

aktiv.

Arøy 67, 3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD

En liten perle i Kragerøs ytre skjærgård!



Daglig leder / Eiendomsmegler

Ronny Jørstad

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

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



Eiendomsmegler

Nora Eikeland

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

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

ARØY 67

En liten perle i Kragerøs ytre skjærgård! På Arøys vestside får du tinglyst bruksrett til felles strandlinje med dypvannsbrygge for større båter og brygge med eget naust/«sommerstue». Den romslige hytta ligger 80 meter fra sjøen med fantastisk utsikt og sol fra morgen til kveld.

Arøy oppfyller alle ens ønsker om et skjærgårdsparadis; utsikt, stillhet, idylliske, små bukter, sandstrender, rødmalte naust og sjarmerende, gamle fiskerboliger. Arøy 67 har en attraktiv og helt usjenert beliggenhet.

Eiendommen består av hytte fra ca. 1986, bod fra ca. 1990 og sjøbod/naust bygd i 1997. I tillegg har eiendommen tinglyst bruksrett til 1/4 av brygga foran sjøbodene og dypvannsbryggen sør for sjøbodene. Det er god plass til flere båter samt gode bademuligheter fra egen brygge.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 6 790 000,-	Gnr./bnr.	Gnr. 27, bnr. 121
Omkostn.:	Kr 171 100,-	Oppdragsnr.:	1302240025
Total ink omk.:	Kr 6 961 100,-		
Selger:	Ingar Hartvig Nilsen		
Salgsobjekt:	Fritidseiendom		
Eierform:	Eiet		
Byggeår:	1986		
P-rom/BRA	90/85 kvm		
Tomtstr.:	1069.3 m ²		
Soverom:	3		
Antall rom:	4		

Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	6
Tilstandsrapport	42
Målebrev	73
Midlertidig brukstillatelse	75
Tegninger	76
Reguleringsbestemmelser og kart	79
Energiattest	82
Nabolagsprofil	84
Forbrukerinformasjon	90
Budskjema	91



Velkommen til Arøy 67!

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 85kvm
P-rom 90kvm
BTA 82

Hytta

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje

Bod

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje

Naust

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje

Arealbeskrivelse

Hytta
Bruksareal
1. etasje: 76 kvm
Primærrom
1. etasje: 76 kvm Følgende rom inngår i primærareal: Gang, stue/kjøkken, wc, 3 soverom.

Bod

Bruksareal
1. etasje: 9 kvm
Sekundærrom
1. etasje: 11 kvm

Naust

Primærrom
1. etasje: 14 kvm
Sekundærrom
1. etasje: 15 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1069.3 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på ca. 1069 kvm ifølge målebrev fra Kragerø kommune. Tomten er opparbeidet med terrasser som strekker seg rundt store deler av hytta, samt store plattinger som hovedsakelig ligger på sør og vestsiden av hytta. Begge uteplasser har storslått utsikt mot sjøen og havet. Bak hytta er det laget en praktisk ute-dusj med kaldt og varmt vann.

Tomten består ellers av naturtomt i form av flotte svaberg og lyng.

Selve hytta er plassert på en kolle, ca. 37 høydemeter over havet. Dette gir ikke bare fantastiske utsiktsforhold, men også helt optimale solforhold fra morgen til sen kveld på sommerstid. Den lille turen fra bryggen og opp til hytta er virkelig verdt det! Hytta ligger usjenert til, og bortsett fra en nabotomt* som er regulert inn så tidlig som i 1985 er alt areal rundt tomten skjærgårspark.

Nede ved sjøen har eiendommen en tinglyst bruksrett til eget sjønaust og andel av brygge som disponeres av fire eiere, som sammen har vedlikeholdsansvar. Det er satt ut egen badestige rett utenfor sjøboden. Det er i tillegg god plass til å legge en småbåt/rib på moring.

Syd for sjøbodene er det en lang dypvannsbrygge som egner seg for større båter, både motor og seilbåter. Sjøboden er på ca. 14 kvm, og har doble dører som kan åpnes mot sjøen. Bakerst i sjøboden

er det laget en praktisk bod som er perfekt for verktøy, vester, årer, fiskeredskaper etc.

Beliggenhet

I Kragerøskjærgårdens ytre øyrike ligger Arøy. Øya oppfyller alle dine ønsker om et skjærgårdsparadis; utsikt, stillhet, idylliske små bukter, sandstrender, rødmalte naust og sjarmerende, gamle fiskerboliger.

Arøy består av vakker natur med mye skog og fine turmuligheter, sentralt på øya. Det var en gammel tollstasjon i Humlevika på Arøy og det er flere stier som tollerne benyttet når de gikk sine daglige vaktrunder til vakthuset på toppen av øya, også kalt Vaktheia. Her er det vidstrakt utsikt fra Langesund til Portør.

Arøy 67 ligger på vestsiden av øya, og har en attraktiv og helt usjenert beliggenhet. Eiendommen ligger i strandsonen, kun 80 meter fra sjøen, og har en fantastisk sjøutsikt samt optimale solforhold fra morgen til sen kveld.

Det er ca 10 minutter med hurtiggående båt inn til Valle med bl.a. dagligvareforretning, restaurant, marina og Taxi båter.

Fantastiske Jomfruland, som ligger helt ytterst i Kragerøskjærgården, er kun noen få minutter unna. Omgivelsene på denne øya er unike for skjærgården, med blant annet med mye eikeskog, tette hvitveistepper og rullesteinstrender. Jomfruland har i tillegg mange fine stier som egner seg godt for turgåing og løping. Og om man har lyst på lunch eller middag er det alltid hyggelig å besøke Haga kafé som ligger sentralt ved den store bådhaven.

Sommerbyen Kragerø er også en kort båttur unna, med sitt yrende sommerliv. Her arrangeres sommershow, konserter, utstillinger og

teaterforestillinger. Kragerø har i tillegg en rekke anerkjente spisesteder. I sentrum finner du trange smug med sjarmerende, lokale forretninger og Bondens marked som arrangeres annen hver lørdag.

Adkomst

Til eiendommen kommer man sjøveien. Med egen båt, eller med taxibåt fra Kragerø eller Valle.

Bebyggelsen

Området består av hovedsakelig hyttebebyggelse.

Bygningssakkyndig

Knut Ramberg

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Ringmur er satt direkte på fjell og byggegrunn. Ringmur i blokker og betong. Det er åpent rundt hytte og drenering er naturlig på terreng. Plassbygd kjente konstruksjoner, oppført i bindingsverk, ukjent isolasjon og stående trekledning. Vinduer utført i tre med isolerglass. Dører utført i tre noen med glass. Saltak. Taksperer i tre med undertak. Ukjent isolasjon. Topptekke med singel. Takrenner, nedløp, luftehatter og beslag i overflate behandlet stål. Terrasser oppbygd i tre og med rekker. Pusset elementpipe med murt peis. Vannrør utført i plast og kobber. Avløpsrør i plast. Stoppekran til vann under terrasse. Varmtvannsbereider i kjøkkenskap. Det er etabler utedusj i forbindelse med bod. Sikringsskap med automatsikringer. Måler som fjernavlese av Kragerø Energi.

På eiendommen er det oppført hovedbygning med en etasje. Ut fra 1 etasje er det terrasser på totalt ca

159 m², hvor av ca 13 m² er overbygget. På eiendommen er det også ført opp bod. Eiendommen har del av felles brygge, dette gir gode fortøyningsmuligheter for båt. På denne brygga har eiendommen også egen sjøbod.

Innhold

Fritidsboligen har alt på en flate og inneholder: Gang, stue/kjøkken med utgang til terrasse, WC/ vaskerom og tre soverom.

Det er i tillegg en todelt bod øst for hytta, samt en egen sjøbod/«sommerstue» ved sjøen.

Standard

Eiendommen består av hytte fra 1986, bod fra 1990 og sjøbod/naust bygd i 2009. I tillegg har eiendommen en tinglyst bruksrett til 1/4 av brygga, hvor det er plass til egen båt samt gode bademuligheter. Brygga ble oppgradert i 2023 med nytt bryggeskjørt og toppbord for sikker fortøyning. I tillegg har man tinglyst bruksrett til 1/4 av egen dypvannsbrygge for større båter.

En praktisk bod ligger på baksiden av hytta. Rundt hytta er det store arealer med terrasse og plattinger, hvorav ca. 13 kvm er overbygd. Det ble lagt inn strøm i hytta i 1996, og koblet til offentlig vann/ avløp for ca 10 år siden.

Det åpne inngangspartiet fører direkte inn i hyttas stue og kjøkken. Stue og kjøkken har åpen løsning, en meget luftig og god takhøyde og store skyvedører som fører ut til en meget stor, vestvendt uteplass. I stuen er det åpen peis, som varmer godt. Kjøkkenet har en lys innredning med profilerte fronter, integrerte hvitevarer og benkeplate i eik. Fra stue og kjøkken kan du ta livet med ro og nyte den

flotte sjøutsikten. Både stue og kjøkken ble pusset opp i 2023. Da ble både tak og vegger malt og det ble lagt ny, lys grå eikeparkett. Hytta inneholder tre soverom, alle beliggende i bakkant av hytta. Toalettrom med wc og servant. På alle vegger i hytta er det panel, som er malt i lyse farger.

Boden som ligger bak hytta, er på ca. 10 kvm. Det er todelt og inneholder et «baderom» og rom for vaskemaskin. Bygget er oppført i 1990, og er ikke godkjent innredet til varig opphold. På utsiden er det bygd et takutstikk, og etablert ute-dusj med kaldt og varmt vann. Sistnevnte er ikke omsøkt (se tekst under ferdigattest/midlertidig brukstillatelse).

Sjøboden ble bygd i 2009. Eiendommen har sjøbod nr. 2 fra venstre (se pil på bildene). Sjøboden brukes som vinteropplag for vannsportutstyr (seilbrett, kajaker, vannski, utemøbler m.m). Det er store doble dører som kan åpnes ut mot sjøen. Nåværende eier har på sommerstid brukt sjøboden som en ekstra «sommerstue» ved å sette opp bord og benker. Syd for sjøbodene er det en lang dypvannsbrygge. Denne egner seg godt for større båter, og disponeres i kraft av en tinglyst bruksrett av sameiet i felleskap. (De fire hyttene).

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

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

- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Tiltak:

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

- Vinduer: Vindu med alders og bruksslitasje. Tiltak: Normalt vedlikehold, evt vurdere fornying.

- Utvendige dører: Dører med generell alders og værslitasje. Tiltak: Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men man må påregne utskifting av dører, ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering.

- Pipe/ildsted: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke. Tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Kryp kjeller: Det er registrert noe fukt i grunn under hytte, ut over dette er det ingen symptomer på svikt registrert. Terrenget leder ikke vann tilfredsstillende vegg fra bygget. Tiltak: Holde situasjonen under oppsyn. Evt vurdere å montere ventiler i mur for og øke luftutskifting.

- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

- Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

- Terrengforhold: Terreng leder ikke vann tilfredsstillende vekk fra bygg. Det er terreng som skrår inn i kryp kjeller. Tiltak: Det er ikke behov for

noen umiddelbare kostnader, men jeg anbefaler jevnlig kontroll/oppfølging av kryp kjeller.

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

- Terrasse: Det er ikke montert rekkverk. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler. Tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

- Utvendig trapp: Det er ikke montert rekkverk. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler. Tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapporten utarbeidet av Ramberg Takst ved Knut Ramberg, datert 12.08.2024. Rapporten ligger vedlagt salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeidlerforbund av 1. februar 2012 legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Hvitevarer

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

Parkering

Kun adkomst med båt.

Selger har leid båt plass på land, på Valle båthavn as (Vallekjær 34, 3967 Stathelle). Selger vil forsøke å forlenge leie av båt plass og parkering dersom kjøper er interessert i dette. Parkering og båt plass har utgjort ca. 16.500,-.

Diverse

Selger eier nabotomten. Denne kan kjøpes utenom etter egen avtale med selger.

Energi

Oppvarming

Vedovn i stua. Ellers elektrisk oppvarming.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 790 000

Kommunale avgifter

Kr 30 196

Kommunale avgifter år

2026

Info kommunale avgifter

Disse omfatter vann, kloakk, renovasjon, feieavgift, eiendomsskatt.

Formuesverdi primær

Kr 635 360

Formuesverdi primær år

2024

Info 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.

Det 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

Ny eier må påregne seg faste løpende kostnader som forsikring, strøm og evt. TV/Internettløsning. Nevnte faste utgifter vil i stor grad variere etter eget forbruk, ønsker og avtaler.

Det betales ca. kr. 8000,- pr. år for å åpne og lukke vann- og avløpsanlegget. Dette gjøres av en lokal rørlegger.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 27, bruksnummer 121 i Kragerø kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er legalpant for kommunale avgifter.

Følgende er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

Registrering av grunn - dok.nr 3029 - tinglyst 12.09.1985

Det er målebrevet fra når tomtten ble skilt ut i

1985. Målebrevet viser tomtens grenser og anslår areal til å være 1069,7 kvm.

Bestemmelse om båt/bryggeplass - dok.nr. 3187 - tinglyst 24.09.1985

Dette dokumentet angir rettigheter til brygge og naust. Disse rettighetene har vært praktisert i 40 år på gnr. 27, bnr. 17. Den tinglyste rettigheten angir bnr. 14, og det er også her dokumentet ligger som en heftelse. Konf. megler.

Tinglyste bestemmelser ligger vedlagt i prospekt.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest på noen av bygningene, heller ikke for trappene og brygge på fellestomten. Dette er ikke uvanlig for bygninger oppført på denne tiden. Siden det ikke lenger er mulig å søke om slik tillatelse for byggetiltak omsøkt før 1/1-1998, har myndighetene foreslått en prosedyre hvor det heller søkes om såkalt midlertidig brukstillatelse. Dette er en tillatelse som til tross for sitt navn, for slike eldre saker likevel hjemler en varig brukstillatelse tilsvarende en ferdigattest. I den senere tid er det derfor søkt om, og innvilget midlertidig brukstillatelse for både hytta og uthuset.

Det foreligger byggetegninger fra hytta stemplet av Kragerø kommune 17.09.1985. Det er enkelte avvik fra hvordan hytta fremstår i dag, men i fm. søknad om midlertidig brukstillatelse er det innsendt "som bygget" tegninger. Disse stemmer med dagens løsning, og nevnte avvik antas derfor å være uten betydning.

Sjøboden er bygge meldt og godkjent, og det foreligger tegninger av naust stemplet av Kragerø

kommune 28.07.1993. Sjøboden er i etterkant innredet, og egner seg for bruk utover lagring. Dette er ikke godkjent, og i ytterste konsekvens kan kjøper bli pålagt tilbakeføring, slik at bygget fremstår som naust. For sjøboden er det hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Det foreligger tegninger bod, stemplet av Kragerø kommune 15.10.1990. Det er også i fm. søknad om midlertidig brukstillatelse sendt inn "som bygget" tegninger. Det er et avvik i forhold til takutsnitt med utedusj mot nord. Dette er ikke godkjent, og kjøper kan i ytterste konsekvens bli pålagt å rive dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har offentlig vann og avløp (sommeranlegg). Det er private stikkledninger som ligger i terrenget ned til offentlig anlegg i sjø. Eiendommen har egen pumpevern. Det er ført vann og strøm fra hytta og ned til de to naustene selger disponerer. Dette skal disponeres i fellesskap mellom eierne av de to naustene, utgifter til strøm og vedlikehold deles i 2. Omforent årsavgift for gnr. 27, bnr. 120 (nabotomten) settes til kr 1 000,- pr. år.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger under "Reguleringsplan for del av Arøy", godkjent av Kragerø i 1986, men i praksis er det kommunens arealdelplan som er gjeldende. Eiendommen ligger mindre enn 100 meter fra sjøen, og må anses som fullt utbygd. I fm. reguleringsplanen ble det godkjent 4 tomter til fritidsbebyggelse, og godkjent oppført ett naust til hver tomt. 3 av tomtene er bebygd, den siste tomten eies av selger, og grenser til denne eiendom (tomten ligger nordøst for eiendommen).

Adgang til utleie

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

Legalpant

Det er legalpant for kommunale avgifter.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig, men kjøper må via egenerklæring om konsesjonsfrihet bekrefte at eiendommen skal benyttes til fritidsformål.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Overtakelse

Eiendommen er klar for overtagelse. Innbo og utstyr medfølger. Med mindre annet avtales er selger ikke ansvarlig for rydding/nedvask. Pyntegjenstander/antikviteter, personlige eiendeler, rotting solstoler (2 stk) medfølger ikke.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise

budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

169 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

171 100 (Omkostninger totalt)

188 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

190 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 961 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 978 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 980 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 171 100

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.

Boligselgerforsikring

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

seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,10 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. (Oppdragsgiver betaler oppgjørshonorar kr. 3800,-). I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke en markedsføringspakke på totalt kr 15 000, som omfatter bl.a. fotograf, utstillinger og prospekter. Markedsføringspakken inneholder element av vederlag. Minimumsprovisjon er avtalt til kr 50 000,-. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket dekning av utlegg og vederlag med totalt kr 10 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Ronny Jørstad

Daglig leder / Eiendomsmegler

ronny.jorstad@aktiv.no

Tlf: 413 20 888

Nora Eikeland

Eiendomsmegler

nora.eikeland@aktiv.no

Tlf: 464 20 926

Ansvarlig megler

Ronny Jørstad

Daglig leder / Eiendomsmegler

ronny.jorstad@aktiv.no

Tlf: 413 20 888

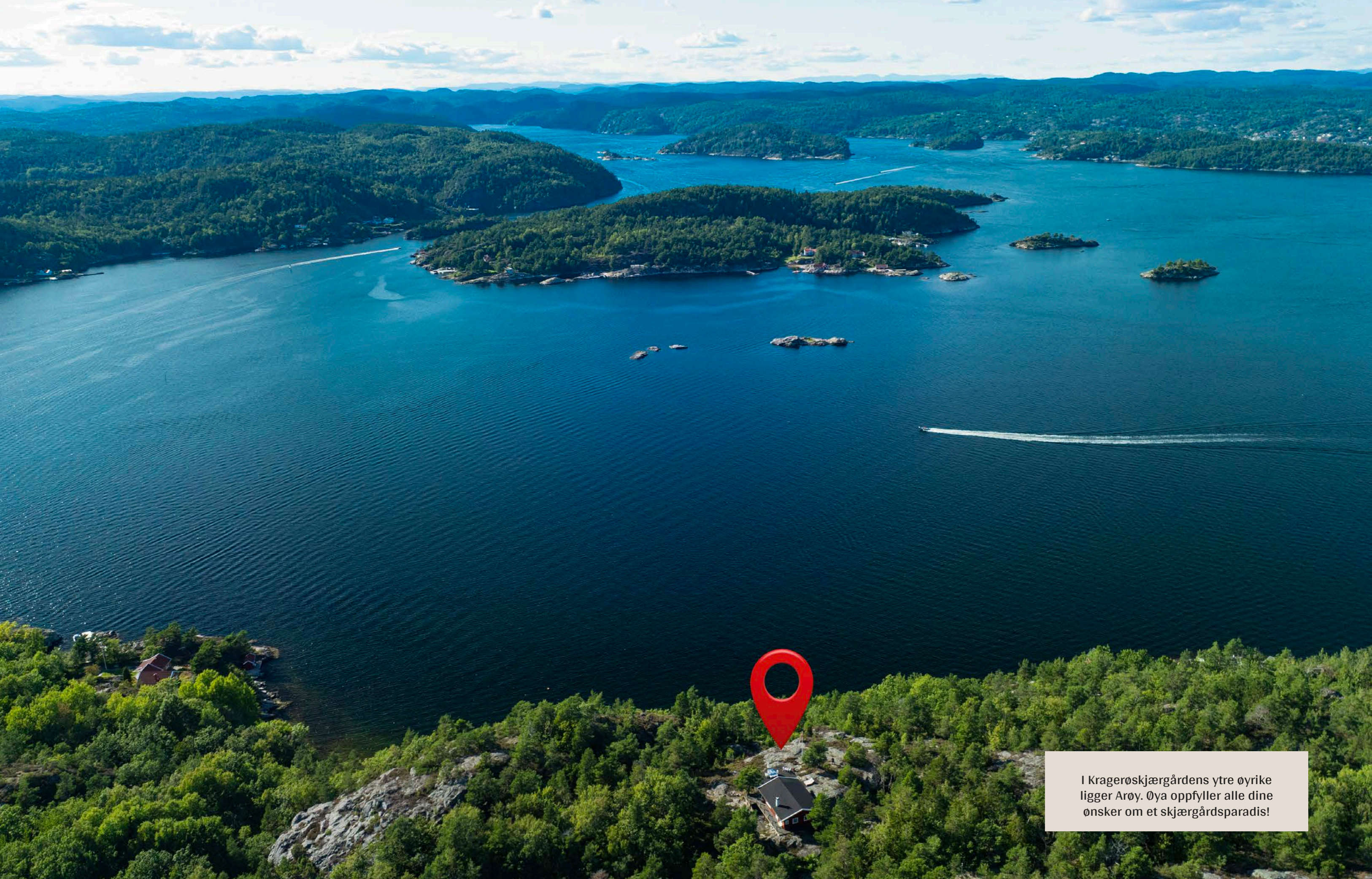
Telemarksmegleren AS, Kirkegata 26

3770 Kragerø

Tlf: 359 86 818

Salgsoppgavedato

23.01.2025, sist endret 24.03.2026



I Kragerøskjærgårdens ytre øyrike ligger Arøy. Øya oppfyller alle dine ønsker om et skjærgårdsparadis!



Spektakulær sjøutsikt og optimale solforhold.



Stor, vestvendt uteplass.



150 m strandlinje, dypvannsbrygge for større båter, brygge med eget naust/ «sommerstue».



Naust med store doble dører som kan åpnes ut mot sjøen.







Fritidsboligen har alt på en flate og inneholder: Gang, stue/kjøkken med utgang til terrasse, WC/vaskerom og tre soverom.

Stue og kjøkken har åpen løsning og en meget luftig og god takhøyde.

Her kan du ta livet med ro og nyte den flotte sjøutsikten.







Hytta inneholder tre soverom, alle beliggende i bakkant av hytta.



Plantegning

1. etasje

Arøy 67



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

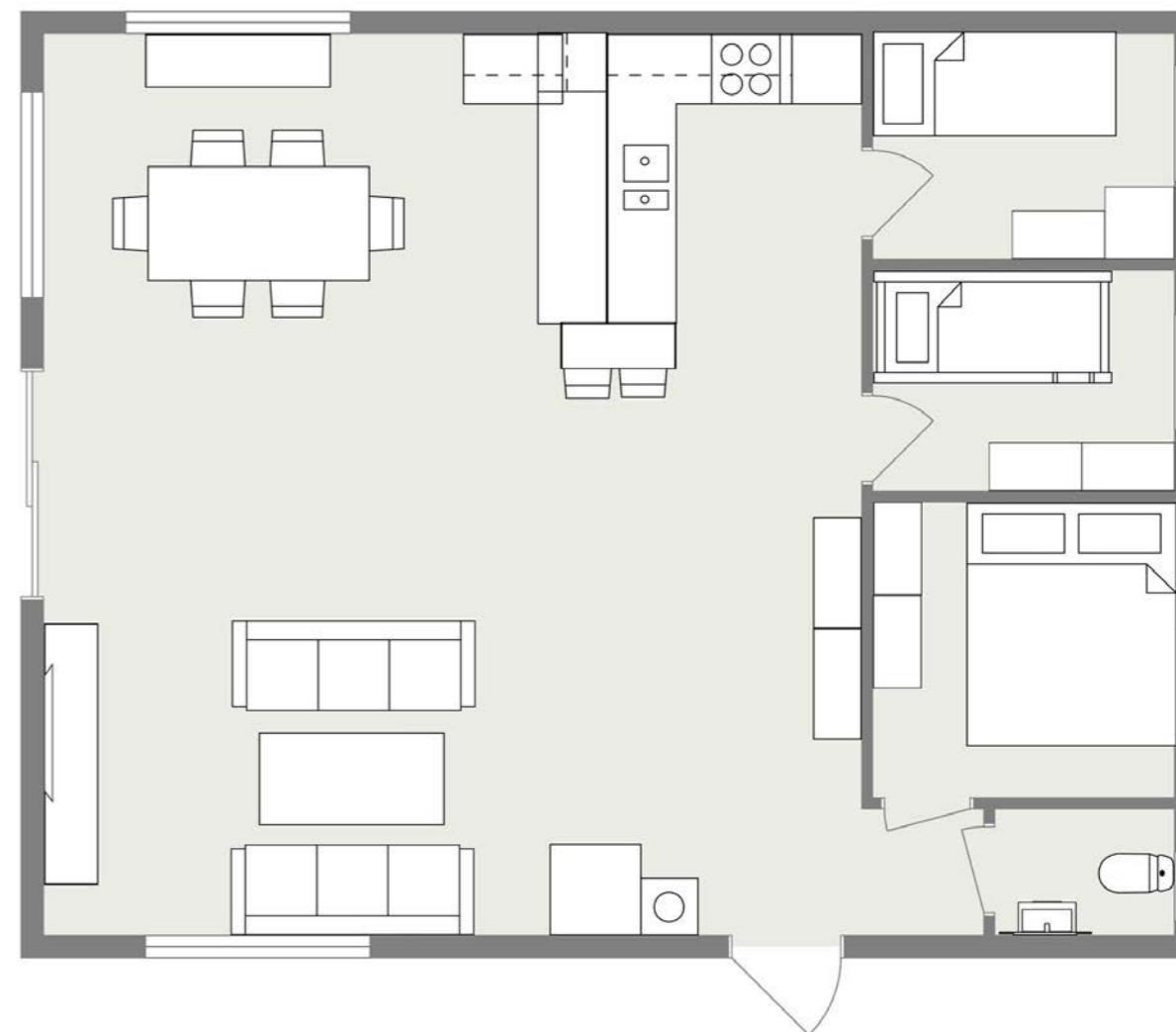
aktiv.

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

Plantegning

1. etasje

Arøy 67



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

aktiv.

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

Tilstandsrapport

Arøy 67, 3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD

KRAGERØ kommune

gnr. 27, bnr. 121



Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 12.08.2024

Rapportdato: 15.08.2024

Oppdragsnr.: 10062-1018

Referansenummer: XV6252

Autorisert foretak: Ramberg Takst



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Knut Ramberg

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



Oppdragsnr.: 10062-1018

Befaringsdato: 12.08.2024

Side: 2 av 25

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstmann Knut Ramberg ble kontaktet av Ingar Hartvig Nilsen for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av hytte med adresse Arøy 67 i Kragerø Kommune. Alle arealer er tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapport.

Det er noen punkter som har fått TG: 2 og TG:3, her kan man f.eks nevne drenering, krypkjeller, vindu og dører i yttervegg, feiluke og rekker på terrasser.
Ut over dette viser en til rapportens underpunkter og det er svært viktig at man leser disse nøye og ikke bare konklusjonen.

Hytten fremstår med et hovedinntrykk som er bra, men med noen avvik. Vær oppmerksom på at en del av avvikene i hovedsak skyldes alder.
Ut over dette er det generelt registrert noe symptomer på bruksslitasje.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Fritidsbolig - Byggeår: 1988

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige flater er av en varierende alder og kvalitet, men det er noe begrenset bruksslitasje.

Det er valgt materialløsninger som er godt tilpasset bruken.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Det er montert kjøkken i 1 etasje som er praktisk innredet til sitt bruk.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Det er etablert wc rom i 1 etasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Tekniske løsninger er generelt av noe eldre dato, men fungerer til dagens bruk.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er godt utformet og egner seg til bruken.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Bod

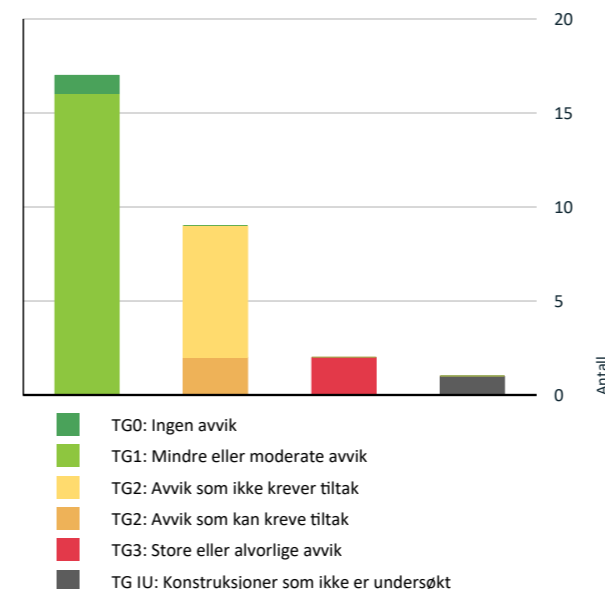
- Det foreligger ikke tegninger

Sjøbod.

- Det foreligger ikke tegninger

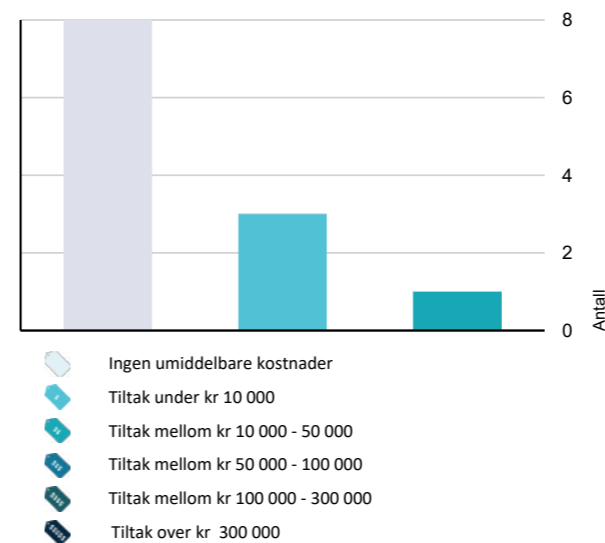
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling på hytte beliggende på Gnr: 27 Bnr: 121 på Arøy 67 i Kragerø kommune. Eiendommen har også 2 sidebygninger - bod og sjøbod som ligger på felles bryggeområde.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Innvendig > Krypkjeller [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengeforhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1988

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Pappshingel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Del av tak.

Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i overflate behandlet metall.



Del av takrennesystem.

Veggkonstruksjon

Trekonstruksjon og stående bordkledning. Noe sprekker og aldersslitasje.



Del av vegg.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak. Konstruksjoner i tre og bordtak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon.

Vinduer

Malte trevinduer med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu med alders og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt vedlikehold, evt. vurdere fornying.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Eksempel på vindu montert i vegg.

Dører

Dører i tre, en dør med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører med generell alders og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men man må påregne utskifting av dører, ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Hovedinngangsdør.



Terrassedør inn til stue.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i tre med rekker med tau.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

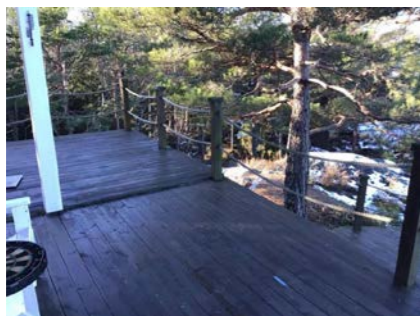
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Del av terrasse.

Tilstandsrapport



Del av rekkverk som ikke er forskriftsmessig.

TG 3 Utvendige trapper

Trapp i tre.

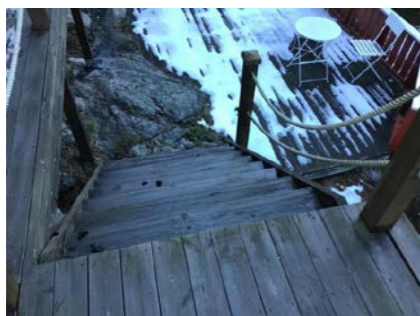
Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.
- Rekkverkhøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig trapp.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Overflater variere i kvalitet og materialvalg. Det er registrert noe bruksslitasje, ut over dette er det ikke registrert vesentlige negative avvik. Gulvene har overflater med tregulv. Veggene har overflater med paneler. Takene har overflater med paneler. Det er i 2023/2024 lagt nytt gulv i stue.



Del av gulv som er lagt nytt i 2023/2024.



Del av overflater.



Del av overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasje skille i tre.

TG 1 Radon

Hytten ligger i et område med en moderat til lav forekomst av radon.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe og peis i stue. Feieluke i stue.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Feieluke.



Peis i stue.

TG 2 Kryp Kjeller

Kryp Kjeller under hele arealet til hytten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

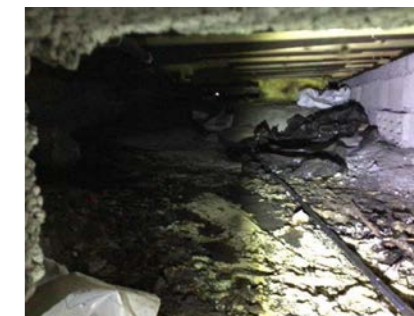
Det er registrert noe fukt i grunn under hytte, ut over dette er det ingen symptomer på svikt registrert. Terrenget leder ikke vann tilfredsstillende vegg fra bygget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Holde situasjonen under oppsyn. Evnt vurdere å montere ventilatorer i mur for og øke luftutskifting.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Del av krypkjeller.



Luke inn til krypkjeller.

TG 1 Innvendige dører

Boligen har malte fyllingsdører som innvendige dører.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Folierte skrog og presset Mdf fronter. Heltre topplater og stål beslag med vask. Integreerte hvitevarer og steketopp. Avsatt plass til oppvaskmaskin.



Del av kjøkken.

Tilstandsrapport



Del av kjøkkenet.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Montert vifte/avtrekk over steketopp.

SPESIALROM

1 ETASJE > WC

TG 1 Overflater og konstruksjon

Tregulv og panel på vegger - tak.



Del av wc rom.

1 ETASJE > WC

TG 1 Teknisk anlegg

Montert innredning med håndvask og wc.



Montert wc.



Montert innredning med håndvask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobberrør og plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stoppekran til vann under terrasse.

TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Avløpsrør av plast.



Del av avløpsrør og pumpe kum til kloakk inn på offentlig nett.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Det er montert ventiler i vegger.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder montert i kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Varmtvannstank i kjøkken benk.



Spekk på varmtvannstank.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskaper med automatsikringer og måler med automatisk avlesning.

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1988
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

8. 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
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
10. 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



Sikringsskap i hytte.



Sikringsskap i bod med fordeling til hytte.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

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



Håndholdt brannslukningsapparat.



Montert røykvarsler i tak.

TOMTEFORHOLD

TG 1 Byggegrunn

Skutt og utgravde masser, som er tilpasset byggets utforming.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering antas å være utført i henhold til krav og standard fra byggedato. Legg merke til kommentar under krypkjeller når en vurderer dreneringsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i lecablokker som er pusset.



Del av grunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Terreng leder ikke vann tilfredsstillende vekk fra bygg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er terreng som skrår inn i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for noen umiddelbare kostnader, men jeg anbefaler jevnlig kontroll/oppfølging av krypkjeller.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør og vannledning av plast. Offentlig avløp og vann via private stikkledninger og .

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Byggeår
1990

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

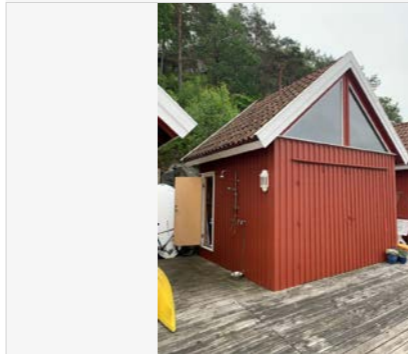
Beskrivelse

Trebygning med tradisjonelle materialvalg som er tilpasset bruken.

Det er ved en rask visuelt overblikk ikke registrert noen vesentlige avvik.



Sjøbod.

**Anvendelse**

Byggeår
2005

Kommentar

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

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Trebygning med tradisjonelle materialvalg som er tilpasset bruken.

Bygget er ikke vurdert på tilstandsnivå, men det er ved en rask visuelt overblikk ikke registrert noen vesentlige avvik.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

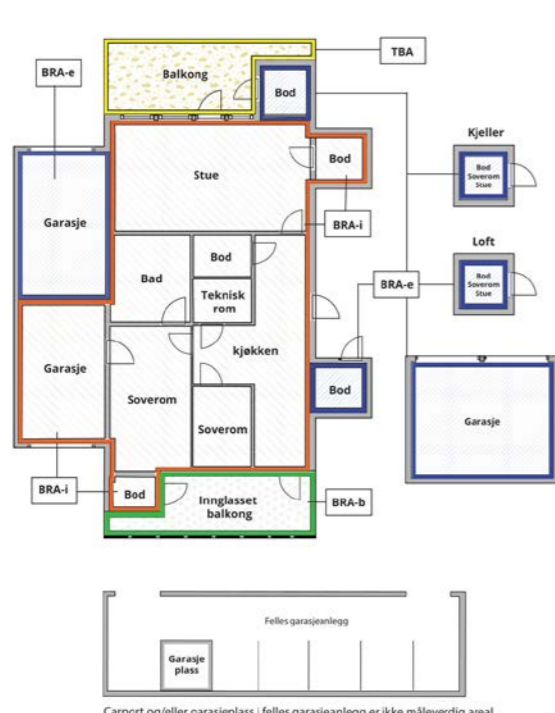
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	76			76	75
SUM	76				75
SUM BRA	76				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Gang, Stue/kjøkken, Wc, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

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 ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Sjøbod.

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Bod , Bod 2, Bod 3	

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	76	0
Bod	0	9
Sjøbod.	0	14

Kommentar

Fritidsbolig Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Bod Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Sjøbod. Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.2.2022	Knut Ramberg	Takstmann
12.8.2024	Knut Ramberg	Takstingeniør
29.6.2021	Knut Ramberg	Takstmann

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3814 KRAGERØ	27	121		0	1069.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Arøy 67

Hjemmelshaver

Nilsen Ingar Hartvig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger meget idyllisk til på Arøy i "populære" Kragerø skjærgården.

Adkomstvei

Adkomst med båt.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i regulert område.

Om tomten

Tomten er i følge Norkart på 1069 m² og fremstår som velegnet til formålet.
Tomten har gode solforhold og fint utsyn over sjøen.
Den del av tomten som ikke er bebygget består av naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Det er foretatt en ny befaring 12/8 2024. Det er lagt nytt gulv i stue/kjøkken ut over dette er det ikke registrert forandringer. Rapport er oppdatert i dag 12/8 2024.

Det er brukt bilder fra befaring 29.06.2021 og 07.02.2022.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringdagen, denne dag var det grått oppholds vær.

Forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringdagen.

Kommuneplan

Området ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2018 - 2030.

Konsesjonsplikt

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

Bebyggelsen

På eiendommen er det oppført hovedbygning med en etasje.
Det er bygd en romslig terrasse rundt hytten, hvor av ca 13 m² er overbygget. Det er ut over dette bygd større arealer med platting på bakkeplan vest og sør for hytta.

På eiendommen er det også ført opp bod.

Eiendommen har del av felles brygge, dette gir gode fortøyningsmuligheter for båt.
På denne brygge har eiendommen også egen sjøbod.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
600 000	1988

Forsikring

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

Kommentar

Det er ikke oppgitt noen opplysninger om forsikringsforhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.07.2021		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	07.02.2022	Ambita	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	07.02.2022	Norkart AS.	Eksisterer Ikke		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XV6252>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



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

Ingar Hartvig Nilsen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 1986
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Arøy 67

3783 Kragerø Skjærgård

4014-27/121/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1302240025 1



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?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

Firmanavn: Kragerø VVS

Beskrivelse av arbeidet: Små varmtvannsberedere (kjøkken og «baderom») samt vasker og klosett er montert og levert av Kragerø VVS. Det finnes ingen våtrom med membran eller sluk på hytta. Ellers ble alt annet fagmessig godt utført når kommunen fikk lagt vann & kloakk ut på Arøy.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Hytta er løpende vedlikehold av meg opp gjennom årene f.o.m. 1986. Maling av yttervegger, vinduer og beising av verandaer. Murpuss på pipeløp mm.

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?

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

Beskrivelse av arbeidet: Utvidelse av terrasse.

2



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Noen muggmerker på ringmuren hytta står på. Ref. for øvrig Takstmannens rapport.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **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?

♦ **Ja**

Som alle skog og sjønære eiendommer/hytter har vi innimellom «besøk» av små-maur og noen tilfeldige mus. Vi har ikke opplevd nevneverdige problemer knyttet til dette, men vi tar selvfølgelig våre forhåndsregler mht renhold og oppbevaring av mat og matavfall.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Kragerø VVS

Beskrivelse av arbeidet: Små varmtvannsberedere (kjøkken og «baderom») samt vasker og klosett er montert og levert av Kragerø VVS. Det finnes ingen våtrom med membran eller sluk på hytta. Ellers ble alt annet fagmessig godt utført når kommunen fikk lagt vann og strøm ut til Arøy.



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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe 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?

♦ **Ja**

«Svetting» på pipeløp i 2008. Ref. takstmannens rapport

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet til ny, roterende pipehette for å slippe «svetting» i pipeløp i 2008. Ref. ellers takstmannens rapport. Utført av en lokal murer.

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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Kragerø Elektriske A/S.

Beskrivelse av arbeidet: Arbeidet med el-installasjonene ble utført første gang når Kragerø kommune fremførte strøm til Arøy i 1996 og senere i 2008 når hytta ble restaurert med nytt kjøkken, bad og toilett med tilhørende elektriske arbeider.



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?

♦ **Ja**

Ref. Takstmannens rapport.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (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?

♦ **Ja**

Bare en liten kommentar: Tomten (27/120) - nord for tomt 27/121 - er opprinnelig definert som fritidseiendom fra 1985. En tomt det pr. i dag ikke lov å bygge på, pga den nye Strandloven, som gjør det pr. i dag gjør det umulig å sette opp en hytte innenfor en byggesone på 100 m fra sjøen.



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.

Kommunens navn (ev. stempel)		MÅLEBREV		J nr
Kragerø.				053/85.
				Målebrev nr
				075/33.
Målebrev over—				Dagbokstempel
Gnr	Bnr	Festenr/Seksjonsnr		
27	120			
Bruksnavn eller adresse				
Tomt nr. 1.				
I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den—				
Dato			holdt—	
25.06.85.				
kart-og delingsforretning over en parsell av <i>Et skovstykke</i> Veststrand,				
gnr. 27 bnr. 14.				
Forretningen ble rekvirert av—				
Ering Nilsen.				
Bestyrer ved forretningen var—				
Kjell Sjetne.				
Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)				
Punktene 11, 13, 12 og 7 er merket med alu.bolter.				
_____ Kragerø _____ den 05.09.85. _____				
_____ <i>Kjell Sjetne</i> _____				
_____ <i>Knut Toraldsen</i> _____				
Dagbokstempel ved tinglysing		Tinglysingsstempel		
Dagbokført 12.09.85. nr. 03028.				
Påtegninger (Rettelser o.l.)				

GNR. 27 BNR. 120

MÅLEBREVSKART

REPRESENTASJONSPUNKT X=100523 Y=68589

cc 21.5.2

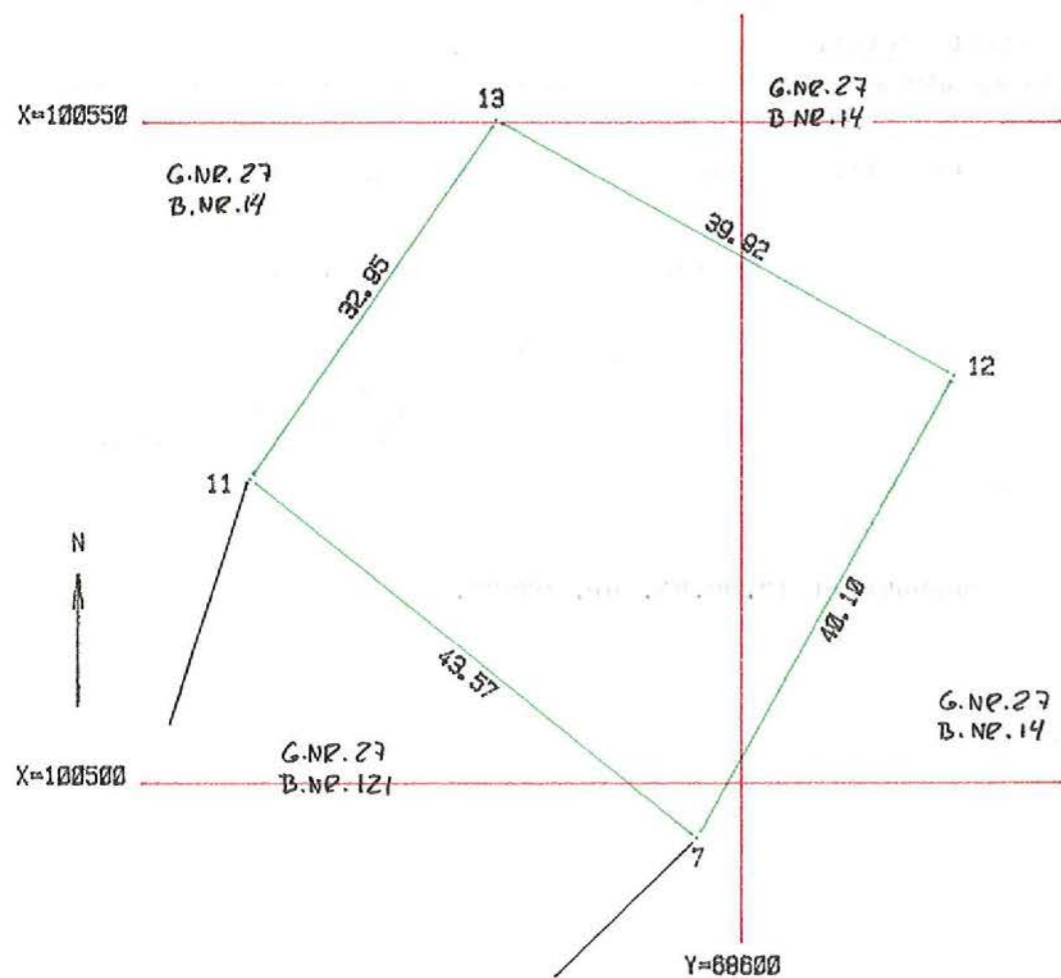
KOORDINATSYSTEM NGD AKSE II

KARTBLAD

MÅLESTOKK 1:500

AREAL 1516,4 M2

PUNKT	X	Y	MERKING
42 11	100523,05	68582,59	AL-MERKE
43 13	100550,16	68581,31	AL-MERKE
44 12	100530,82	68616,24	AL-MERKE
45 7	100495,85	68596,62	AL-MERKE



Kragerø kommune

Bygg og areal

Ingar Hardvig Nilsen
Gravdalsveien 18
0756 OSLO

Deres ref.

Vår ref.

24/4494 - 3

Dato

24.09.2024

Gbnr. 27/121 - Arøy 67 - Hytte og uthus - Midlertidig brukstillatelse til tiltak omsøkt før 1/1-98

Midlertidig brukstillatelse

Etter plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, §21-10.
JpID: 23/32895

Tiltakshaver: Ingar Hardvig Nilsen

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Arøy 67	27	121		

Tiltakets/byggets art: Hytte og uthus omsøkt før 1998

Vedtaksdato	Saksnr
24.09.2024	24/4494

Dato for søknad om midlertidig brukstillatelse 24. september 2024

Midlertidig brukstillatelse til tiltak omsøkt før 1998 vil ikke bortfalle, men er å anse som en evigvarende brukstillatelse.

Klage på vedtak:

Vedtaket kan påklages innen 3 uker fra du mottar underretning om dette brev. En eventuell klage sendes kommunen.

Med hilsen

Kai Johansen
Rådgiver

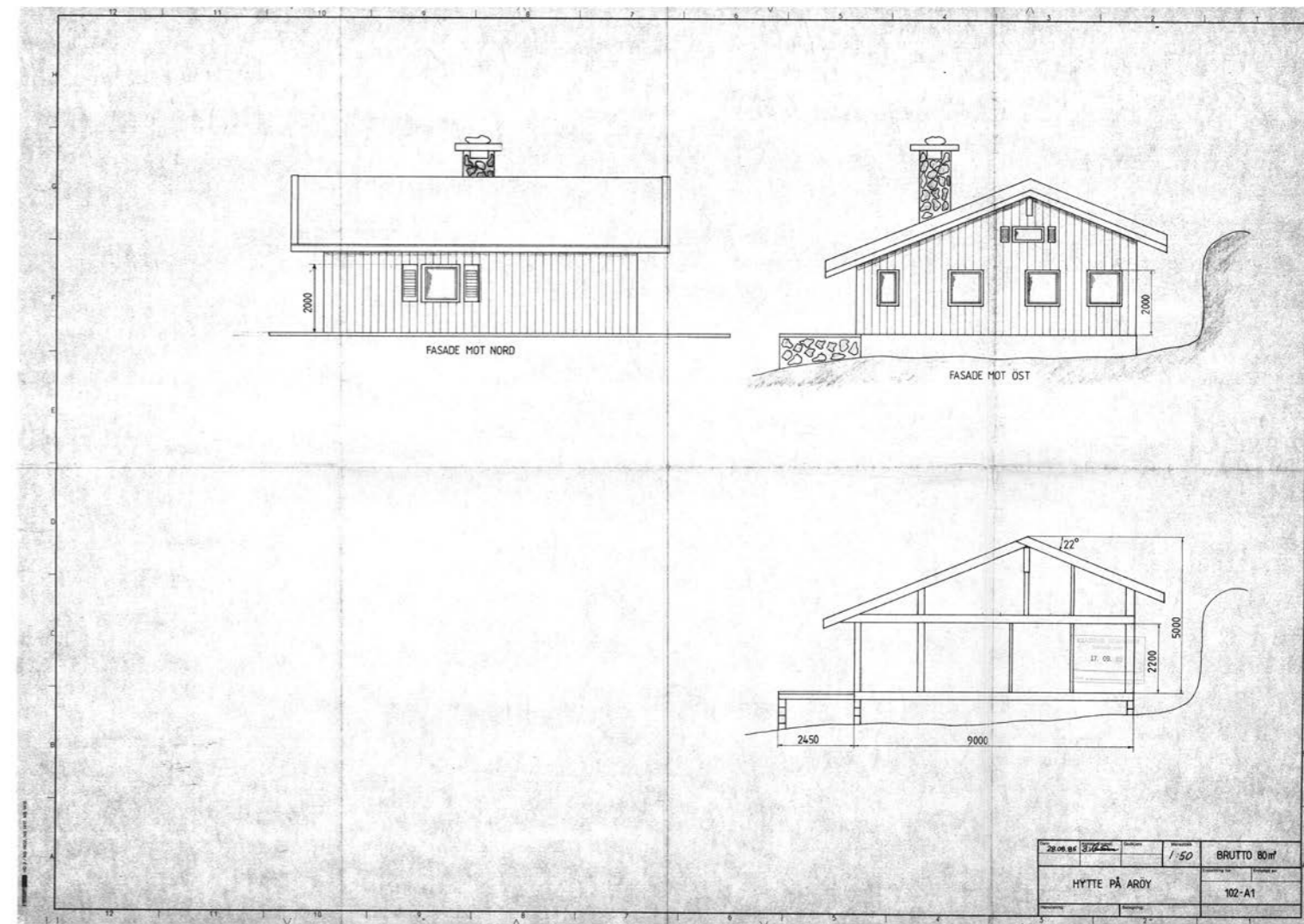
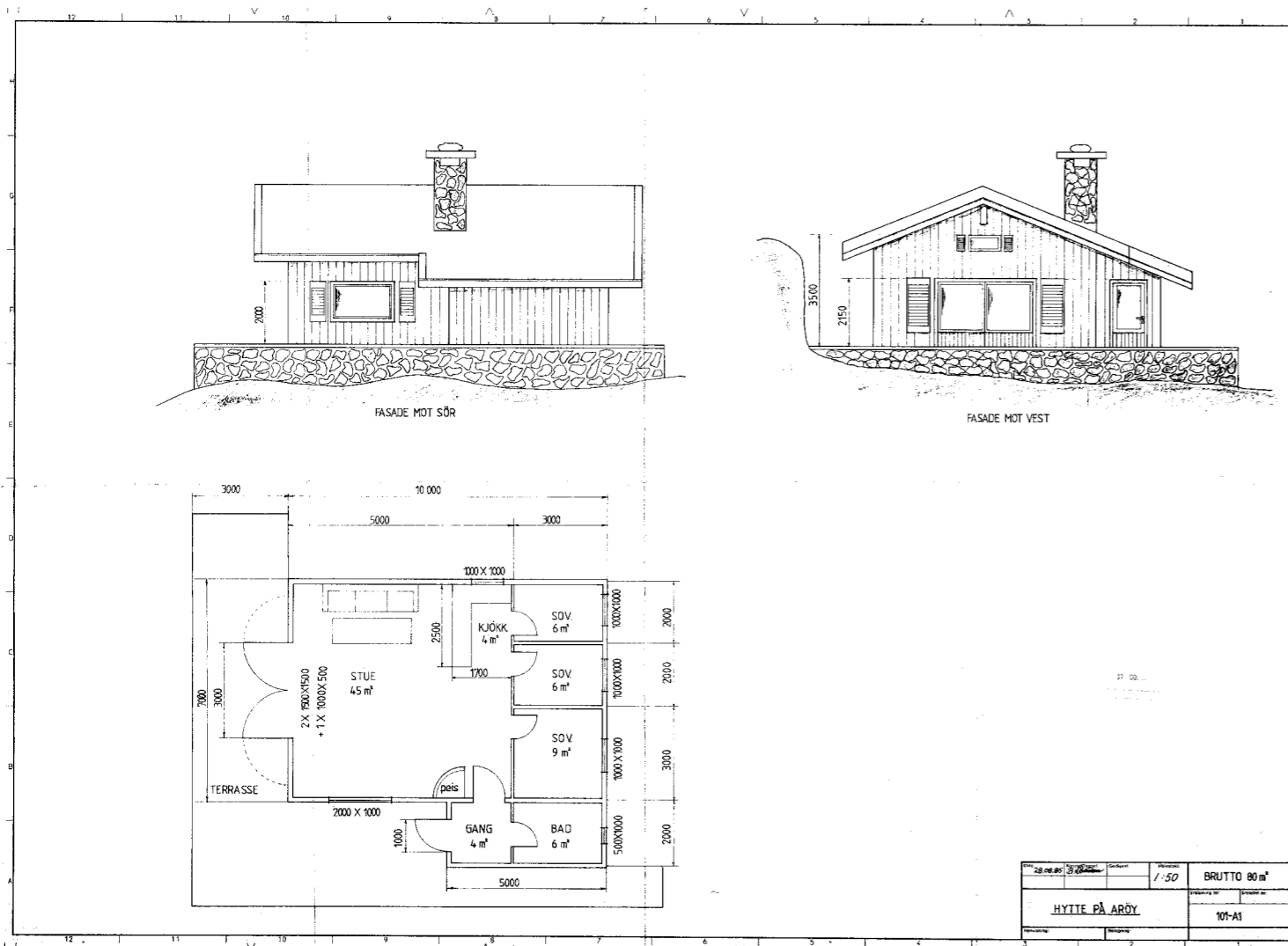
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Postadresse
Kragerø kommune
Pb. 128
3791 KRAGERØ

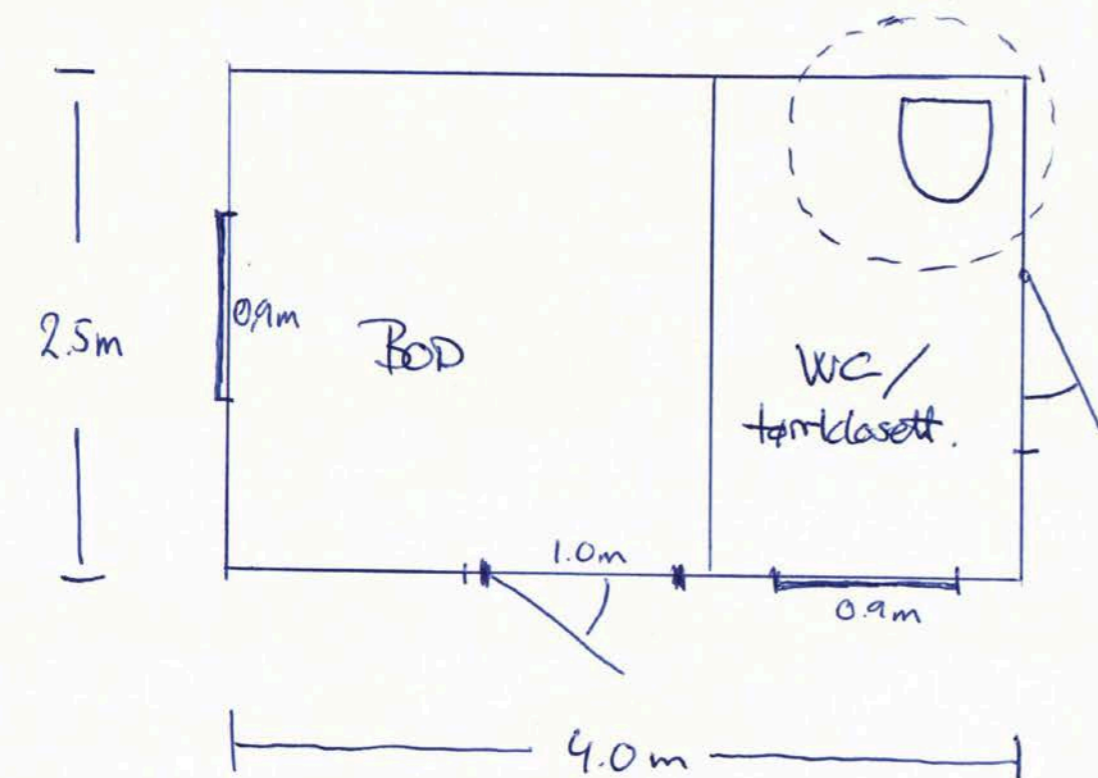
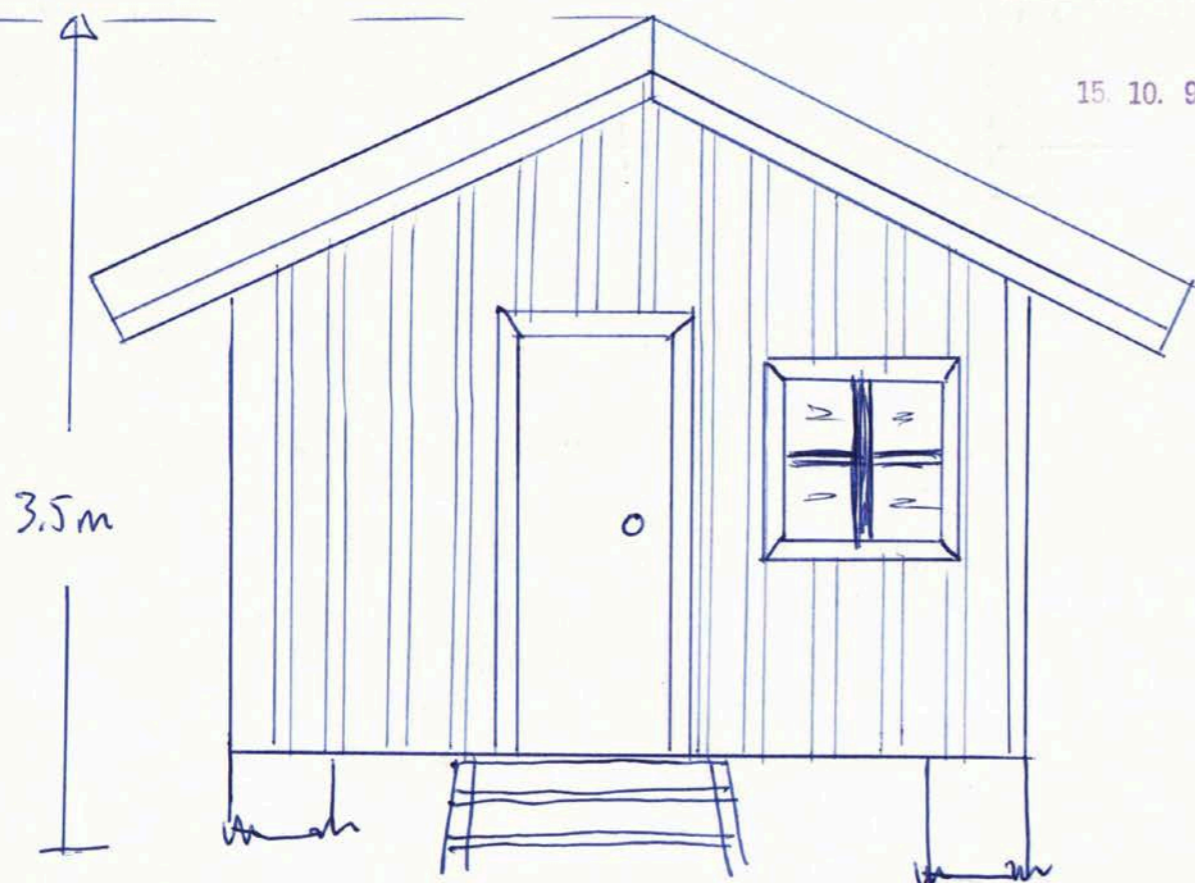
Besøksadresse
Rådhusgata 5
3770 KRAGERØ

Telefon: +47 35986200
www.kragero.kommune.no
Epost: post@kragero.kommune.no

Bankgiro: 1506 90 21430
Org.nr.: 963 946 902



15. 10. 90



totalt: 10 m² Inger Nilsson

REGULERINGSPLANEN GODKJENT
AV KRAGERØ KOMMUNE

K.SAK .../140... DATO ...15/12-86

Bygningssjefen i Kragerø 7/1-87

KRAGERØ KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV
"ARØY", GNR. 27, BNR. 1, 4, 7, 10, 14, 15, 17, 49, 50
M. FL.

Dato for siste revisjon av planen 9.6.83

Dato for kommunestyrets vedtak 22.12.83

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område som
på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres for følgende formål:

Byggeområder (fritidsbebyggelse)

Spesialområder (søppelsamleplass)

Landbruksområder

REGULERINGSPLANEN GODKJENT
AV KRAGERØ KOMMUNE

K.SAK ...167... DATO 22.12.83

1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Fritidsbebyggelse

1.2 I området skal oppføres hytter med tilhørende boder.
Bebyggelsen skal ikke være høyere enn 1 etasje.

1.3 Bebyggelsen skal oppføres som vist på plankartet.
Møneretning regnes i husets lengderetning.
Mindre justeringer av hyttens plassering kan foretas av
bygningrådet.

1.4 Bygningene skal ha saltak.
Takvinkelen fastsettes av bygningrådet.

1.5 Bygningrådet skal bestemme høyden på grunnmur eller
pillarer (sokkelhøyden).

1.6 Bygningrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha
for øye at bebyggelsen får en god form og material-
behandling. Utvendige farger, herunder farge på tak skal
godkjennes av bygningrådet.

1.7 Fritidshusets nærareal skal utformes som naturtomt, uten større sprengnings-, støpe- eller planeringsarbeider.

2. SPESIALOMRÅDER.

2.1 Sjøpelsamleplass.

2.2 I området kan oppføres bod for søppel, med grunnflate ikke over 10,0 m². Høyden må ikke overstige 4,0 m.

2.3 Område for naust.

2.4 I området kan oppføres naust med grunnflate ikke over 40 m². Høyden må ikke overstige 5,0 m.

3. FELLESBESTEMMELSER.

3.1 Innhegning eller gjerder tillates i alminnelighet ikke oppført. Når sikkerhetshensyn tilsier det, kan bygningsrådet tillate inngjerding.

3.2 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.

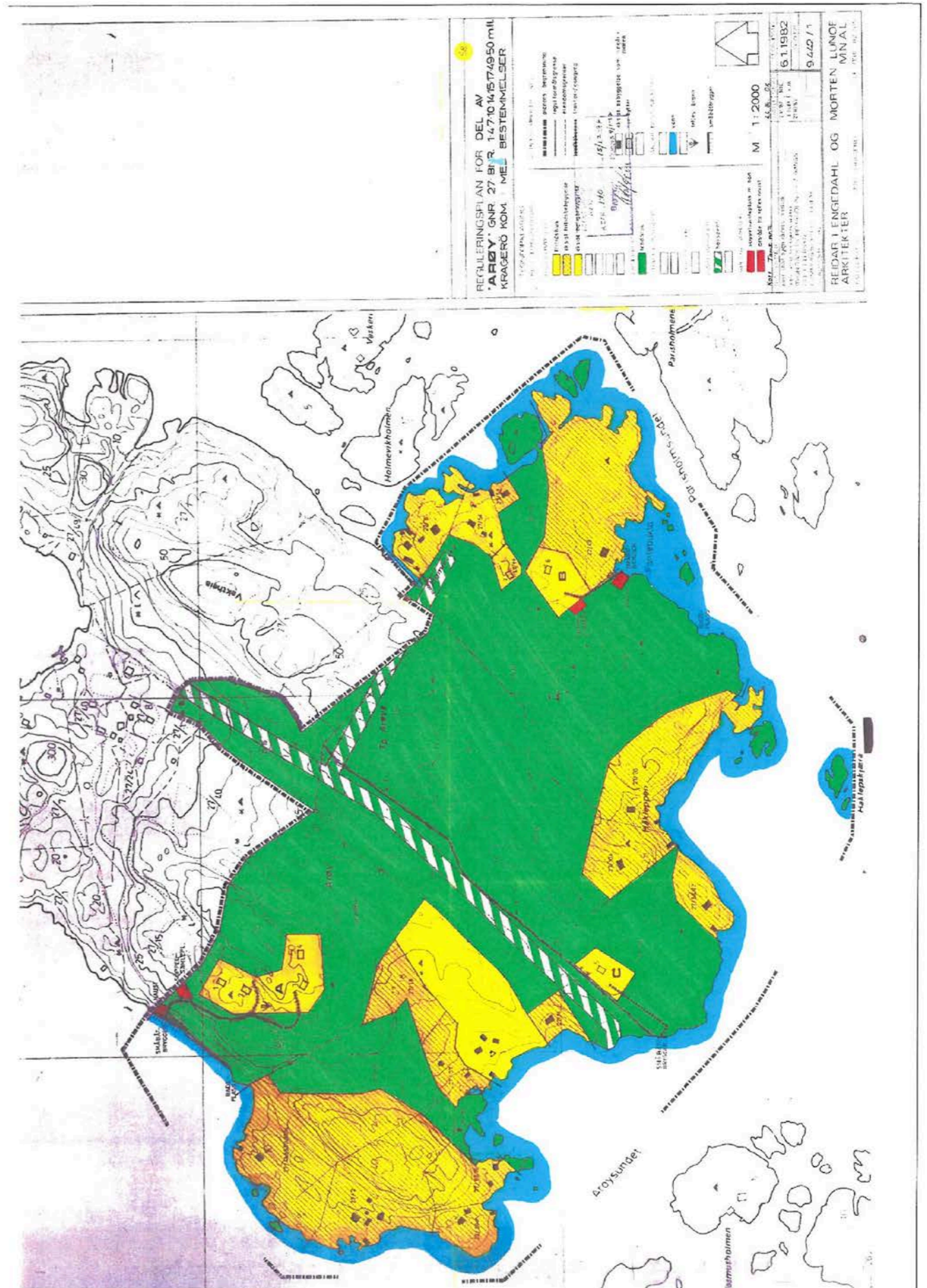
3.3 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.


Kragerø, januar 1982

Reidar I. Engedahl
Reidar I. Engedahl
Arkitekt MNAL

Bilag nr.9.442/2

Korrigert etter kommunestyrets vedtak den 9.6.83.





**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.

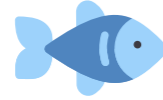
For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Arøy 67

Avstand til sjø

89 m



Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	116.4 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	49.8 km
🚆 Neslandsvatn stasjon Linje F5	25.4 km
🚆 Porsgrunn stasjon Linje RE11	27.3 km
🚆 Valle Linje 459	3.7 km

Avstand til byer

Kragerø	9.7 km
Porsgrunn	27.4 km
Skien	34.5 km
Sandefjord	45.3 km
Oslo	130.7 km
Stavanger	220.6 km
Bergen	290.9 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Valleveien 1000	3.7 km
🚗 Burger King Langrønningen	8.9 km

Havner i området

- Jomfruland Gjestehavn
- Sjøbua gjestehavn
Drivstoff, matvarer



Aktiviteter

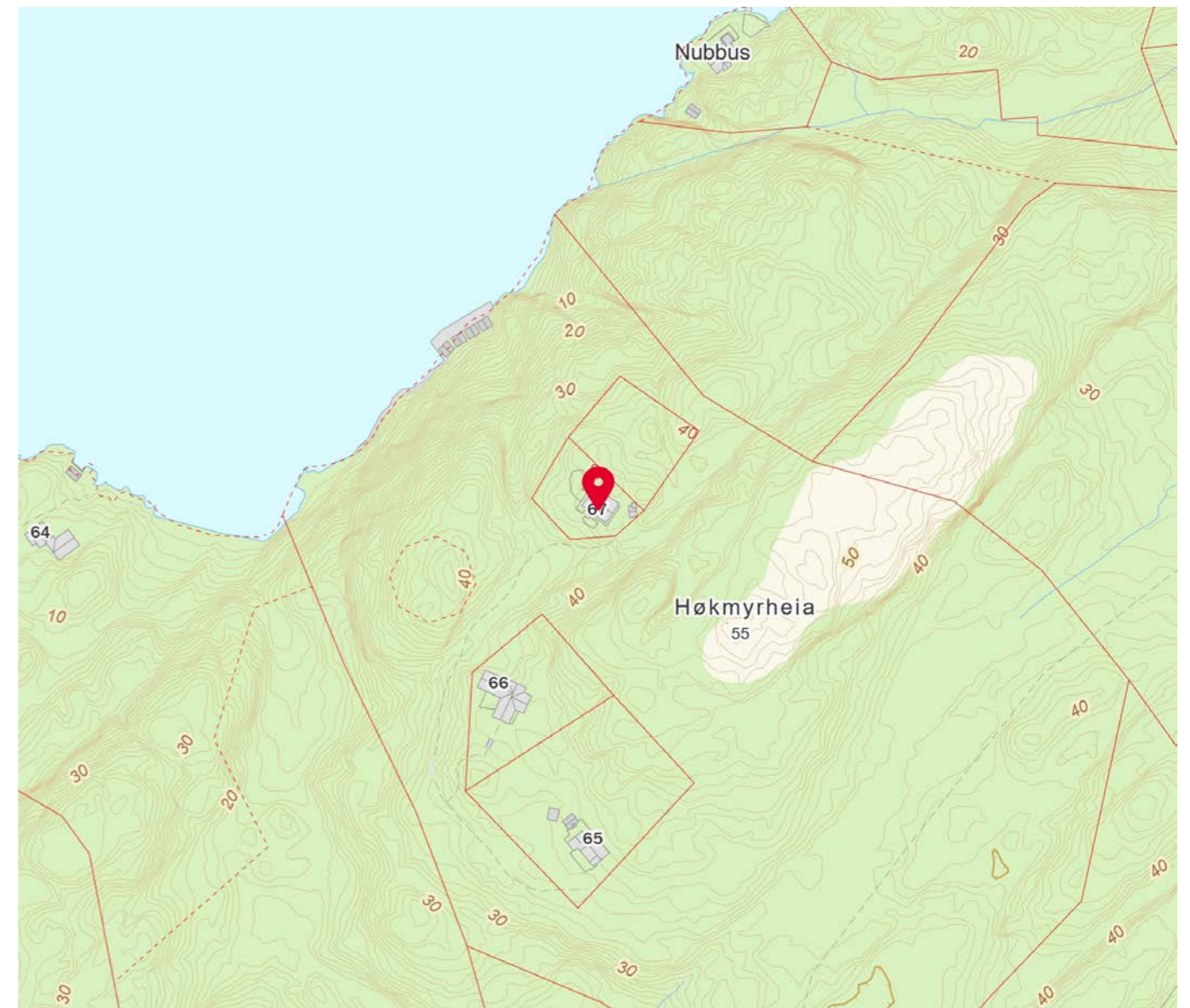
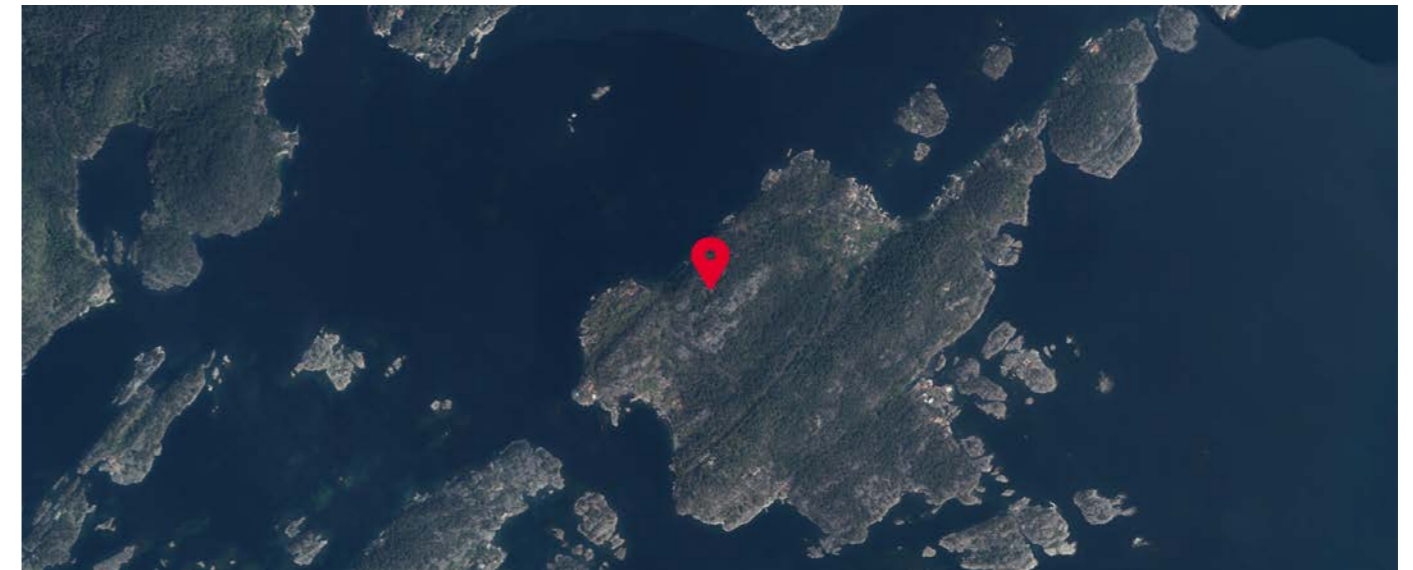
Øytangen badeplass	2.7 km
Tårnbrygga badeplass	3.7 km
Sykkelutleie på Jomfruland	4.6 km
Kustranda badeplass	4.7 km
Rødlandet ved Sjøterrassen	4.9 km
Bamble Golfklubb	6.2 km
Gulodden badeplass	8.1 km
Krikken Kystfort - Skåtøy	8.2 km

Sport

🏆 Mellommyra, flerbruksanlegg Ballspill	6.2 km
🏆 Rønholt Ballspill	8.5 km
🏃 Family Fitness Kragerø	10.1 km
🏃 MOT Kragerø	12.3 km

Dagligvare

Spar Sjøbua Valle	3.7 km
Joker Trosby Søndagsåpent	7.1 km



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kragerø kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kragerø kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- 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

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

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

- 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.

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

Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
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).
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Arøy 67
3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kragerø
Saksbehandler: Ronny Jørstad

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgssoppgave 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: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre