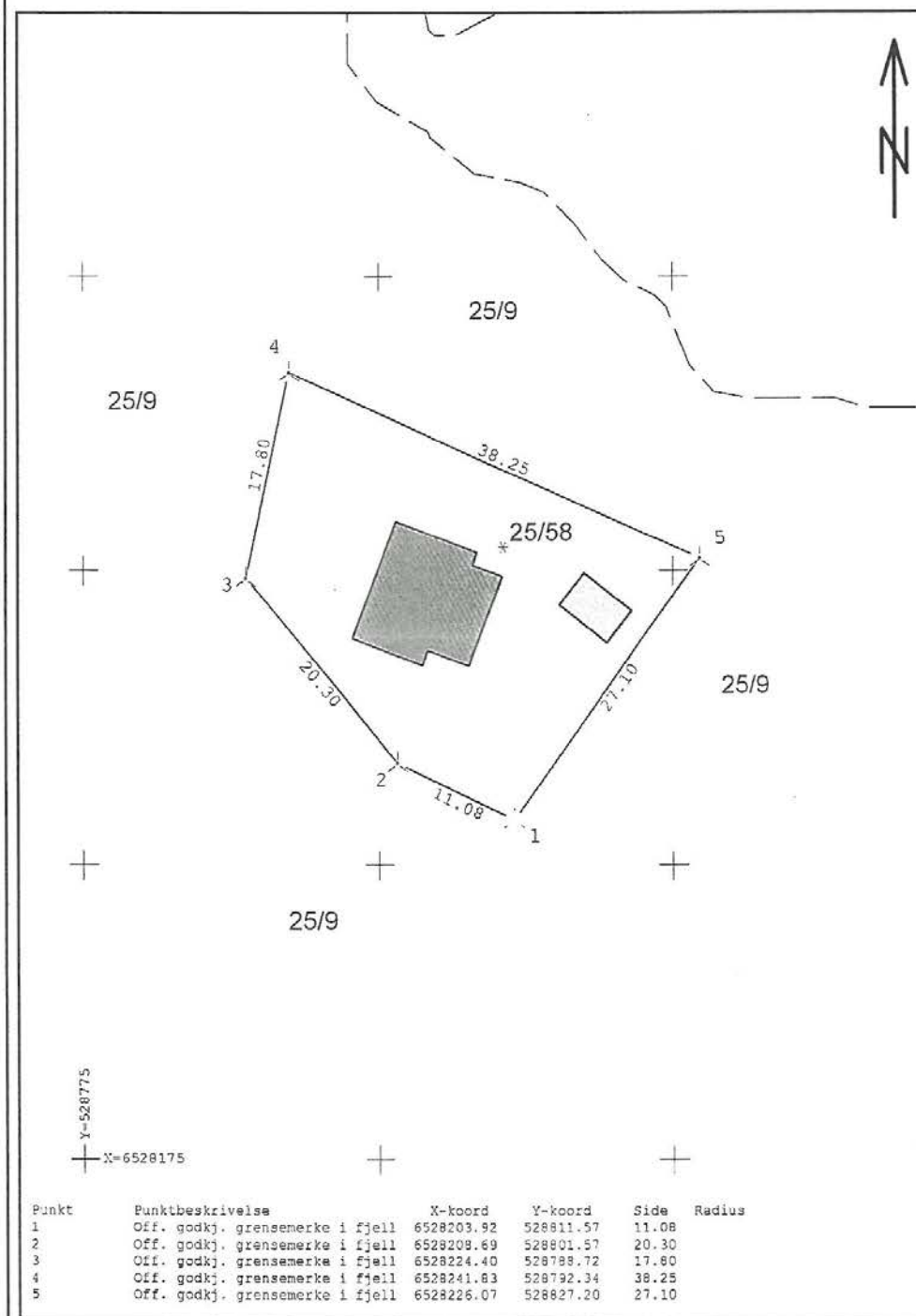
--

GIS/LINE Målebrev

Rett kopi bekrefte
 Anja Christine Bakken



Gnr 25	Bnr 58	Festenr	MÅLEBREVKART
Representasjonspunkt X 6528227 Y 528811			
Kartblad EUREF89	X	Landsnett	
Målestokk 1: 500	Areal 793.2 m ²		
			Jnr 094/06
			Målebrev nummer 082/62



GIS/LINE Målebrev



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Midtre Gumøyveien 10 og 12
3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ronny Jørstad

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre