

aktiv.





Eiendomsmegler

Nora Eikeland

Mobil 464 20 926

E-post nora.eikeland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 390 000,-
Omkostn.: Kr 161 140,-
Total ink omk.: Kr 6 551 140,-
Selger: Karin Rø
Håvard Lurås

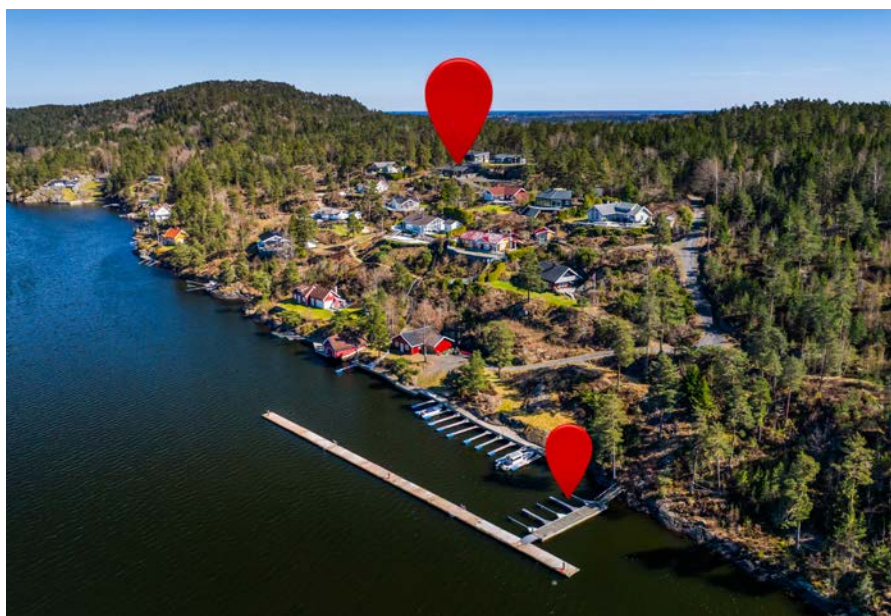
Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 72/84 kvm
Tomtstr.: 622.3 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 25, bnr. 274
Oppdragsnr.: 1302260026

Grosplasseveien 12

Flott og moderne fritidsbolig på Gumøy i Kragerø, oppført i 2023. Hytta ligger høyt og fritt i terrenget, og omkranses av flotte uteplasser.

Fritidsboligen har alt på en flate og inneholder: entre, stue/spisestue, kjøkken, tre soverom og to bad. Det er i tillegg en todelt bod på ca. 12 kvm, perfekt for oppbevaring av redskaper, hageputer o.l.

Grosplasseveien 12 ligger sentralt i skjærgården på Gumøy, som er den tredje største øya i Kragerø. Eiendommen ligger omtrent midt på øya, på nordsiden med en fantastisk tilgang til sjøen og sol fra morgen til kveld sommerstid. Fritidsboligen ligger lunt og tilbaketrukket til med nydelig sjøutsikt til Langårsund, hovedfartsåren for båter inn og ut av Kragerø.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	73
Energiattest	79
Andre vedlegg	84
Nabolagsprofil	103
Budskjema	111

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 72 kvm

BRA - e: 12 kvm

BRA totalt: 84 kvm

TBA: 92 kvm

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 72 kvm Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bad 2, stue, kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

92 kvm

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 12 kvm Bod, bod 2

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Fritidsbolig

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Arealer oppgitt under åpent areal er terrasser i tre og platting av belegningsstein.

Bod

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

622.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger på en eiet tomt på 622 kvm, jf. matrikkelbrev fra Kragerø kommune. Dette er en attraktiv utsiktstomt med svært gode solforhold fra morgen til kveld sommerstid og flott sjøutsikt til Langårsund og Langøy.

Eiendommen er pent opparbeidet med gruslagt adkomst, gressplen og flere innbydende uteplasser. På vestsiden av hytta finner du en romslig terrasse med gode solforhold gjennom dagen, samt sen kveldssol.

Foran hytta er det etablert en hellelagt platting som fungerer som et ideelt utsiktspunkt. Eiendommen byr på fantastisk utsikt fra samtlige uteplasser. Det er også etablert terrasse mellom bod og hytte, som gir en sømløs overgang mellom bygningene. Her finner du et delvis overbygd parti mot øst, som danner et lunt og skjermet uterom – ideelt også på dager med kjøligere vær.

Beliggenhet

Grosplasseveien 12 ligger sentralt i skjærgården på Gumøy, som er den tredje største øya i Kragerø. Eiendommen ligger omtrent midt på øya, på nordsiden med en fantastisk tilgang til sjøen og sol fra morgen til kveld sommerstid. Fritidsboligen ligger lunt og tilbaketrukket til med nydelig sjøutsikt til Langårsund, hovedfartsåren for båter inn og ut av Kragerø.

Det er kort vei ned til båt plass som du disponerer i et felles anlegg. Båtplassen er ca. 3 meter, og ligger godt skjermet for vær og vind. Det er gode bade- og fiskemuligheter ved brygga. Kun 8 minutter gange fra hytta ligger Kvernkilen, en fin og barnevennlig sandstrand.

Gumøy er en stor og spennende øy, med kulturminner og variert natur. To av de fineste utsiktspunktene vi har i Kragerø finner du på Gumøy, Østre og Vestre Gumøyknote, også kjent under navnet Signalen. Signalen er skjærgårdens høyeste punkt med sine 113 m.o.h. På Østre Gumøyknote ligger en godt bevart gravrøys, muligens fra bronsealderen, utsikten fra Knuten er slående vakker. Øya har ellers et stort stinett, perfekt for tur både til fots og med sykkel, samt en egen golfbane som ligger kun 5 minutter unna. Kulturstien til Østre Gumøyknoten ligger kort vei fra hytta. Skjærgården byr ellers på late sommerdager både til lands og til vanns. Her er det gode muligheter for vannsport, padling, øyhoppig og en rekke andre sommeraktiviteter. Med båt er det kort vei til de mange øyene i Kragerøskjærgården, som feks. Skåtøy som er den største Øya i Kragerø kommune og velkjente Jomfruland med sine mange attraksjoner.

Det er gode fergeforbindelser fra Kragerø sentrum og over til Tangane på Gumøy, samt bilvei helt frem til hytta. Fergen fra Kragerø sentrum til Gumøy tar ca. 20 minutter og hurtiggående båt ca. 10 minutter, avstanden til Valle er omtrent den samme. Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Spar Sjøbua Valle og Kirkebukta i Kragerø. Valle byr også på restauranter, småbutikker m.m. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Kragerø et rikt og variert utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Her

arrangeres sommershow, konserter, utstillinger og teaterforestillinger. I sentrum finner du trange smug med sjarmerende og lokale forretninger.

Kragerø kan ellers by på en av Norges mest særegne 18-hulls golfbaner, omgitt av skog og svaberg på Stabbestad ved Kragerø Resort. Her finner også blant annet et innbydende spa-anlegg, tennisbane, badeanlegg, beach club med matservering og flotte tur-og sykkelstier.

Adkomst

Se kartskisse eller kontakt megler for kjørebeskrivelse til eiendommen.

Adkomsten er praktisk, med egen båt plass i nyere, felles anlegg på nedsiden av hyttefeltet. Gumøy har i tillegg gode fergeforbindelser, som gjør øya lett å nå året rundt. Fra fergeleiet er det kjørevei helt til hyttedøra.

Bebyggelsen

Området består av hovedsakelig hyttebebyggelse.

Bygningssakkyndig

Jacob Unosen Ramberg

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

FRITIDSBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av takpapp.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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.

Nedløp og beslag: Beslag, renner og nedløp i stål.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning og plater.

Takkonstruksjon/Loft: Saltak med sperrer i tre.

Takkonstruksjon er gjenbygd og kontrollert fra synlige konstruksjonsdeler.

Vinduer: Vinduer i tre med 2-lags isolerglass og aluminiumsbeslag.

Dører: Ytterdør i tre med glassfelt.

Skyvedør i tre med glassfelt og aluminiumsbeslag.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasser i tre og platting av betongstein på eiendommen.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Gulv mot grunn ligger på støpt såle.

Pipe og ildsted: Boligen har isolert stålpipeline og ildsted lokalisert i stue.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Fuktsikring og drenering: Drenering naturlig på terreng.

Grunnmur og fundamenter: Fritidsboligen står på støpt såle i betong og ringmurselementer.

Forstøtningsmurer: Forstøtningsmurer er av naturstein.

Terrengforhold: Det er ikke registrert stående vann på eiendommen eller forhold som vil lede vann inn mot konstruksjonen på befaringsdagen.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige vann og avløpsrør i plast fra byggeår. Eiendommen er koblet på det kommunale nettverket.

BOD

Bod står på støpt såle i betong og ringmurselementer.

Reisverk i tre med stående bordkledning.

Saltak med sperre i tre og taktekking av takpapp.

Innvendig er det innredet bodrom med parkett på gulv, trepanel på vegger og himling, og et mindre bodrom med synlig støpt såle, trepanel på vegger og himling.

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass og aluminiumsbeslag.
Ytterdører i tre.

Bod fungerer til tiltenkt bruk.
Normal vedlikehold må beregnes.

TG2

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er registrert stedvis endeved ført mot terreng, her er det registrert misfarge og mykt treverk.

Konsekvens/tiltak: Endeved ført mot terreng vil ha redusert levetid.

1 etasje - Bad - Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det mangler spalte under dør.

Det er et vindu med ventil i rommet, men i perioder hvor det er kaldt ute vil den kalde luften bare skape kondensering og lite tilluft.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1 etasje - Bad 2 - Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det mangler spalte under dør.

Det er et vindu med ventil i rommet, men i perioder hvor det er kaldt ute vil den kalde luften bare skape kondensering og lite tilluft.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Forstøtningsmurer

Det er registrert stedvis løse stein med noe bevegelse.

Natursteinen er lagt her for å etablere tomten og drenerer, men dette er ikke en ordentlig stablet forstøtningsmur.

Konsekvens/tiltak: Løse stein må utbedres, forstøtningsmur skal stå støtt uten fare for bevegelse om noen går mot/langs stein.

Forstøtningsmur må overvåkes og utbedres ved behov.

TGIU

1 etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført da boligen er under 5 år og vannet har stått stengt når boligen ikke er i bruk. Hulltaking vurdert til unødvendig.

Det er ikke registrert unormale fuktindikasjoner på befaringsdagen.

1 etasje - Bad 2 - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført da boligen er under 5 år og vannet har stått stengt når boligen ikke er i bruk. Hulltaking vurdert til unødvendig.

Det er ikke registrert unormale fuktindikasjoner på befaringsdagen.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er fremvist dokumentasjon på radonsperre, radon ok.

Kommentar gitt til forstøtningsmur, da det er fall på over 0.5m uten rekkverk.

Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Innhold

Fritidsboligen har alt på en flate og inneholder: entre, stue/spisestue, kjøkken, tre soverom og to bad.

Det er i tillegg en todelt bod på ca. 12 kvm, perfekt for oppbevaring av redskaper, hageputer o.l.

Standard

Flott og moderne fritidsbolig på Gumøy i Kragerø, oppført i 2023. Hytta ligger høyt og fritt i terrenget, og omkranses av flotte uteplasser. Inngangspartiet er overbygd og gir en lun og beskyttet adkomst til hytta.

Hytta er oppført av Norgeshus (Mesto), og holder en gjennomgående god standard med parkett på gulv og furupanel på vegger og i himling, som gir en lun og varm hyttefølelse.

Hytta har en gjennomtenkt planløsning med alt på én flate, som gir både komfort og enkel tilgang til alle rom. Boligen ønsker deg velkommen med en innbydende entré.

Oppholdsrommet fremstår som hyttas naturlige samlingspunkt, med åpen stue- og kjøkkenløsning, god takhøyde, rikelig lysinnslipp og direkte utgang til terrasse – perfekt for både avslapning og sosiale sammenkomster. De store vindusflatene slipper naturen inn og gir en helt særegen romfølelse, samtidig som den lekre peisen skaper en lun og hyggelig atmosfære.

Kjøkkenet har et stilrent og moderne uttrykk med sorte, glatte fronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer.

Hytta inneholder tre romslige soverom med gode garderobeløsninger, samt to lekre bad med moderne standard. Begge bad er flislagte og har varmekabler i gulv, og er utstyrt med toalett, servant med underskap og dusjhjørne.

Frittstående bod oppført i 2023, i samme stil som hytta, noe som gir eiendommen et helhetlig og gjennomført uttrykk. Boden er todelt og innredet med et praktisk bodrom med parkett på gulv samt trepanel på vegger og i himling. I tillegg er det et mindre bodrom med synlig støpt såle, samt trepanel på vegger og i himling.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Nåværende eier har hatt fiber/internett fra Kragerø bredbånd.

Parkering

Parkeringsmuligheter på egen tomt. Det er installert EL-bil lader på hytta.

Det er båtplass i felles, nyere anlegg. Båtplassen er ca. 3 meter, og ligger godt skjermet for vær og vind.

Forsikringsselskap og Polisenummer

JBF, polisenummer Hytte har forsikringsnr. 2229975, for anneks er det 2229976

Diverse

Ihht kjøpekontrakt i forbindelse med tomtekjøpet i 2023, så er eiendommen forpliktet til å ta del i sameie og velforening som forestår drift og vedlikehold av fellesanlegg knyttet til eiendommen slik som eksempelvis adkomst og privat ledningsnett frem til kommunalt nett. Kjøper er innforstått med at eiendommen for øvrig inngår som en del av organisert velforening for området samt at man som bruker av bilvei på øya vil være en del av et eller flere veglag som bærer kostnadene med veien. Dette er også noe beskrevet i avsnittet ("andre utgifter").

Det følger av samme kontrakt også at eiendommen har rett til båtplass i regulert felles bryggeanlegg, hvor driften av anlegget dekkes sammen med øvrige båtplasshavere. Nevnte kontrakt gir også eiendommen rett på bod i felles bodbygg tilstøtende bryggen,

hvor driftskostnader må dekkes av bodhaverne. Det er imidlertid tatt forbehold fra grunneier om at 6 av 11 tomter skal være solgt/betalt, før bodbygg skal oppføres. Selger har ikke kjennskap til hvorvidt bodbygg blir realisert, og kjøper kan ikke rette krav mot selger som følge av evt. manglende oppføring av bodbygg.

Kjøpekontrakt tomt kan fåes ved henvendelse megler.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Det er vedovn i stuen, ellers elektrisk oppvarming.

Det er installert "smart" løsning på strømstyring, dvs. at du kan styre varme med App.

Informasjon om strømforbruk

Nåværende eier hadde et strømforbruk på 2 881 kWh i 2025.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 390 000

Omkostninger kjøper

6 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

159 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

161 140 (Omkostninger totalt)

178 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

180 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 551 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 568 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 570 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 13 174 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 17 680 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 861 430 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover kommunale avgifter må ny eier påregne kostnader til forsikring, strøm og TV/internett. Dette vil variere etter eget forbruk og egne avtaler.

Veiavgift fra ferja til golfbanen er for fritidseiendommer p.t kr. 1000,- pr. år som inkluderer 2 biler til "husstanden" (kameraovervåket med skiltgjenkjenning), og derfra og opp til Grosplasseveien må det påregnes andelsmessig vedlikeholdskostnad ved behov.

Selger opplyser om at han p.t ikke har øvrige faste utgifter som f.eks til bryggeanlegg og vei, men dette må påregnes. Se også under punktet "Diverse" for ytterligere informasjon om plikt til å delta på driftskostnader på felles infrastruktur.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 25, bruksnummer 274 i Kragerø kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4014/25/274:

Det ligger en rekke tinglyste dokumenter på grunnboken som har fulgt med fra hovedbølet. Dokumentene utover de får som er kommentert må antas å ha liten eller ingen betydning for eiendommen. De vil likevelli ikke bli slettet og kjøpers pant vil få prioritering bak.

22.07.1873 - Dokumentnr: 900038 - Utskifting

Overført fra: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.1912 - Dokumentnr: 900014 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.1918 - Dokumentnr: 900033 - Erklæring/avtale

KJØPEKONTRAKT TIL AVTALT PRIS M DIV BEST

RETTIGHETSHAVER: DALEN PORTLAND CEMENTFABRIK AS

JERNGRUBE

Overført fra: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.1928 - Dokumentnr: 900072 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:55

Bestemmelse om båt/bryggeplass

Overført fra: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

02.03.1942 - Dokumentnr: 166 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Norges Fyrvesen

Bestemmelser om fyrlampehus, fyrmast, vedlikehold og adkomst m.v.

Overført fra: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

28.02.1952 - Dokumentnr: 241 - Elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.1962 - Dokumentnr: 990077 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.1963 - Dokumentnr: 427 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:144
Overført fra: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

18.11.1963 - Dokumentnr: 1723 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:147
Overført fra: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.1969 - Dokumentnr: 449 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:24 Bnr:127
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.1969 - Dokumentnr: 1112 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:173
Bestemmelse om vannledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.1980 - Dokumentnr: 1695 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:55
Septiktank
Overført fra: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.1981 - Dokumentnr: 1848 - Erklæring/avtale
Avståelse av fri grunn til vegtrasse Langøy/Gumøy.
Overført fra: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

02.08.1985 - Dokumentnr: 2499 - Erklæring/avtale

Event.godkjennelse av reg.plan for 10 hyttetomter,skal kjøper disp.5 tomter og selgerne 3 tomter
Overført fra: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Obligasjon 1985/4157-1/31
Overført fra: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

03.08.1988 - Dokumentnr: 2573 - Erklæring/avtale
AVTALE
RETTIGHETSHAVER: ELLEGARD ELLEF OG HARALD NISSEN-LIE
FOR OPPFØRING AV SJØBOD
MED FLERE BESTEMMELSER
Overført fra: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.1988 - Dokumentnr: 3320 - Erklæring/avtale
Avtale vedr.Langøybrua A/S om delfinansiering av vei- og broprosjektet,m.m.,uoppsigelig frem til 1/1 1990.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Nils og Gunnar Brødsjø (kalt Entreprenøren) har i samarbeid med Langøybrua A/S rett til utbygging av deler av Gumøy.
Med flere bestemmelser

02.11.1989 - Dokumentnr: 3751 - Erklæring/avtale
AT HERAV BNR 223 OG 224 OG 225 OG 226 OG 217 OG 218 BRUKS-
RETT TIL FELLES VEIER OG BRYGGE OG NAUST SAMT RETT TIL VANN
MED VEDLIKEHOLDSPLIKT I FELLESUTGIFTER VED MISLIGHOLD HAR
BRUKSFELLESSKAPET PANTERETT FOR NOK 10000 FOR TOMTEEIERENS
ANDEL
Overført fra: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.1990 - Dokumentnr: 1528 - Erklæring/avtale
Div.rettigheter for Norcem vedr.denne eiendom og bnr.220.
Div.bestem.om vedlikeh.og utgifter.
Overført fra: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

18.06.1991 - Dokumentnr: 1576 - Jordskifte
Grensegangssak sluttet 30.10.90
Overført fra: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

02.03.1992 - Dokumentnr: 575 - Erklæring/avtale
vedr.Langøybrua A/S hvorv. denne avtale erstatter rammeav-
talen av 1/9.1988 på div.punkter
Uoppsigelig i 5 år med rett til fornyelse oppad til 5 år.
Rett for LA. AS til å disponere areal som omfattes av
stadfestet reg.plan.
Rett for LA.AS til å overdra festeretten med rettigheter og
forpliktelser til andre med grunneiers samtykke. Årlig avg.
utgjør kr. 0,75 pr.kvm. Best. om reg. hvert 10. år.
Overført fra: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.1992 - Dokumentnr: 2366 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:209
Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:210
Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:211
Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:212
Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:213
Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:214
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.1993 - Dokumentnr: 1481 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:129
Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:231
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om vannrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.1993 - Dokumentnr: 2742 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:219
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Overført fra: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.1993 - Dokumentnr: 3290 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:224
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Bestemmelse om naustplass
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.1994 - Dokumentnr: 1508 - Erklæring/avtale
Produksjonsnekt av geit- og kumelk i perioden 1.6.94 til
1.1.2001.
Forbud mot svin- og fjærfeproduksjon i samme periode
Overført fra: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.1995 - Dokumentnr: 2687 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:129
Overført fra: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.1998 - Dokumentnr: 2529 - Best. om båt/bryggeplass
Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:241
Pliktig medlemskap i velforening m.v.
Panterett for kr.20.000,- til andel av fellesutgiftene
Overført fra: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere
Dette dokumentet er et pantdokument som hefter i alle eiendommene i velforeningen,
og det er tatt pant i eiendommen som sikkerhet for velavgift.

25.08.1998 - Dokumentnr: 2529 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:241
Overført fra: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

11.02.1999 - Dokumentnr: 401 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:55
Forkjøpsrett til tomt øst for bnr.55 og 245.
Overført fra: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.2000 - Dokumentnr: 2578 - Best. om båt/bryggeplass
Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:243
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om garasje

Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.2002 - Dokumentnr: 1871 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:126
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om vannrett fra bestående borehull
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

22.10.2002 - Dokumentnr: 2960 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:170
Rett til biloppstillingsplass
Bestemmelse om vannrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.2005 - Dokumentnr: 4362 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:226
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om båt/bryggeplass
bod i felles båthus
Overført fra: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

01.08.2006 - Dokumentnr: 2413 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver Grosplassen Vel m.fl
Bestemmelse om vannrett/borehull
Bestemmelser vedr. fellesareal.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.2010 - Dokumentnr: 914167 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:128
Rett til å legge vannledning fra brønnen til huset
Overført fra: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

28.08.2014 - Dokumentnr: 721602 - Bestemmelse om båt plass / bestemmelse om vannrett / bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:242
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

31.05.2016 - Dokumentnr: 477469 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:225
Overført fra: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.2021 - Dokumentnr: 1140942 - Bestemmelse om vann/kloakk / Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:273
Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:275
Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:276

21.12.2017 - Dokumentnr: 1433182 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4014 Gnr:25 Bnr:1

21.12.2017 - Dokumentnr: 1433258 - Bestemmelse om vannledning / bestemmelse om kloakkledning / bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:278
Rettighet hefter i: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:279
Rettighet hefter i: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:280
Rettighet hefter i: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:281
Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.2023 - Dokumentnr: 362005 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:273
Gjelder denne registerenheten med flere
Eiendommen har veirett over gnr. 25, bnr. 1 og gnr. 25, bnr. 273 i Kragerø kommune.

Tinlyste bestemmelser kan fås ved henvendelse megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 07.06.2023. Ferdigattest ligger vedlagt i prospekt.

Det foreligger tegninger av hytta og bod datert 09.09.2021, disse stemmer med dagens løsning. Tegninger ligger vedlagt i prospekt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.06.2023.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Private ledninger frem til kommunal tilknytning. Privat veinett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse - frittliggende og er en del av reguleringsplan "Tjennane del av Østre Gumøy", med ikrafttredelse 27.04.2017. Det ligger en ubebygd tomt (gnr. 25, bnr. 273) vest for hytta som kjøper må påregne at vil bli bebygd. Tomten er p.t ikke solgt.

På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om. Reguleringskart og reguleringsplan ligger vedlagt i prospekt.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

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

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. 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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12.900,- og oppgjørshonorar kr 5500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 70.000,-. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket kr. 25.000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Nora Eikeland
Eiendomsmegler
nora.eikeland@aktiv.no
Tlf: 464 20 926

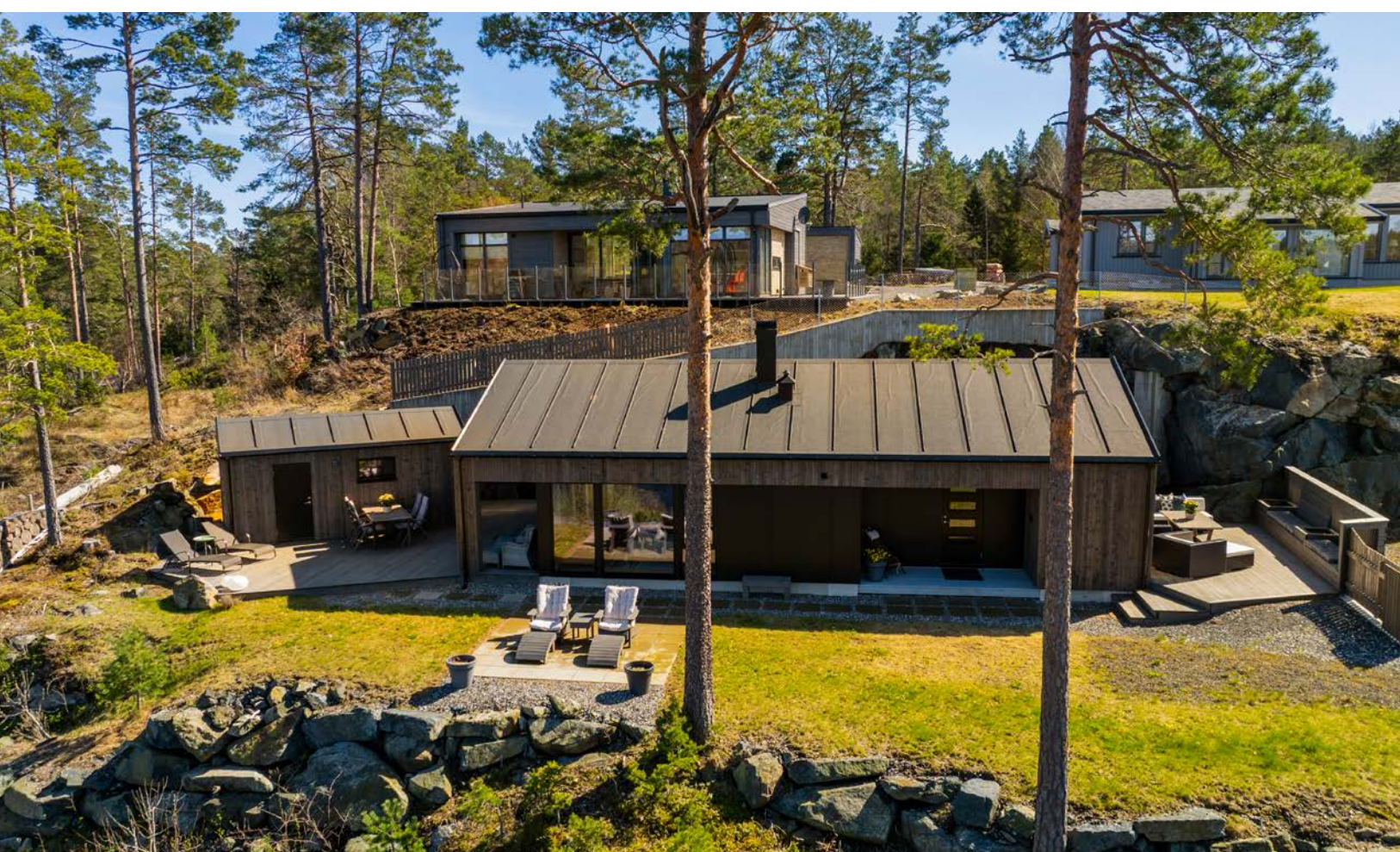
Oppdragstaker

Telemarksmegleren AS, organisasjonsnummer 985420785
Kirkegata 26, 3770 Kragerø

Salgsoppgavedato

31.03.2026

**Nyere, moderne kvalitetshytte
med fantastisk utsikt og gode
solforhold!**

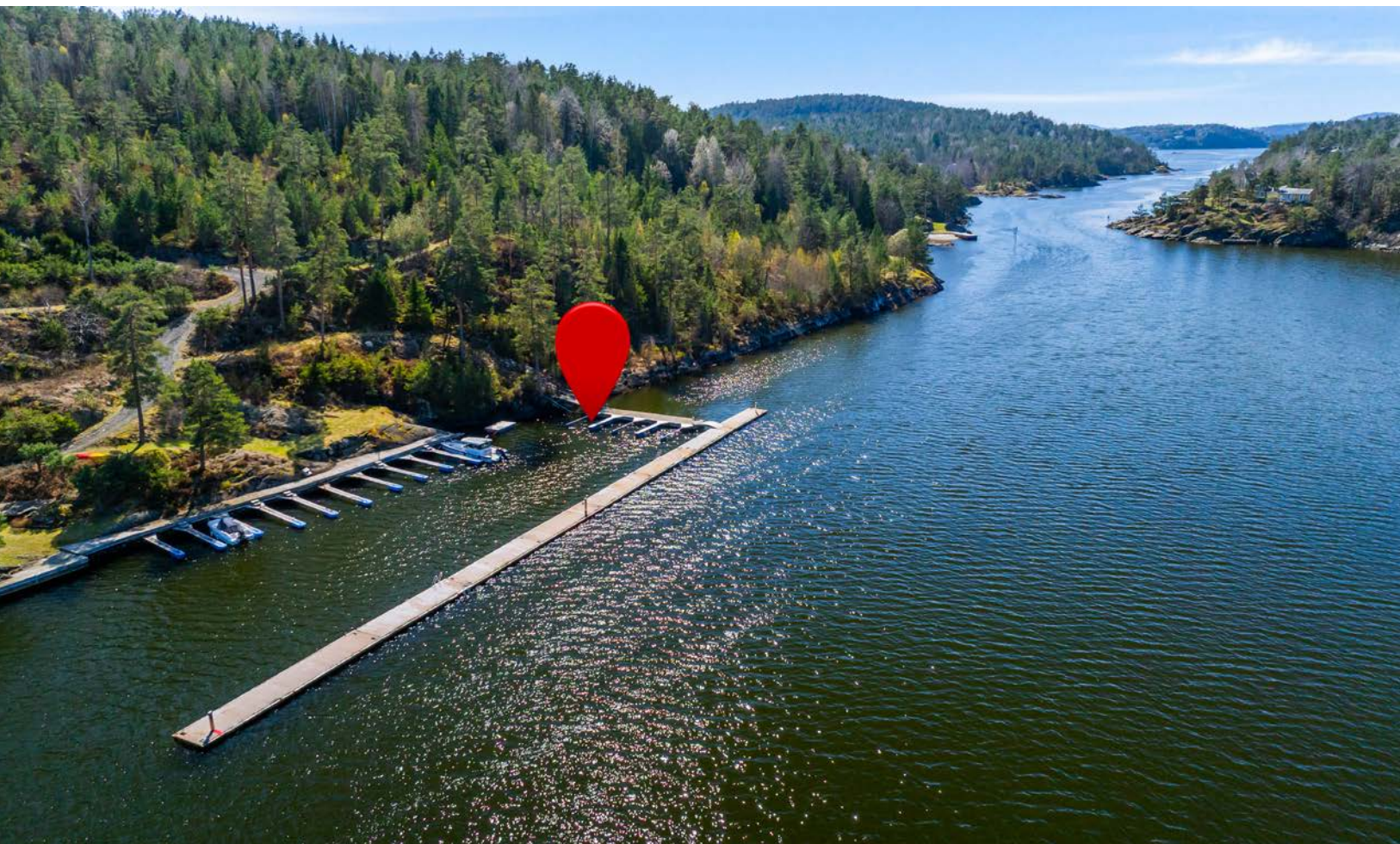




Grosplasseveien 12 ligger sentralt i skjærgården på Gumøy, som er den tredje største øya i Kragerø. Eiendommen ligger omtrent midt på øya, på nordsiden med en fantastisk tilgang til sjøen og sol fra morgen til kveld sommerstid.

Fritidsboligen ligger lunt og tilbaketrukket til med nydelig sjøutsikt til Langårsund, hovedfartsåren for båter inn og ut av Kragerø.

Det er kort vei ned til båtplass som du disponerer i et felles anlegg. Det er gode bade- og fiskemuligheter ved brygga.



På vestsiden av hytta finner du en romslig terrasse med gode solforhold gjennom dagen, samt sen kveldssol.

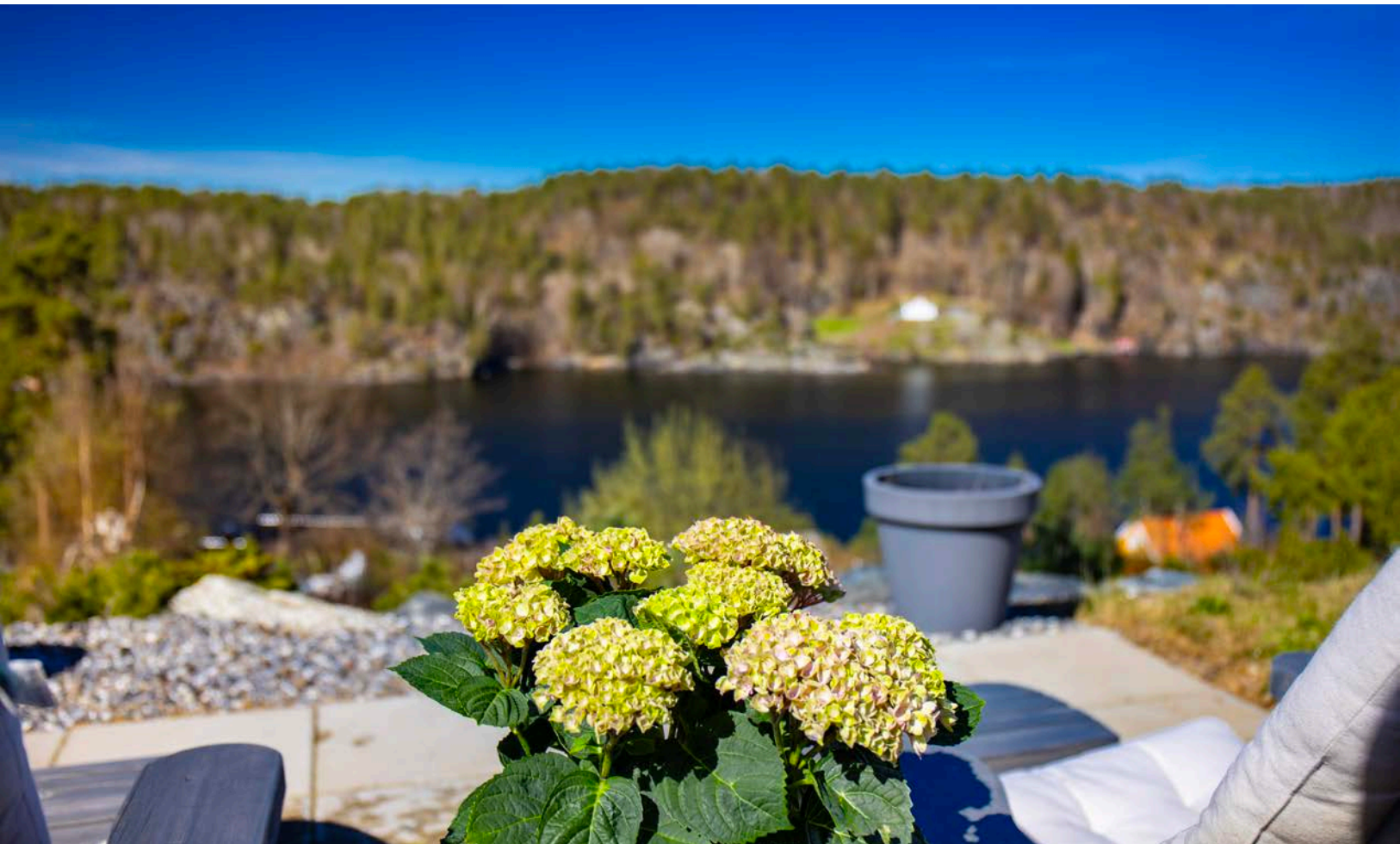
Foran hytta er det etablert en hellelagt plattform som fungerer som et ideelt utsiktspunkt.

Eiendommen byr på fantastisk utsikt fra samtlige uteplasser.

Det er også etablert terrasse mellom bod og hytte. Her finner du et delvis overbygd parti mot øst, som danner et lunt og skjermet uterom – ideelt også på dager med kjøligere vær.











Hytta er oppført av Norgeshus (Mesto), og holder en gjennomgående god standard.

Hytta har en gjennomtenkt planløsning med alt på én flate, som gir både komfort og enkel tilgang til alle rom.

Boligen ønsker deg velkommen med en innbydende entré.

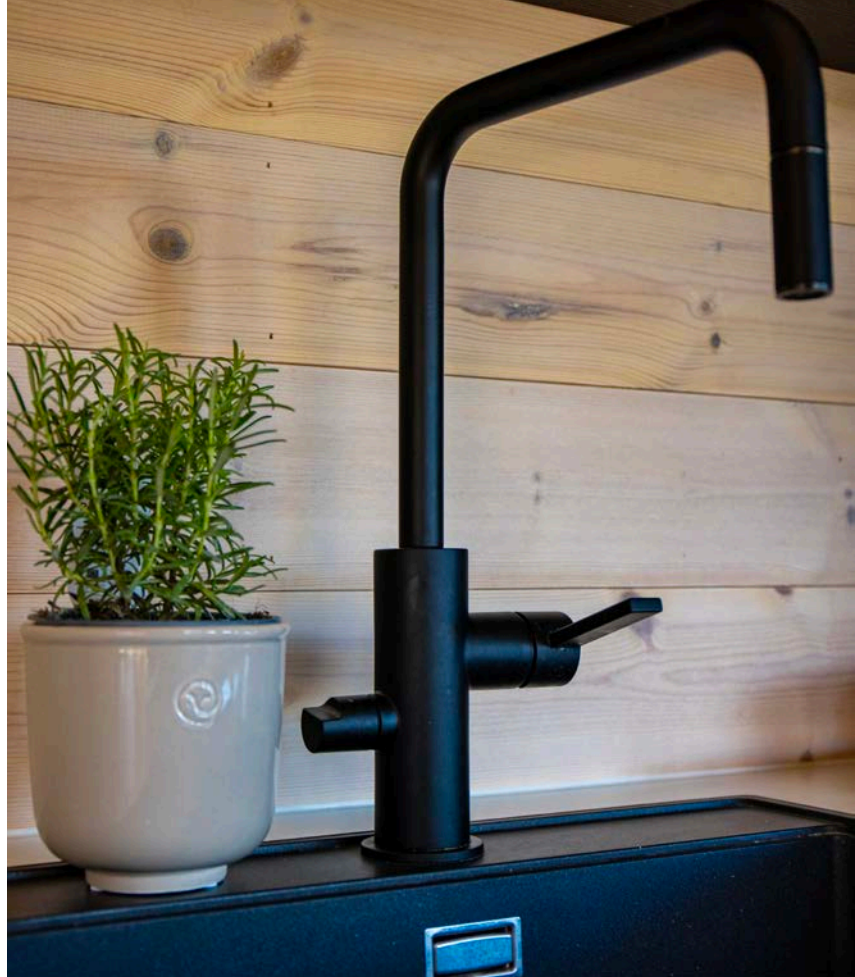
Oppholdsrommet fremstår som hyttas naturlige samlingspunkt, med åpen stue- og kjøkkenløsning, god takhøyde, rikelig lysinnslipp og direkte utgang til terrasse. De store vindusflatene slipper naturen inn og gir en helt særegen romfølelse, samtidig som den lekre peisen skaper en lun og hyggelig atmosfære.







Kjøkkenet har et stilrent og moderne uttrykk med sorte, glatte fronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer.





Hytta inneholder tre romslige soverom med gode garderobeløsninger, samt to lekre bad med moderne standard.

Begge bad er flislagte og har varmekabler i gulv, og er utstyrt med toalett, servant med underskap og dusjhjørne.



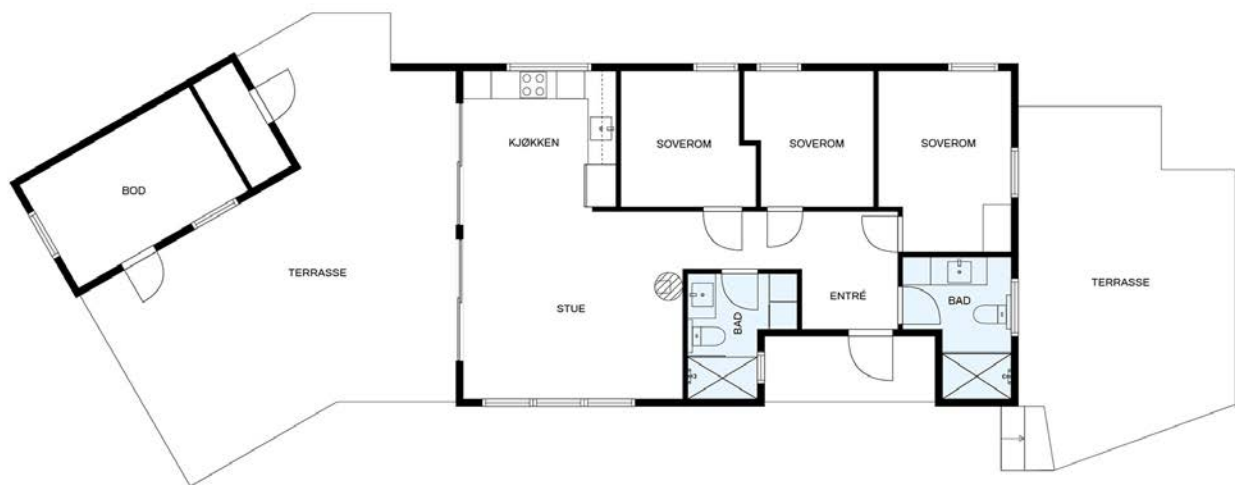




Frittstående bod oppført i 2023, i samme stil som hytta, noe som gir eiendommen et helhetlig og gjennomført uttrykk.

Boden er todelt og innredet med et praktisk bodrom med laminat på gulv samt trepanel på vegger og i himling. I tillegg er det et mindre bodrom med synlig støpt såle, samt trepanel på vegger og i himling.





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



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


aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Grosplasseveien 12 , 3783 KRAGERØ
SKJÆRGÅRD

 KRAGERØ kommune

 gnr. 25, bnr. 274

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 24.03.2026

Rapportdato: 24.03.2026

Oppdragsnr.: 20917-1495

Referansenummer: PN7042

Autorisert foretak: Ramberg Takst

Sertifisert Takstingeniør: Jacob U. Ramberg



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



Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink that reads "Jacob Ramberg".

Jacob U. Ramberg

jacob@bjerketangen.no

918 89 227



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst ble kontaktet av Håvard Lurås for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av fritidsbolig med adresse Grosplasseveien 12 i Kragerø kommune. Det er fint vær på befaringsdagen, ut over dette er alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapporten.

Tilstanden på boligen framstår med normal standard og normal bruksslitasje jamfør med alder.

TG: 2 er gitt til: terrasse, manglende spalte i dør mot badetrom og forstøtningsmur.

Kommentar under HMS er gitt til: forstøtningsmur.

Viser til rapportens underpunkter og at det er viktig at man leser disse, ikke bare sammendraget.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Fritidsbolig - Byggeår: 2023

UTVENDIG [Gå til side](#)

Fritidsboligen står på støpt såle i betong og ringmurselementer. Resivverk i tre med stående bordkledning og plater stedvis på fasade. Saltak med sperrer i tre og takteking av takpapp.

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass og aluminiumsbeslag.

Ytterdør i tre med glassfelt.

Terrassedyvedør i tre med aluminiumsbeslag.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Gulv har overflater av flis og laminat.
Vegger har overflater av tre panel.
Himling har overflater av tre panel.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Baderom:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: fdv dokumentasjon fremvist, dette ligger på boligmappen.

Gulv var overflate av flis.
Vegger har overflater av våtromsplater.
Himling har overflate av tre panel.

Vask med baderomsinnredning, vegghengt toalett og dusjhjørne på baderom.

Baderom 2:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: fdv dokumentasjon fremvist, dette ligger på boligmappen.

Gulv var overflate av flis.
Vegger har overflater av våtromsplater.
Himling har overflate av tre panel.

Vask med baderomsinnredning, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin på baderom.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Folierte skrog med glatte fronter.
Laminat benkeplater med enkel vask i sort kompositt.
Integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.
Stoppekran lokalisert i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskap med automatsikringer.
Fjernavleser sitter i skap på yttervegg.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

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

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

Det er fremvist dokumentasjon på radonsperre, radon ok.

Kommentar gitt til forstøtningsmur, da det er fall på over 0.5m uten rekkverk.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Fritidsbolig

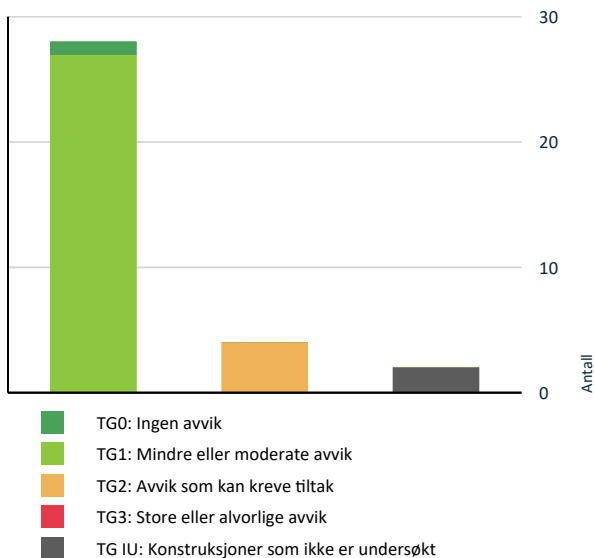
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det er satt en skillevegg, så det er 2 bodrom i bod på befaringsdagen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav. [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:

Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling av fritidsbolig beliggende på Gnr: 25 Bnr: 274 med adresse Grosplasseveien 12 i Kragerø kommune.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2023

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av takpapp.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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.



Utsnitt taktekking.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Beslag, renner og nedløp i stål.

Tilstandsrapport



Utsnitt beslag.



Utsnitt renner og nedløp.

1 TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.

1 TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Saltak med sperrer i tre.

Takkonstruksjon er gjenbygd og kontrollert fra synlige konstruksjonsdeler.

Vurdering av avvik:

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

Takkonstruksjon er gjenbygd og kontrollert fra synlige konstruksjonsdeler.
Det er ikke registrert nedbøyninger eller fuktmerker på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Om det ønskes kan det utføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport



Utsnitt takkonstruksjon.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass og aluminiumsbeslag.



Utsnitt vinduer.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i tre med glassfelt.

Skyvedør i tre med glassfelt og aluminiumsbeslag.



Terrassedør.



Inngangsdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasser i tre og platting av betongstein på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert stedvis endeved ført mot terreng, her er det registrert misfarge og mykt treverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Endeved ført mot terreng vil ha redusert levetid.



Utsnitt terrasse.



Utsitt terrasse.



Platting av belegningstein.



Utsnitt terrasse.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv har overflater av flis og laminat.
Vegger har overflater av tre panel.
Himling har overflater av tre panel.

TG: 1 gitt da det ikke er registrert skader utover normal slitasje på overflater, men husk at det er utfra stikkkontroller og synlige konstruksjonsdeler. Alt inventar er ikke flyttet på, så det er en fare for skjulte feil og avvik på overflater.



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulv mot grunn ligger på støpt såle.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipe og ildsted lokalisert i stue.



Ildsted.



Utsnitt pipegjennomføring.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



Utsnitt innerdører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: fdv dokumentasjon fremvist, dette ligger på boligmappen.

Gulv var overflate av flis.

Vegger har overflater av våtromsplater.

Himling har overflate av tre panel.

Vask med baderomsinnredning, vegghengt toalett og dusjhjørne på baderom.

Tilstandsrapport



Utsnitt baderom.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger har overflater av våtromsplater.
Himling har overflate av tre panel.



Utsnitt vegg og himling.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv har overflate av flis.

Det er registrert fall mot sluk.



Utsnitt gulv.



Utsnitt gulv.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Plastsluk.

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vask med baderomsinnredning, vegghengt toalett og dusjhjørne på baderom.

Veggmontert tolaett er en dokumentert tece ramme med åpning for eventuelt lekkasjevann.



Vask med baderomsinnredning.



Vegghengt toalett.



Dusjhjørne.

1 ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det mangler spalte under dør.

Det er et vindu med ventil i rommet, men i perioder hvor det er kaldt ute vil den kaldte luften bare skape kondensering og lite tilluft.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



Elektrisk vifte.

1 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke utført da boligen er under 5 år og vannet har stått stengt når boligen ikke er i bruk. Hulltaking vurdert til unødvendig.

Det er ikke registrert unormale fuktindikasjoner på befaringdagen.

1 ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: fdv dokumentasjon fremvist, dette ligger på boligmappen.

Gulv var overflate av flis.

Vegger har overflater av våtromsplater.

Himling har overflate av tre panel.

Vask med baderomsinnredning, vegghegt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin på baderom.



Utsnitt baderom.

1 ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger har overflater av våtromsplater.

Tilstandsrapport

Himling har overflate av trepanel.



Utsnitt vegg og himling.



Utsnitt vegg.

1 ETASJE > BAD 2

TG1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv har overflate av flis.

Det er registrert fall mot sluk.



Utsnitt gulv.



Utsnitt gulv.

1 ETASJE > BAD 2

TG1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Plastsluk.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vask med baderomsinnredning, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin på baderom.

Veggmontert tolaett er en dokumentert tece ramme med åpning for eventuelt lekkasjevann.



Vegghengt toalett.



Dusjhjørne.



Vask med baderomsinnredning.



Opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det mangler spalte under dør.

Det er et vindu med ventil i rommet, men i perioder hvor det er kaldt ute vil den kaldte luften bare skape kondensering og lite tilluft.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport



Elektrisk vifte.

1 ETASJE > BAD 2

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke utført da boligen er under 5 år og vannet har stått stengt når boligen ikke er i bruk. Hulltaking vurdert til unødvendig. Det er ikke registrert unormale fuktindikasjoner på befaringdagen.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Folierte skrog med glatte fronter.
Laminat benkeplater med enkel vask i sort kompositt.
Integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.



Utsnitt kjøkken.

1 ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



Avtrekk kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besikttet i rørskap.

Stoppekran lokalisert i rørskap.

Det er registrert siklemikk mot badromsgulv, så eventuelt lekkasjevann ledes mot sluk.

Vannet er på befaringsdagen stengt utvendig i kummen på feltet, så anlegget er ikke funksjonstestet på befaringsdagen.
Etter informasjon innhentet fra eier og alder er det gitt TG:1.

Husk at det er en fare for skjulte feil og avvik.



Rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



Varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.
Fjernavleser sitter i skap på yttervegg.

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.

2023

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

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?

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

Tilstandsrapport

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

El-anlegg kontrollert med en visuell kontroll, stikk kontroll av synlige deler og dokumentasjon.

Om det ønskes en full kontroll og en mer utfyllende kartlegging av anlegget, så må dette utføres av en fagkyndig.

Det er registrert åpne ledninger i bod, dette må utbedres.



Utvendig skap.



Sikringsskap.



Åpne ledninger i bod som må utbedres.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

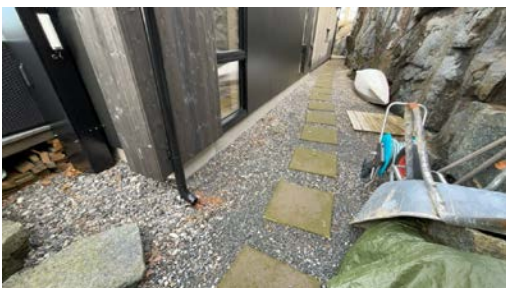
Drenering naturlig på terreng.

Tilstandsrapport

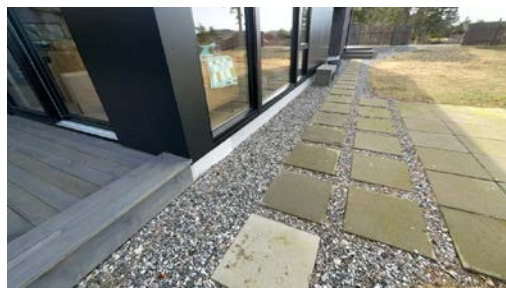
TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fritidsboligen står på støpt såle i betong og ringmurselementer.



Utnsitt såle.



Utsnitt såle.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvis løse stein med noe bevegelse.

Natursteinen er lagt her for å etablere tomten og drenerer, men dette er ikke en ordentlig stablet forstøtningsmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løse stein må utbedres, forstøtningsmur skal stå støtt uten fare for bevegelse om noen går mot/langs stein.

Forstøtningsmur må overvåkes og utbedres ved behov.



Utsnitt forstøtningsmur.



Utsnitt forstøtningsmur.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er ikke registrert stående vann på eiendommen eller forhold som vil lede vann inn mot konstruksjonen på befaringsdagen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann og avløpsrør i plast fra byggeår.

Tilstandsrapport

Eiendommen er koblet på det kommunale nettverket.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er fremvist dokumentasjon på radonsperre, radon ok.

Kommentar gitt til forstøtningsmur, da det er fall på over 0.5m uten rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.



Fall på over 0.5m og 2 over 2m, forstøtningsmur.

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	72			72	92
SUM	72				92
SUM BRA	72				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Arealer oppgitt under åpent areal er terrasser i tre og plattning av belegningsstein.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Bod, bod 2	

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er satt en skillevegg, så det er 2 bodrom i bod på befaringsdagen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Jacob U. Ramberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	25	274		0	622.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Grosplasseveien 12

Hjemmelshaver

Lurås Håvard, Rø Karin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Kragerø skjærgården, Gumøy.

Adkomstvei

Ferje eller båt.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Plannavn: Detaljreguleringsplan for Tjennane del av Østre Gumøy.
Arealformål: Fritidsbebyggelse-frittliggende.

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen, denne dag var det pent vær.
Ut over dette er det ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel.

Konsesjonsplikt

Ja. 0-grense i hele Kragerø kommune.

Bebyggelsen

På eiendommen er det ført opp fritidsbolig over 1 plan og bod.

Forsikring

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

Kommentar

Ingen opplysninger om forsikringsforhold er oppgitt.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

2023

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bod står på støpt såle i betong og ringmurselementer.
Reisverk i tre med stående bordkledning.
Saltak med sperre i tre og takteking av takpapp.

Innvendig er det innredet bodrom med laminat på gulv, trepanel på vegger og himling, og et mindre bodrom med synlig støpt såle, trepanel på vegger og himling.

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass og aluminiumsbeslag.
Ytterdører i tre.

Bod fungerer til tiltenkt bruk.
Normal vedlikehold må beregnes.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklærings skjema	24.03.2026	Rekvirent har god kjennskap til eiendommen og egenerklæringen er fylt ut på en grundig og tillitsfull måte. Takstmann har ut over dette ingen kommentarer til egenerklæringen.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kommunekart.com	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Ambita.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Håvard Lurås

Karin Rø

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Grosplasseveien 12

3783 Kragerø Skjærgård

4014-25/274/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Montert stikkontakter i bod.



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

Grosplasseveien 12, 3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD

Dato for energimerking

31.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-276891

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300993134

Gårdsnummer

25

Bruksnummer

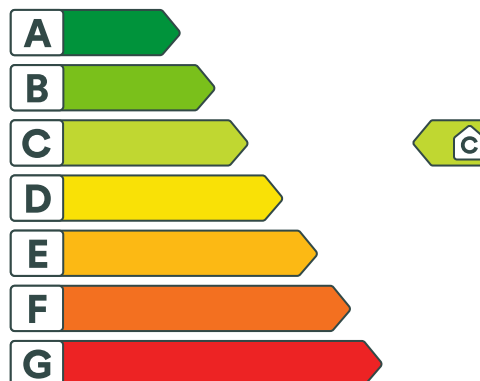
274

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2023

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

84,0 m²

Oppvarmet bruksareal

84,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

155,88 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

154,00 kWh/m²

Totalt levert pr. år

13 541 kWh



Grosplasseveien 12, 3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Grosplasseveien 12, 3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Kragerø kommune

Bygg og areal

Mesto AS
Rødmyrlia 9
3735 SKIEN

Deres ref.

Vår ref.
21/06684-15

Dato
07.06.2023

Ferdigattest - Gbnr 25/274 Ny fritidsbolig
Administrativt vedtak etter delegert myndighet.

FERDIGATTEST

Igangsettingstillatelse er gitt: 07.01.2022

Gårds- og bruksnummer	25/274
Byggested (adresse)	Grosplasseveien 12 - Gumøy
Tiltakshaver	Karin Rø
Ansvarlig søker	Mesto AS
Tiltaks art	Nybygg
Tiltakets type	Fritidsbolig og bod
Bruksareal (BRA)	Fritidsbolig: 71,3 m ² Bod: 12,4 m ²
Bruttoareal (BTA)	Fritidsbolig: 92,7 m ² Bod: 15,0 m ²
Bebygdareal (BYA)	Fritidsbolig: 99,5 m ² Bod: 15,0 m ²

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Postadresse
Kragerø kommune
Postboks 128
3791 KRAGERØ

Besøksadresse
Gamle Kragerøvei 12
3770 KRAGERØ

Telefon: +47 35986200

Epost: post@kragero.kommune.no

Org.nr.:963 946 902

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 21-10).

Med hilsen

Kenny Tran
Plan og bygningssjef

Vegard Evja
Saksbehandler

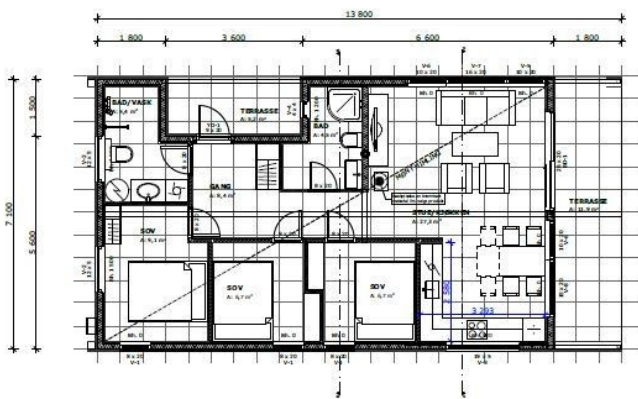
90568578

Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi til: Hanne Arvik
Karin Rø, Luråsgrenda 144, 3650 TINN AUSTBYGD

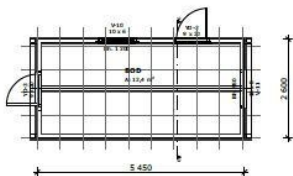
VEDLEGG E1

MERKNADER:
Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedfjoret himling pga. tekniske ferdinger. Arealer er beregnet ut fra tapping og er oppgitt iht. NS3940. Tekniske forhold i byggingmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.
 Det er beregnet sikkerhetsglass på vinduer/balkongdører med brytningshøyde mindre enn 0,8 m i områder der det er angitt terrasser/utplasser. Dette kan avvike fra perspektiver i hyttekatalogen og det kommer fram av der- og vindus skjema hvilke vinduer/balkongdører dette gjelder.
 Sikkerhetsglass leveres iht. Ran og bygningsloven og glassbransjens anbefalinger.
Prosjektering iht TEK 17.
NB! For bestilling av kapphøener som vindu, precast, takstoler etc., vil det være behov for en avklaring slik at underlaget er gjennomprosjektert for best mulig sikkerhet i forhold til fysiske leveranser. Norgeshus AS kan ikke ta ansvar for evt. fall som kan oppstå. Hvis bestilling blir gjort på et underlag som ikke er detaljprosjektert.



1:100

H01 Hytte

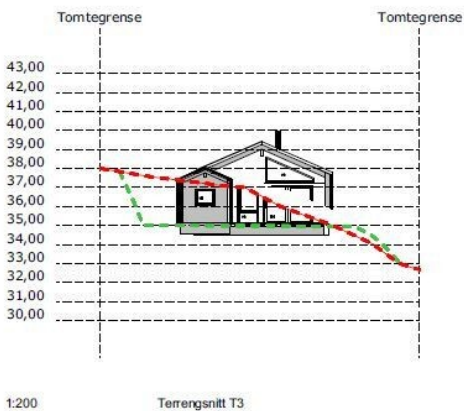
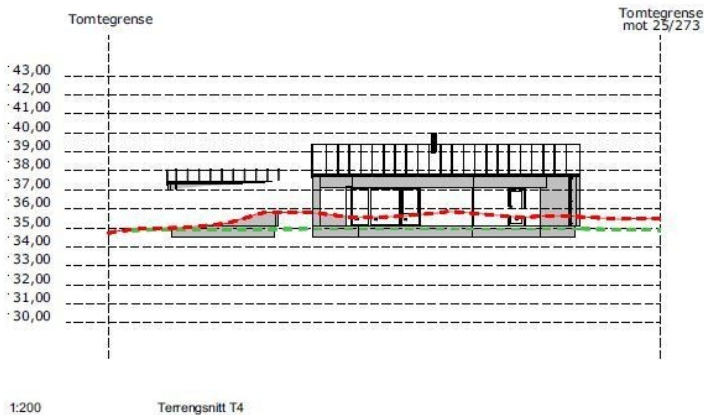


1:100

H01 Bod

BYA hytte: 99,5 m ²	BYA hytte + bod: 99,5 m ² + 15 m ²	BYA TOTALT: 114,5 m ²
Oppvarmet BBA: 71,3 m ²	BYA hytte + overbygd asal + utvendig bod: 71,3 m ² + 5,3 + 12,4 m ²	BBA TOTALT: 89,0 m ²
BYGGKOMMUNE: Kragere	GNV/BNR: 25/274	KOSTNR: POSTSTED:
ADRESSE: Tomt 4		MOH: Iht. sit.plan
TEGNET AV: KSR	KONTROLLERT AV: EK	DATE: 09.09.21
		FORMAT: A3
PROSJEKT: Hytte Kragere		PROSJEKTNR.: 21-0477
TEGNINGEN VISER: Plan H01 hytte og bod		TEGNING NR.: ARK-2-1-01
STATUS: Byggemelding		MÅLSTOKK: 1:100
TILTAKSHAVER: Tiltakshaver		
BYGGEFIRMA: 		

BYGGE- OG ANSETTEKONTORET NORGESHUS AS, PB 146, 7223 MELHUS, TLF: 73 85 69 00
 TEGNINGEN ER BEVYTTET ETTER LOV OM OPPHÅRSRETT OG BBS AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BRUYTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.
 REV.:



- - - - - Eksisterende terreng
- - - - - Bearbejdet terreng

MERKNADER:
Eiendomsarealer, høyder, terreng og plassering av gjermer er angitt etter kartgrunnlag fra Kragers kommune og Norfak. Norgeshus er ikke ansvarlig for eventuelle feil i kartgrunnlaget.

BFA hytte: 99,5 m ²	BFA hytte + bod: 99,5 m ² + 15 m ²	BFA TOTALT: 114,5 m ²
Oppvarmt BFA: 71,3 m ²	BFA hytte + overbygget ansl + utvendig bod: 71,3 m ² + 5,3 + 12,4 m ²	BFA TOTALT: 89,0 m ²

BYGGKommUNE: Kragere	GNVING: 25/274	KOSTNR: Tomt 4	POSTSTED: lht. slit.plan
-------------------------	-------------------	-------------------	-----------------------------

TEGNET AV: KSR	KONTROLLERT AV: EK	DATE: 09.09.21	FORMAT: A3
-------------------	-----------------------	-------------------	---------------

PROSJEKT: Hytte Kragere	PROSJEKTNR.: 21-0477
TEGNINGEN VESER: Terrengsnitt	TEGNING NR.: ARK-2-0-03
STATUS: Byggemelding	MALESTOKK: 1:200

TILTAKSHAVER:
Tiltakshaver

BYGGEFIRMA:


BYGGER OG ARKITEKONTOR NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELLES, TLF: 72 85 68 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPHavsRETT OG BBR AV NORGESHUS AS. TEIGNINGER SKAL BOKES BENVYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEIGNINGEN GELDER IKKE SOM ARKITEKTEIGNING.

REV.:



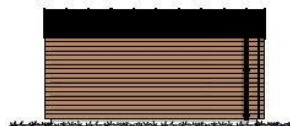
1:100 Fasade Øst bod



1:100 Fasade nord Bod



1:100 Fasade Vest bod



1:100 Fasade Sør bod

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedfornet helling pga. tekniske foringer. Amaal er beregnet ut fra tegning og er oppgitt iht. NS3940. Tekniske forhold i bygningens utførelse kan påvirke arealet i mindre grad.

Det er beregnet sikkerhetsglass på vinduer/balkongdører med brytingsdybde mindre enn 0,8 m i områder der det er angitt terrasser/utplasser. Dette kan avvike fra perspektiver i hyttebatalogen og det kommer fram av den- og vindusstjema hvilke vinduer/balkongdører dette gjelder.

Sikkerhetsglass leveres iht. Plan og bygningstevnen og glassbransjens anbefalinger.

Prosjektering iht TEK 17.

NB! Før bestilling av kjøpkonter som vindu, precast, takstøtter etc., vil det være behov for en utbedringsplan slik at underlaget er gjennomprosjektert for best mulig sikkerhet i forhold til fuktige leveranser. Norgeshus AS kan ikke ta ansvar for evt. fall som kan oppstå hvis bestillinger blir gjort på et underlag som ikke er detaljprosjektert.

BYA hytte	BYA hytte + bod	BYA TOTALT
99,5 m ²	99,5 m ² + 15 m ²	114,5 m ²
Oppvarmet BRA	BRA hytte + overbygg areal + utevendig bod	BRA TOTALT
71,3 m ²	71,3 m ² + 5,3 + 12,4 m ²	89,0 m ²

BYGGEKOMMUNE:	GVN/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Kragersø	25/274		
ADRESSE:	MOM:		
Tomt 4	Iht. slt.plan		

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
KSR	EK	09.09.21	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Hytte Kragersø	21-0477
TEGNINGEN VESER:	TEGNING NR.:
Fasader Bod	ARK-2-3-02
STATUS:	MÅLESTOKK:
Byggemelding	1:100

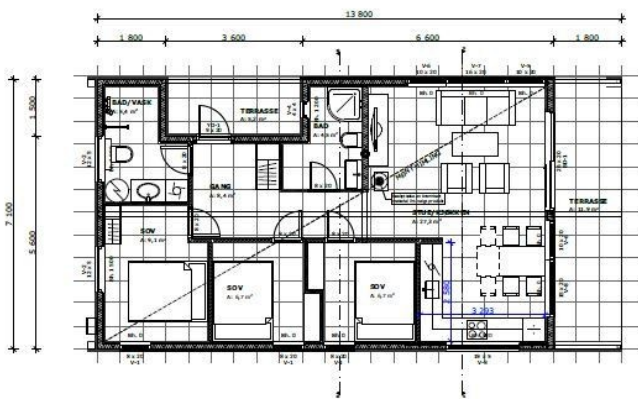
TYTTAKSHAVER:
Tiltakshaver



INGENIØR- OG ARKITEKTBYRØ T NORGESHUS AS, PB 141, 7223 MELLUS, TLF: 72 85 69 00	
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPHavsRETT OG BREV AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL BARE BRUKES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.	REV.:
	+

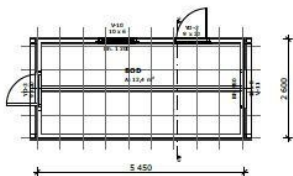
VEDLEGG E1

MERKNADER:
Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedføret helling pga. tekniske foringer. Arealer er beregnet ut fra tapping og er oppgitt iht. NS3940. Tekniske forhold i byggingmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.
 Det er beregnet sikkerhetsglass på vinduer/balkongdører med brytningshøyde mindre enn 0,8 m i områder der det er angitt terrasser/utplasser. Dette kan avvike fra perspektiver i hytteutbyggen og det kommer fram av der- og vindus skjema hvilke vinduer/balkongdører dette gjelder.
 Sikkerhetsglass leveres iht. Ram og bygningskven og glassbransjens anbefalinger.
Prosjektering iht TEK 17.
NB! For bestilling av rapportører som vindu, presett, takstoler etc., vil det være behov for en avklaringsoppgave slik at underlaget er gjennomprøvd/rett for best mulig sikkerhet i forhold til fysiske leveranser. Norgeshus AS kan ikke ta ansvar for evt. fall som kan oppstå. Hvis bestillinger blir gjort på et underlag som ikke er detaljprosjektert.



1:100

H01 Hytte

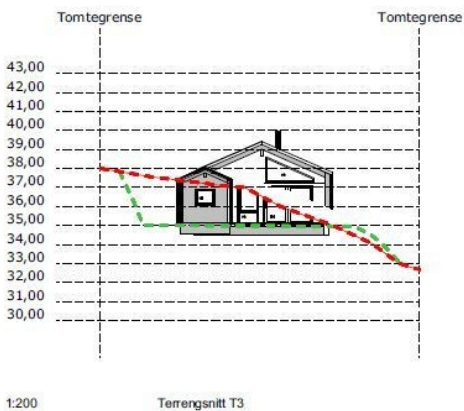
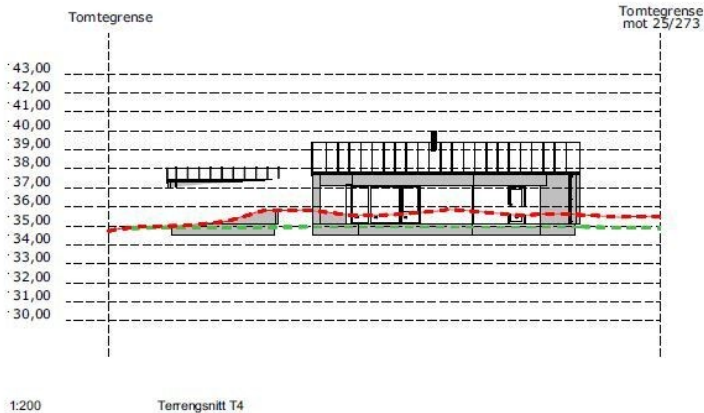


1:100

H01 Bod

BYA hytte: 99,5 m ²	BYA hytte + bod: 99,5 m ² + 15 m ²	BYA TOTALT: 114,5 m ²
Oppvarmet BBA: 71,3 m ²	BYA hytte + overbygd asal + utvendig bod: 71,3 m ² + 5,3 + 12,4 m ²	BBA TOTALT: 89,0 m ²
BYGGKOMMUNE: Kragere	GNV/BNR: 25/274	KOSTNR: POSTSTED: MØH: Iht. sit.plan
TEGNET AV: KSR	KONTROLLERT AV: EK	DATE: 09.09.21
PROSJEKT: Hytte Kragere		FORMAT: A3
TEGNINGEN VISER: Plan H01 hytte og bod		PROSJEKT NR.:
STATUS: Byggemelding		21-0477
		TEGNING NR.:
		ARK-2-1-01
		MÅLESTOKK: 1:100
TILTAKSHAVER: Tiltakshaver		
BYGGEFIRMA: 		

BYGGE- OG ANSETTEKONTOR NORGESHUS AS, PB 141, 7223 HELSÅS, TLF: 73 85 69 00
 TEGNINGEN ER BEVYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT OG BBS AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BRUYTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.
 REV.:



- - - - - Eksisterende terreng
- - - - - Bearbejdet terreng

MERKNADER:
Eiendomsarealer, høyder, terreng og plassering av gjermer er angitt etter kartgrunnlag fra Kragers kommune og Norfak. Norgeshus er ikke ansvarlig for eventuelle feil i kartgrunnlaget.

BFA hytte: 99,5 m ²	BFA hytte + bod: 99,5 m ² + 15 m ²	BFA TOTALT: 114,5 m ²
Oppvarmt BFA: 71,3 m ²	BFA hytte + overbygget areal + utvendig bod: 71,3 m ² + 5,3 + 12,4 m ²	BFA TOTALT: 89,0 m ²

BYGGKommUNE: Kragere	GNVING: 25/274	KOSTNR: 1	POSTSTED: 1
ADRISSE: Tomt 4			MOM: Iht. slit.plan

TEGNET AV: KSR	KONTROLLERT AV: EK	DATE: 09.09.21	FORMAT: A3
-------------------	-----------------------	-------------------	---------------

PROSJEKT: Hytte Kragere	PROSJEKTNR.: 21-0477
TEGNINGEN VESER: Terrengsnitt	TEGNING NR.: ARK-2-0-03
STATUS: Byggemelding	MALESTOKK: 1:200

TILTAKSHAVER:
Tiltakshaver

BYGGEFIRMA:


BYGGER OG ARKITEKONTOR NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELLES, TLF: 72 85 68 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPHAVSRETT OG BREV AV NORGESHUS AS. TEIGNINGER SKAL BOKS BENVYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEIGNINGEN GELDER IKKE SOM ARKITEKTEGNING.

REV.:
*

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 0815 - KRAGERØ
Gårdsnummer: 25
Bruksnummer: 274

Utskriftsdato/klokkeslett: 02.01.2018 kl. 10:20
Produsert av: Hilde Skindalen
Attestert av: Kragerø kommune

Hilde J. Skindalen *Distrikthøgskolen*

KRAGERØ KOMMUNE
ENHET FOR AREAL
OG BYGGESAKER

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 21.12.2017
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst Areal (m2) Kommentar
Beregna areal for 25 / 274 622,3

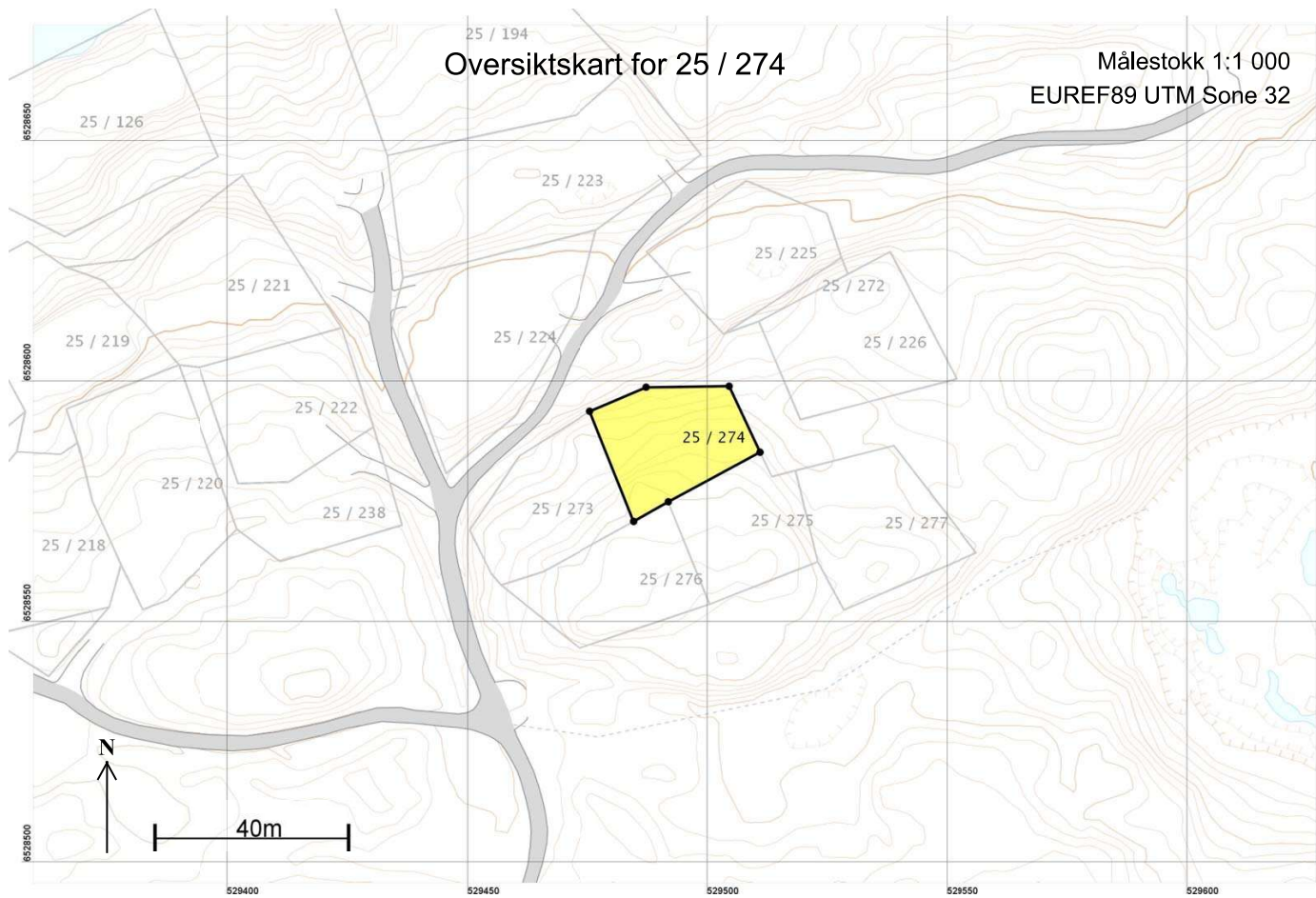
Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		161257	ELLEGÅRD ELLEF		SYNGÅRDSSTRANDVEIEN 1 3783 KRAGERØ SKJÆRGÅR	1 / 1

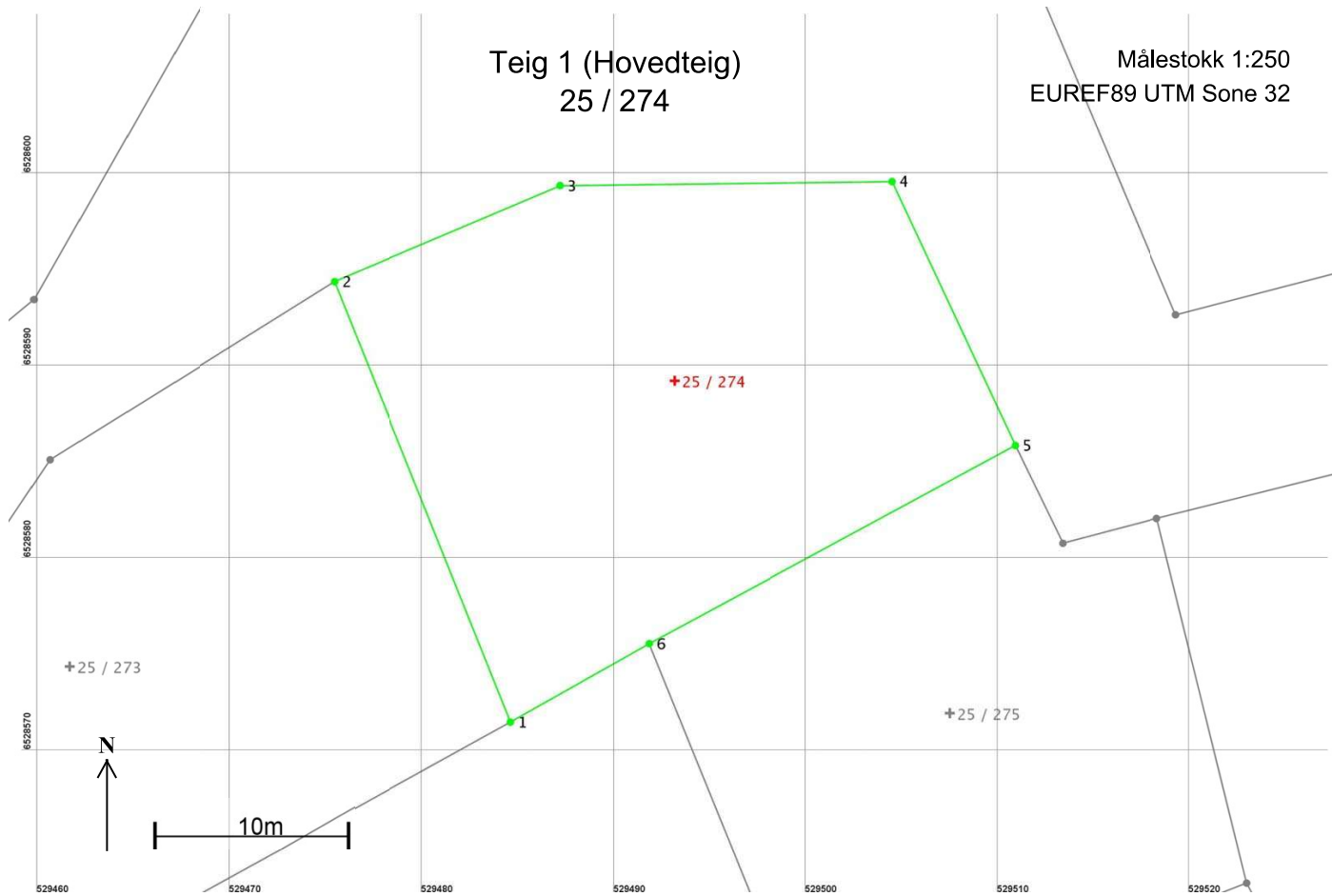
Forretninger

Forretningstype	Årsak til feilretting	Tinglysingsstatus	Tinglysingsstatusdato	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Signatur		
Oppmålingsforretning		Tinglyst	23.12.2017	27.11.2017	01.12.2017	0815skh		
						Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
						Avgiver	0815 - 25/1	-669,2
Mottaker	0815 - 25/276	669,2						
Oppmålingsforretning		Tinglyst	23.12.2017	27.11.2017	01.12.2017	0815skh		
						Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
						Avgiver	0815 - 25/1	-602,9
Mottaker	0815 - 25/275	602,9						
Oppmålingsforretning		Tinglyst	23.12.2017	27.11.2017	01.12.2017	0815skh		
						Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
						Avgiver	0815 - 25/1	-622,4
Mottaker	0815 - 25/274	622,3						



Teig 1 (Hovedteig)
25 / 274

Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32



02.01.2018 10.20

Matrikkelbrev for 0815 - 25 / 274

Side 4 av 5

Areal og koordinater

Areal: 622,3

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6528589

Øst: 529493

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6528571,66	529484,61	Jord	Offentlig godkjent grensemerke 24,65 Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
2	6528594,54	529475,45	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke 12,76 Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
3	6528599,53	529487,19	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke 17,29 Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
4	6528599,74	529504,48	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke 15,14 Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
5	6528586,03	529510,90	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke 21,68 Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
6	6528575,74	529491,82	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke 8,28 Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): ADVOKAT ARNE GAVLE	Plass for innglysningsstempel INGLYST DOKUMENTNR.: 362 005 11 APR 2023 STATENS KARTVERK
Adresse: Postboks 14	
Postnummer: Poststed: 3833 BØ	
Fødselsnr./Org.nr. Ref.nr. 984 053 908 GA-495	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn ELLEF ELLEGÅRD	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 161257

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3814	KRAGERØ	25	1		
3814	KRAGERØ	25	273		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	3814	KRAGERØ	25	274		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn			Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato 2/4-2023	Hjemmelshavers underskrift ⁵ Ellef Ellegård
------------------	---

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶

Eiendommen har veirett som inntegnet i vedlagte kart. Bruken av vegen følger veglovens alminnelige bestemmelser og de vedtekter som til en hvert tid måtte gjelde.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.

Ja Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷

6. Underskrifter

Sted og dato

Gumøy 2/4-2023

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸

Ellef Ellegård

Noter:

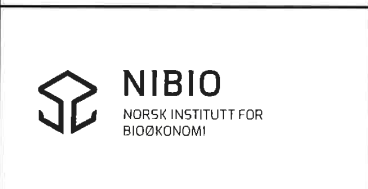
- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.





0 10 20 30m
 Målestokk 1: 1000 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 28.03.2023 14:47
 Eiendomsdata verifisert: 28.03.2023 14:45

GÅRDSKART 3814-25/274/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 25/274/0



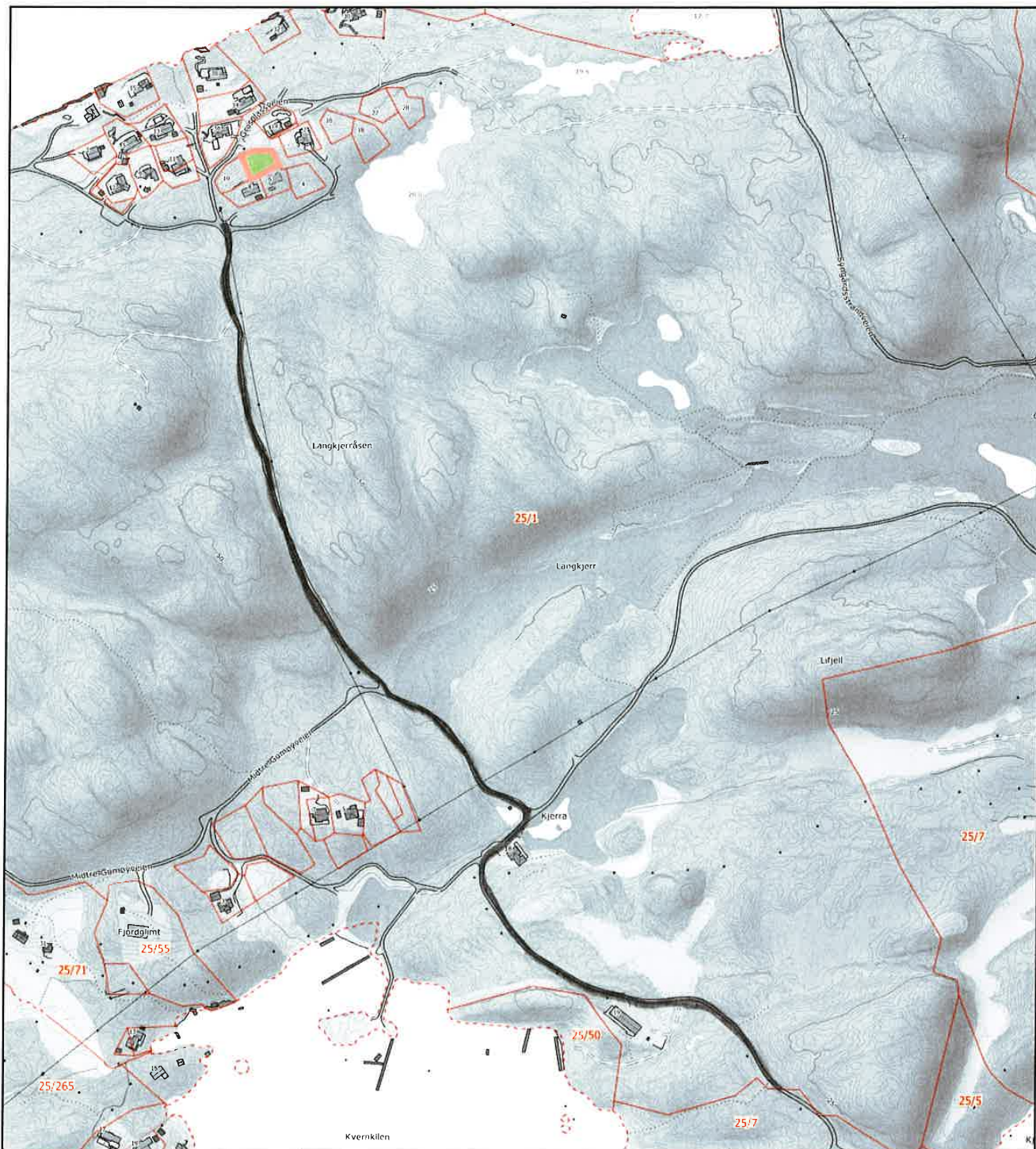
Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord	0.0	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	0.0	0.0
	Produktiv skog *	0.6	0.6
	Annet markslag	0.0	
	Bebyggd, samf., vann, bre	0.0	0.0
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	0.6	0.6

* 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 gjenkjenneelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 50 100 150m
 Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 28.03.2023 14:48
 Eiendomsdata verifisert: 28.03.2023 14:45

GÅRDSKART 3814-25/274/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 25/274/0

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)
Fulldyrka jord	0.0
Overflatedyrka jord	0.0
Innmarksbeite	0.0
Produktiv skog *	0.6
Annet markslag	0.0
Bebyggd, samf., vann, bre	0.0
Ikke kartlagt	0.0
Sum	0.6

* 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

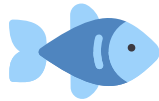


Nabolagsprofil

Grosplasseveien 12

Avstand til sjø

120 m



Offentlig transport

✈	Kristiansand Kjevik	113.6 km
✈	Sandefjord lufthavn Torp	52.8 km
🚆	Neslandsvatn stasjon Linje F5	22 km
🚆	Gjerstad stasjon Linje F5	28.2 km
🚆	Barmsøyveien kryss Linje 459	4.2 km

Avstand til byer

Kragerø	6.3 km
Porsgrunn	28.4 km
Skien	35.1 km
Sandefjord	48.4 km
Oslo	132.7 km
Stavanger	217 km
Bergen	288.2 km

Ladepunkt for el-bil

🚗	Valleveien 1000	4.8 km
🚗	Gromstad 50kw	6.3 km

Havner i området

- Sjøbua gjestehavn
Drivstoff, matvarer



Aktiviteter

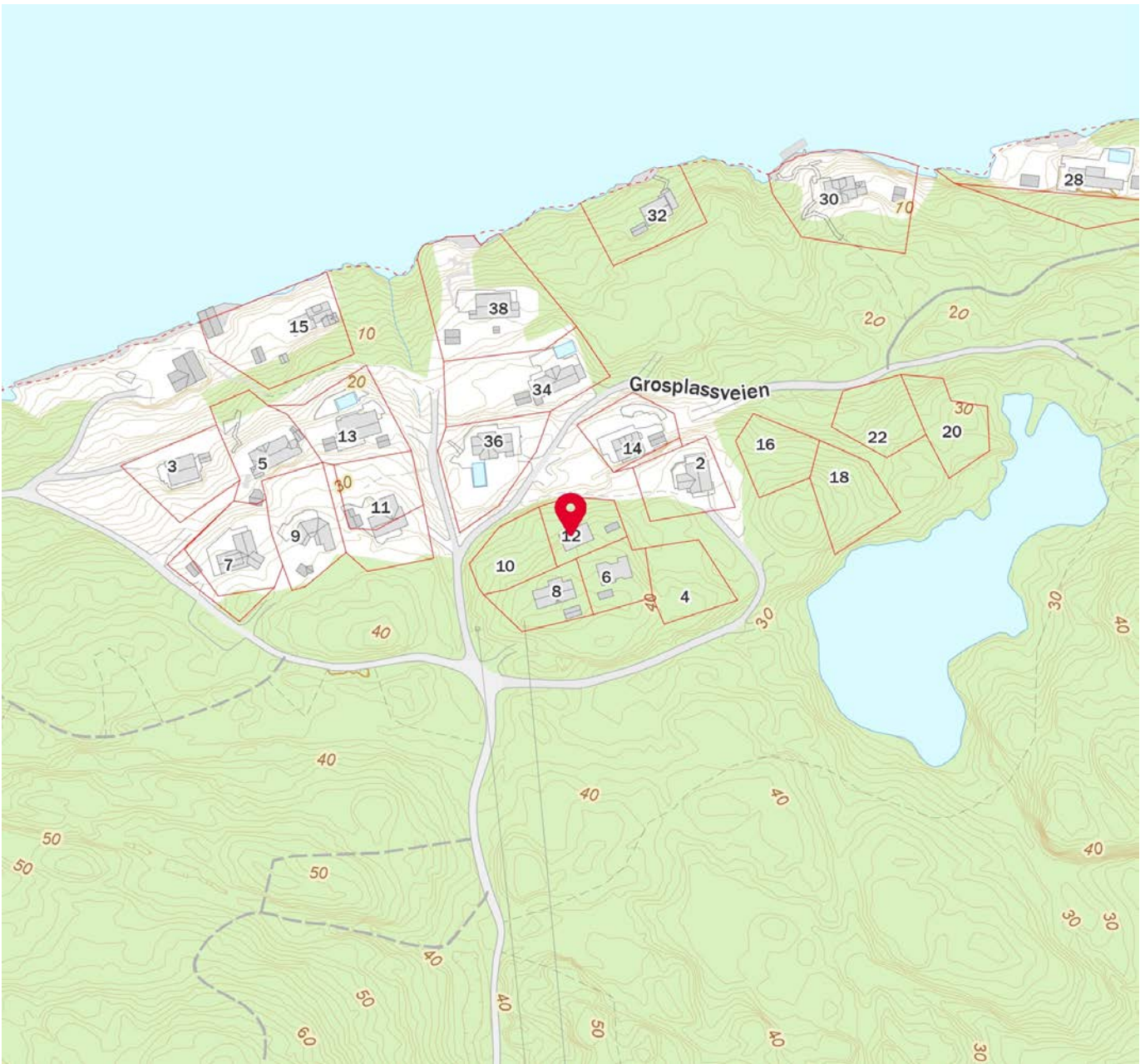
Gulodden badeplass	4.7 km
Tårnbrygga badeplass	5.6 km
Svømmebasseng på Lovisenberg	5.7 km
Kustranda badeplass	5.7 km
Øytangen badeplass	5.7 km
Krikken Kystfort - Skåtøy	6.2 km
Kragerø Kino	6.3 km
Steinmann Utsiktspunkt	6.5 km

Sport

⚽	Mellommyra, flerbruksanlegg Ballspill	5.1 km
⚽	Treningsbane kunstgress Fotball	6.5 km
🏋️	Family Fitness Kragerø	6.6 km
🏋️	MOT Kragerø	8.7 km

Dagligvare

Spar Sjøbua Valle Søndagsåpent	4.8 km
Spar Kirkebukta Kragerø Post i butikk, PostNord	6.1 km



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Grosplasseveien 12
3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Nora Eikeland

Oppdragsnummer:

Telefon: 464 20 926
E-post: nora.eikeland@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre