

aktiv.





Eiendomsmegler

## Jon Reidar Haugland

**Mobil** 477 15 120

**E-post** jon.reidar.haugland@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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



Eiendomsmeglerfullmektig

## Adam Magamadov

**Mobil** 478 91 638

**E-post** adam.magamadov@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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

# Fritidsbolig med gode solforhold, brygge og fantastisk usjenert beliggenhet!

Velkommen til denne sjarmerende fritidsboligen på Risøy i Kragerø Skjærgård! Eiendommen har en usjenert beliggenhet med kort båttur til Kragerø sentrum, og byr på naturskjønne omgivelser og en rolig atmosfære. Adkomst via båt gir en unik følelse av privatliv og eksklusivitet.

Boligen er oppført i 1996 og har et bruksareal på 134 m<sup>2</sup> fordelt over to etasjer. Første etasje inneholder entré, bod, soverom, dusjrom og en romslig stue med kjøkken og spisestue. Andre etasje har stue og tre soverom. Uteområdet inkluderer en terrasse på ca. 15 m<sup>2</sup>, perfekt for avslapning. Eiendommen har også en sjøbod og en bod for ekstra lagringsplass.

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 9 500 000,-	<b>Soverom:</b>	4
<b>Omkostn.:</b>	Kr 238 890,-	<b>Antall rom:</b>	6
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 9 738 890,-	<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 24, bnr. 239
<b>Selger:</b>	Jon Bjerknes Kirsti Elisabeth	<b>Oppdragsnr.:</b>	1302260061
Bjerknes			
<b>Salgsobjekt:</b>	Fritidseiendom		
<b>Eierform:</b>	Eiet		
<b>Byggeår:</b>	1996		
<b>BRA-i/BRA Total</b>	134/174 kvm		
<b>Tomtstr.:</b>	2699 kvm		

# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Energiattest .....	68
Formuesverdi .....	84
Målebrev .....	85
Kommunal informasjon .....	86
Reguleringsplan .....	92
Reguleringskart .....	96
Matrikkelrapport .....	98
Nabolagsprofil .....	104
Budskjema .....	112

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 134 kvm

BRA - e: 40 kvm

BRA totalt: 174 kvm

### Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 85 kvm Entré/trapperom, bod, soverom, dusjrom og stue/kjøkken/spisestue

2. etasje

BRA-i: 49 kvm Stue og 3 soverom

### Sjøbod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 25 kvm Bod

### Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 kvm Bod

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2699 kvm

### Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 2 699 kvm i henhold til målebrev fra Kragerø kommune. Tomtegrensene er merket med bolter som er enkle å finne i terrenget.

Eiendommen ligger idyllisk og usjenert til helt nede i sjøkanten, omgitt av svaberg, skog og naturlig kupert terreng. Her får man en sjelden kombinasjon av ro, privatliv og nærhet til sjøen, med direkte adkomst til vannet fra egen tomt og over 50 meter strandlinje.

Tomten fremstår som en flott blanding av naturtomt og opparbeidede arealer. Rundt hytten åpner det seg en lun og solrik gresslette, godt egnet for uteopphold, lek og sosiale sammenkomster. Det omkringliggende terrenget er variert med svaberg, lyng, mose og naturlig vegetasjon som gir eiendommen karakter og samtidig sørger for god skjerming og en helt privat atmosfære.

### **Beliggenhet**

Velkommen til Risøy 26! Denne romslige eiendommen har en sjønær beliggenhet og stor tomt – perfekt for late sommerdager og gode opplevelser i Kragerø skjærgården. Her ligger du helt alene i rolige Langøykilen.

Langøy byr på flott skjærgårdsnatur, fine badeplasser, turmuligheter og daglige fergeavganger til og fra Kragerø sentrum. Øya har et nettverk av hyggelige veier som egner seg godt for sykkel, og flere utsiktspunkter med nydelig utsyn over skjærgården.

Området innbyr til et aktivt fritidsliv med bading, fiske, padling og rolige dager på svabergene. Med båt har du kort vei til blant annet Skåtøy og Jomfruland. Kragerø og Valle ligger en kort båttur unna, med butikker, restauranter og et sommerlig byliv i Kragerø Resort på Stabbestad byr i tillegg på spa, golf og andre aktiviteter når du ønsker et avbrekk fra hyttelivet.

### **Adkomst**

Adkomst til eiendommen med båt.

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av fritidsbebyggelse.

### **Bygningssakkyndig**

Sør Takst AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Fritidsboligen er oppført i 1996 og er en trekonstruksjon.

Bygningen er fundamentert med en ringmur av betong.

Grunnmuren består av en ringmur av betong.

Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene.

Ytterveggene består av bindingsverk med trekledning.

Taket er en saltakskonstruksjon i tre, tekket med betongstein.

Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål.

Etasjeskillerne er konstruert som trebjelkelag. Under trebjelkelaget er det en krypkjeller.

Boligen har vinduer med koblede rammer og malte ytterdører.

Eiendommen har en terrasse i trekonstruksjon.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. På befaringdagen foregikk det utbedring av vindskier.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Selger opplyser om at avviket er rettet, hele byggetomta er drenert ved drenerør mot våtmarksområde.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er avvik:

Karmer og rammer er værslitte, men alle vinduer er pusset ned og nymalt med to strøk.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er avvik:

Det er en del uferdige overflater og belistning. Det er bruksmerker og bruksslitasje

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører er trege å åpne/lukke.

- Innvendig - Dusjrom

Avvik: Det er avvik:

Rommet er ikke utført som et moderne våtrom. Det er blant annet ikke fall til sluk, fuktbestandige overflater på vegger eller mekanisk avtrekk.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I 1. etasje ble det registrert skjevheter på over 40 mm fra stua mot gangen. I 2. etasje var skjevhetene mindre. Det vites ikke om skjevhetene skyldes byggefeil eller at det er noe setninger i fundamentene. Eier mente at skjevhetene skyldes byggefeil.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

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

Det ble ikke observert tegn på fukt eller skader i himlingene i 2. etasje.

- Tomteforhold - Andre tomteforhold

Utebod:

Uteboden er bygd med betongdekke med lav ringmur fundamentert til fjell via galvanisert armering : Ø 25 mm c/c 1 meter. 5/6 av grunnflaten er støpt på fjell.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 1995.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2008

Beskrivelse: Fremføring av vann og avløpsrør under gulv 1. etg. til forbruks punkt, kjøkken og bad. Montert pumpe ved samlingspunkt og ut til avløpsrør i bakken levert av rørlegger.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 1999

Beskrivelse: Trekkerør med ledninger. Faglært koblet på strømmen. Mangler

dokumentasjon, prøver å finne dette.

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

Ja

Beskrivelse: Tilbygg, naust, uthus og utvidet terrasse.

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

Ja

Beskrivelse: Har ikke ferdigattest, skal fremskaffes

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Beskrivelse: Eier som er bygningsingeniør har kjøpt eiendommen og vært selvbygger og leid inn grunnarbeidet, selvbygger utført betong ringmur og alt byggearbeider.

Uthus, naust og brygge er utført av eier.

### **Innhold**

Eiendommen består av en fritidsbolig, en utebod og en sjøbod.

Hytte:

1.etg: Entré/trapperom, bod, soverom, dusjrom og stue/kjøkken/spisestue

2.etg: loftsstue og 3 soverom

Utebod:

Stort bodrom.

Sjøbod:

Stort bodrom.

Det er en solid brygge sør for eiendommen.

### **Standard**

Fritidsboligen er en sjarmerende, hvitmalt hytte med klassisk uttrykk, rødt tak og gode lysforhold gjennom flere store vindusflater. Den er flott plassert på en liten høyde over sjøen, noe som gir nydelig utsyn og en behagelig avstand til vannkanten – samtidig som nærheten til sjøen oppleves som svært attraktiv. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp, noe som gir en praktisk og komfortabel løsning for fritidsbruk.

Hytta har en funksjonell planløsning over to etasjer og inneholder totalt fire soverom. Ett soverom er praktisk plassert i 1. etasje, mens de tre øvrige ligger i 2. etasje – en ideell løsning for både familie og gjester.

#### Kjøkken

Kjøkkenet har en lun og tradisjonell hyttestil med gjennomgående trepanel på vegger og innredning, som skaper en varm og innbydende atmosfære. Innredningen består av profilerte trefronter med gode oppbevaringsmuligheter og rikelig benkeplass, samt integrert komfyr og nedfelt vask. Løsningen gir en praktisk arbeidsflyt og utnytter rommet på en effektiv måte.

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stue og spisestue, noe som bidrar til en sosial og romslig atmosfære. Spiseplassen er naturlig plassert ved vinduet, med fint lysinnslipp og hyggelig utsyn, og gjør kjøkkenet til et naturlig samlingspunkt i hytta.

#### Bad

Romslig, eldre bad med vegger og tak kledd i lyst trepanel, som gir rommet en klassisk og hyggelig hyttefølelse. Gulvet er belagt med mørke fliser som er både praktiske og slitesterke. Badet er utstyrt med servant med skaplass, speilskap, toalett og dusjkabinett. Vinduet slipper inn godt med dagslys og bidrar til naturlig ventilasjon. Badet fremstår funksjonelt og godt egnet for fritidsbruk.

#### Oppholdsrom og uteområder

Stuen har en varm og innbydende atmosfære med synlige takbjelker og trepanel som understreker hyttas tradisjonelle preg. De store vindusflatene gir rikelig med naturlig lys og flott utsyn mot sjøen.

Nede ved vannet ligger en tradisjonell sjøbod oppført i 1999, som gir praktisk lagringsplass og enkel tilgang til sjøen – ideelt for båt, fiske og øvrig sjøliv. I tillegg finnes en frittstående bod bak hytta, oppført i samme stil, med gode oppbevaringsmuligheter.

Eiendommen fremstår som helhetlig og godt tilpasset terrenget, med flere bygg og gode bruksmuligheter. Den usjenerte beliggenheten, kombinert med over 50 meter strandlinje og flotte uteområder, gjør dette til en svært attraktiv fritidseiendom for deg som ønsker naturopplevelser, sjøliv og privatliv i rolige og idylliske omgivelser.

#### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full

avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Hvitevarer medfølger.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Alle utvendige overflater er malt.
- Utskifting av vindskiebord.
- Utskifting av noe takstein.

2008:

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
- Det er avløpsrør av plast.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Det er ikke etablert TV eller bredbånd per i dag. Eier har imidlertid lagt til rette for parabol.

### **Parkering**

Selger har i dag egen avtale om bil- og båt plass i Bjørvika/Valle. Kjøper kan få videreført avtale om å overta båt plass og biloppstillingsplass i Bjørvika/ Valle.

### **Solforhold**

Sol på eiendommen fra ca. 08.00-21.00

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

IF Forsikring, polisenummer

### **Diverse**

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

## Energi

### Oppvarming

Det er montert vedovn og ellers elektrisk oppvarming.

### Informasjon om strømforbruk

Det er ikke Norgespris på strøm på eiendommen.

### Energimerke

D

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 9 500 000

### Omkostninger kjøper

9 500 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

237 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

238 890 (Omkostninger totalt)

255 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

258 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

9 738 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

9 755 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

9 758 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 16 614 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer:

Eiendomsskatt fritid: kr 27640,00

Renovasjon - fritid: kr 3015,00

Feieavgift fritid: kr 484,80

Vannavgift: kr 2199,95

Vann abonnementsgebyr: kr 2806,00

Kloakkavgift: kr 4680,50

Kloakk abonnementsgebyr: kr 3428,20

Totalt: kr 44254,45

### **Eiendomsskatt**

Kr 27 640 for år 2026

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 197 363 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Formuesverdi for inntektsåret 2024: kr. 197 363,-

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og «eiendomsskatt», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 24, bruksnummer 239 i Kragerø kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4014/24/239:

03.08.1987 - Dokumentnr: 4783 - Erklæring/avtale

Overført fra: Knr:4014 Gnr:24 Bnr:6

Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentet viser til tidligere kjøpekontrakt.

I kontrakten vises det til båtplass, parkering og veirett. Konf. megler.

16.04.1996 - Dokumentnr: 926 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4014 Gnr:24 Bnr:6

12.02.1997 - Dokumentnr: 399 - Målebrev

Dokumentet viser til målebrev for eiendommen, og ligger vedlagt salgsoppgave.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir

lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er mottatt byggetegninger og byggetillatelse for hovedhytta og sjøboden fra kommunen, datert 11.06.1996. Tegningene er i all hovedsak i samsvar med dagens planløsning. Avviket som er registrert gjelder badet, hvor 2 lettvegger rundt toalettet er fjernet. Tegninger og plassering på utebod og brygge er mottatt fra kommunen og stemmer med dagens løsning.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Adkomst via båt.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan "Vestre Risøy" og er regulert til fritidsbebyggelse.

Reguleringsplanen skal fortsatt gjelde.

Eiendommen omfattes også av kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018-2030, og er merket som LNRF området.

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Konsesjon**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

### **Betalingsbetingelser**

Kjøper må sørge for at kjøpesummen og omkostninger er innbetalt til meglerforetakets klientkonto senest innen to virkedager før overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring

Pluss.

### **Andre forsikringer**

Innbo.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

25 000 Markedspakke

5 000 Oppgjørshonorar

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 229 500

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 80 000 for utført arbeid.

### **Ansvarlig megler**

Jon Reidar Haugland

Eiendomsmegler

jon.reidar.haugland@aktiv.no

Tlf: 477 15 120

### **Ansvarlig megler bistås av**

Adam Magamadov

Eiendomsmeglerfullmektig

adam.magamdov@aktiv.no

Tlf: 478 91 638

### **Oppdragstaker**

Telemarksmegleren AS, organisasjonsnummer 985420785

Kirkegata 26, 3770 Kragerø

### **Salgsoppgavedato**

15.05.2026

**Velkommen til  
Risøy 26!**



Denne fritidsboligen ligger helt usjenert til, nord for Langøykilen. Eiendommen består av en stor og romslig tomt, praktisk fritidsbolig, utebod, sjøbod og en praktisk brygge.



Her bor du med sjø og natur som nærmeste nabo.



**STUE**



Stuen er romslig og har åpen løsning mot kjøkkenet. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og flott utsikt mot sjøen.



I stuen er det plass til både en spisegruppe og en sittegruppe. Herfra er det også direkte utgang til den solrike terrassen.



**KJØKKEN**



Kjøkkeninnredningen består av profilerte trefronter med gode oppbevaringsmuligheter og rikelig benkeplass, samt integrert komfyr og nedfelt vask. Løsningen gir en praktisk arbeidsflyt og utnytter rommet på en effektiv måte.



Den åpne planløsningen mellom stue og kjøkken skaper en sosial og romslig atmosfære

**SOVEROM**

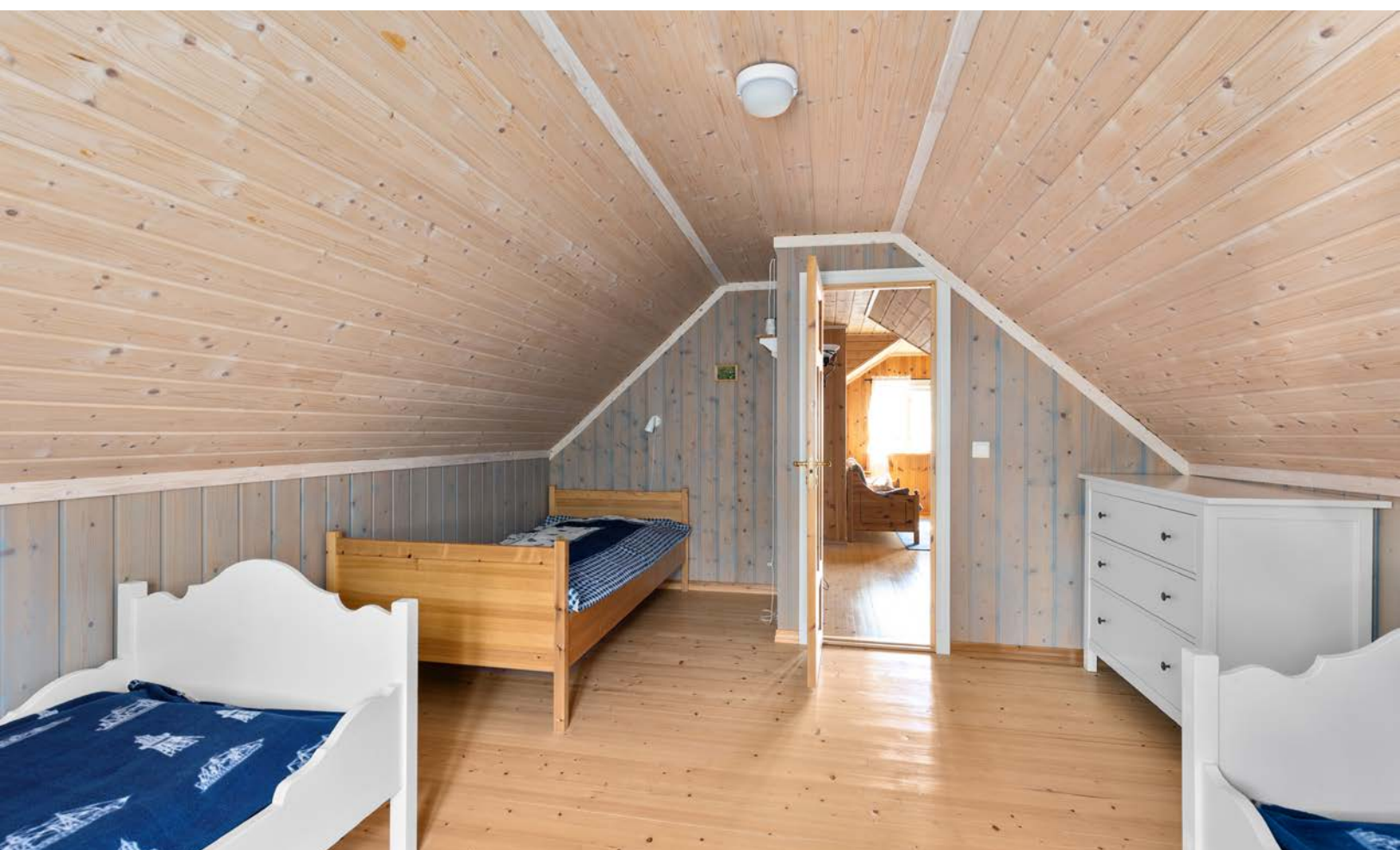


Soverom på hovedplan har adkomst fra gangen. Soverommet er praktisk og lyst.



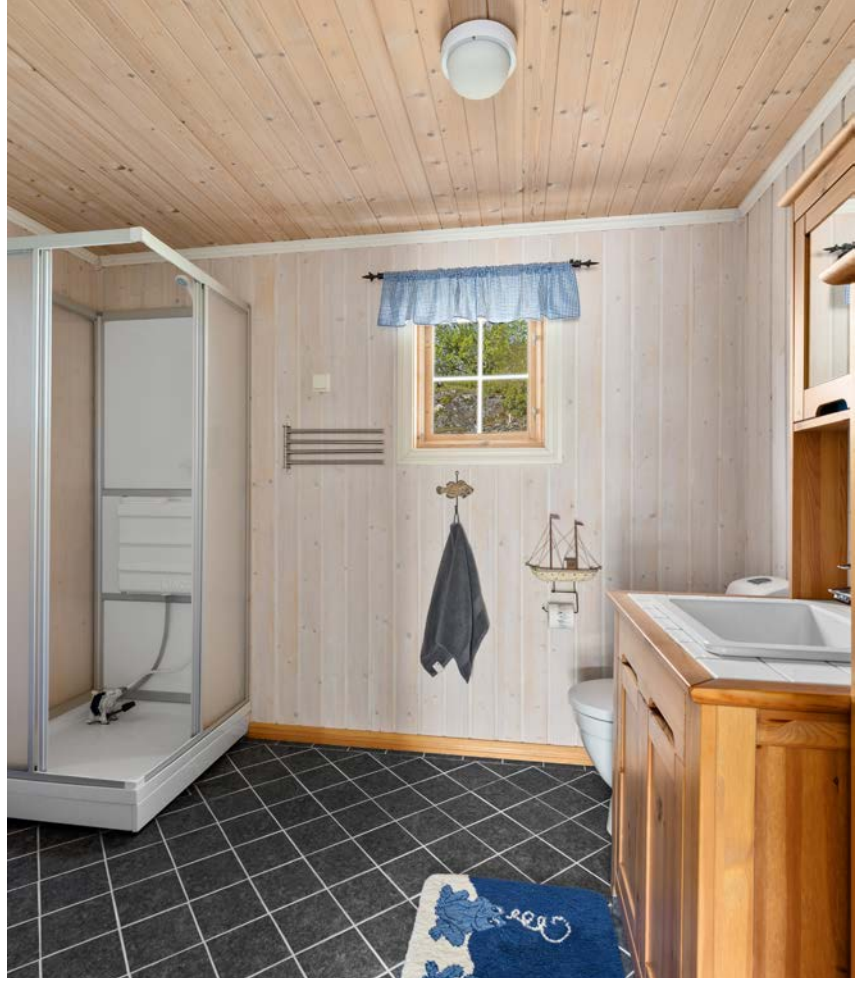
Fra gangen på hovedplan fører en trapp opp til en koselig loftsstue med adkomst til tre praktiske soverom.





Badet er romslig og har et klassisk hyttepreg. Badet inneholder toalett, servant med skap og dusjkabinett.

I hjørnet på badet står også varmtvannstanken.

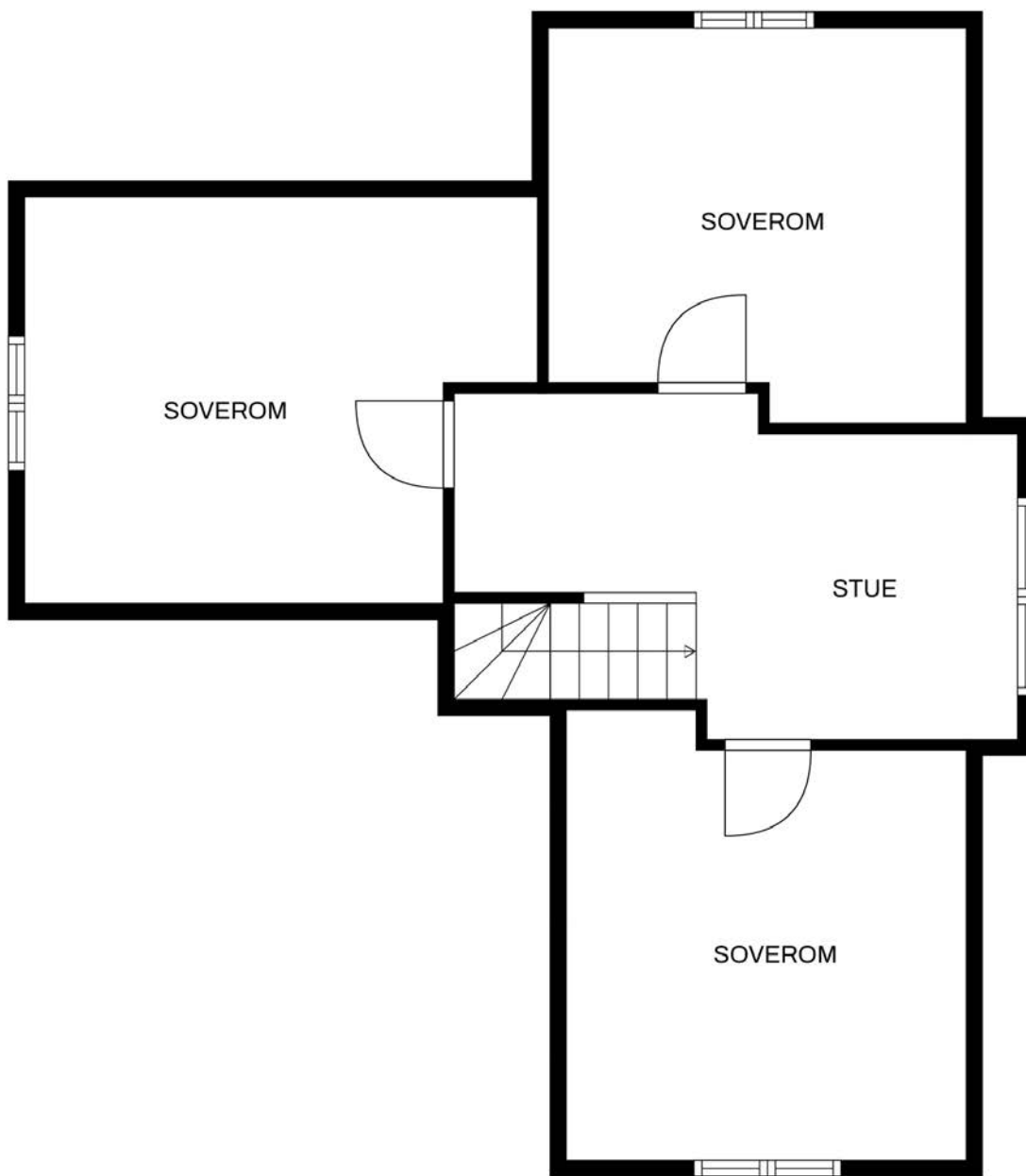




**Illustrasjonen er ikke målbar**  
Avvik kan forekomme på farger, materialer,  
fast innredning, plasseringer, modeller osv.  
Evt. møblering er ment som løsningsforslag.  
Fokus Foto tar forbehold mot feil i illustrasjonen.

**aktiv.**

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



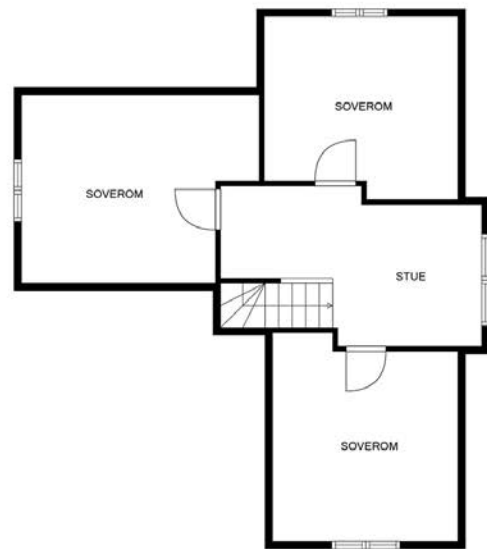
**Illustrasjonen er ikke målbar**  
Avvik kan forekomme på farger, materialer, fast innredning, plasseringer, modeller osv. Evt. møblering er ment som løsningsforslag. Fokus Foto tar forbehold mot feil i illustrasjonen.

**aktiv.**

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



1. etasje



2. etasje



**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.

# Uteområder



Tomten er på ca. 2,7 mål og byr på flere solfylte og hyggelige uteplasser.



Rundt hytta er det etablert pene frukttrær og beplantning som bidrar til trivelige uteområder.



Terrassen på sørsiden har plass til både venner og familie. Her bader du i sol på sommerstid.



Terrassen har også en stor markise som gir effektiv skjerming mot solen ved behov.



Kort vei fra brygga ligger sjøboden. Denne er praktisk for lagring og oppbevaring.



Den slake bakken til sjøen gir mulighet for båtopptrekk – dra båten rett opp og inn for lagring i sjøboden.





Bak hytta ligger uteboden.

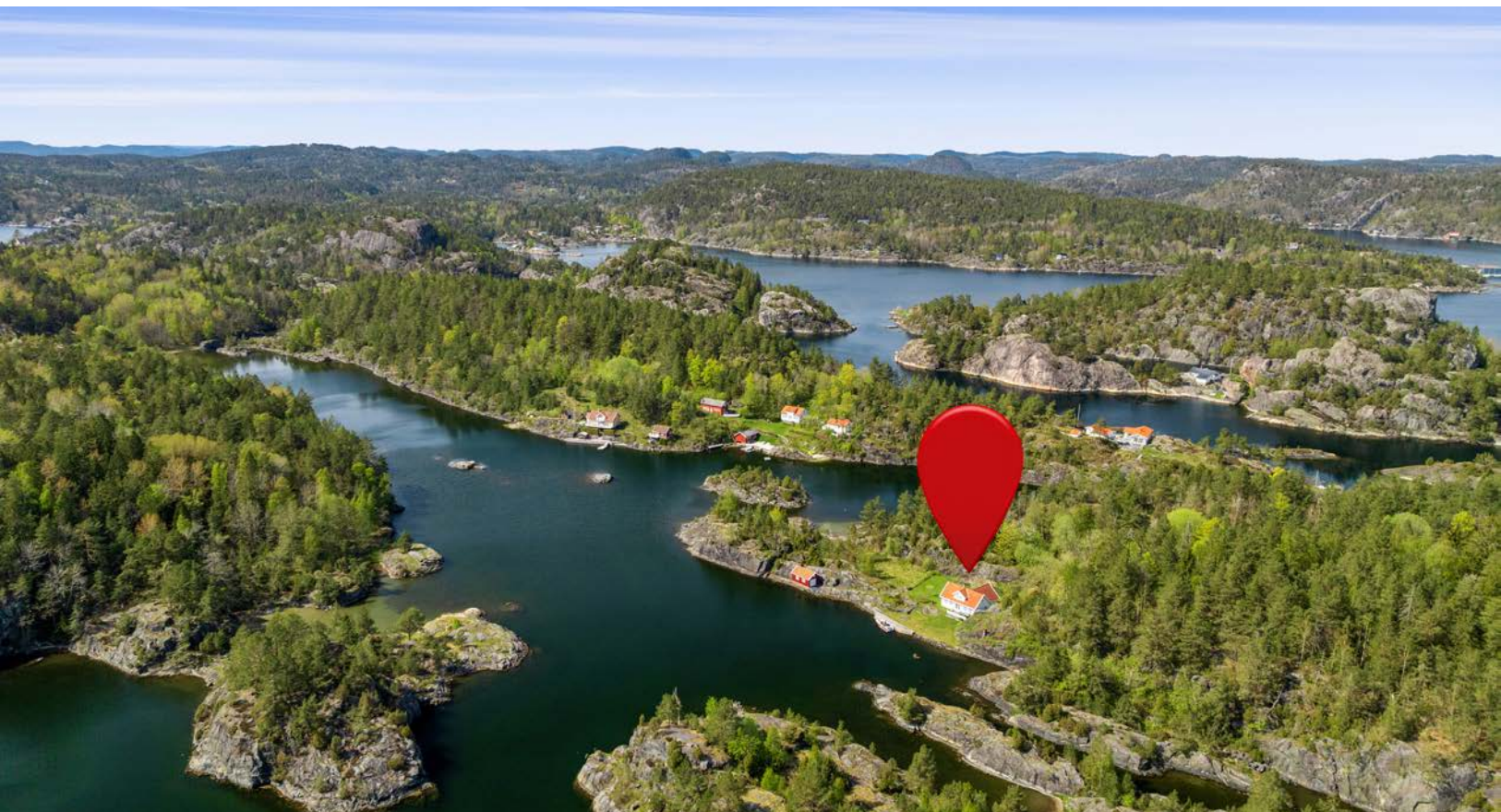


Boden er praktisk for lagring og oppbevaring.





Her ligger alt til rette for å nyte skjærgårdsidyll i rolige og fredelige omgivelser.



Kontakt megler for en hyggelig visning!

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Risøy 26 , 3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD

 KRAGERØ kommune

 gnr. 24, bnr. 239

Sum areal alle bygg: BRA: 174 m<sup>2</sup> BRA-i: 134 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.04.2026

Rapportdato: 20.04.2026

Oppdragsnr.: 15711-2135

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: VP1159

Autorisert foretak: SørTakst AS

Vår ref: Thomas Kildahl



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

# Sørtakst AS



Rapportansvarlig

*Thomas Kildahl*

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig oppført i 1996 i trekonstruksjon over ringmur av betong.

Det ble målt relativt store skjevheter på stuegulvet. Dusjrommet er ikke utført som et moderne våtrom. Utover dette, ble det i all vesentlighet funnet normal alders-/bruksslitasje.

Det vises til rapportens enkelte punkter.

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det er fremvist plantegninger, som i all vesentlighet stemmer.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1996

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongstein.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Yttervegger av bindingsverk med trekledning.

Det er saltak i trekonstruksjon.

Det er vinduer med koblede rammer.

Det er malte ytterdører.

Det er terrasse i trekonstruksjon.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Etasjeskillere er trebjelkelag.

Det er elementpipe.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig er det furu fyllingsdører.

Det er innredet dusjrom.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon av rommene, unntatt kjøkken, er via åpningsvinduer.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Det er sikringsskap med automatsikringer.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fundamentert med ringmur av betong.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig

vannforsyning via private stikkledninger.

Brygge er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten.

## Arealer

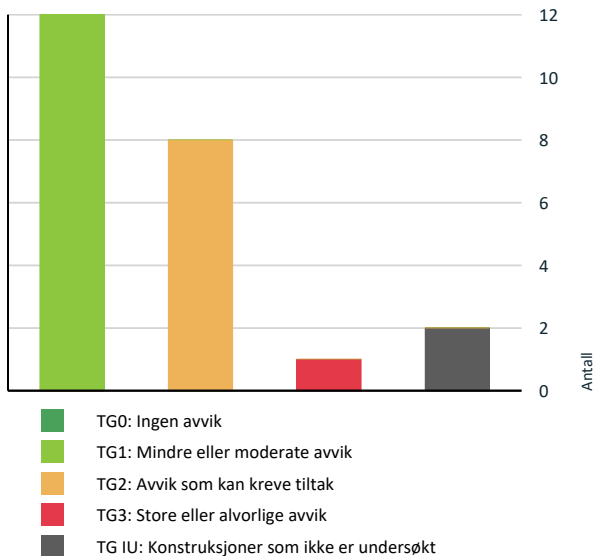
[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

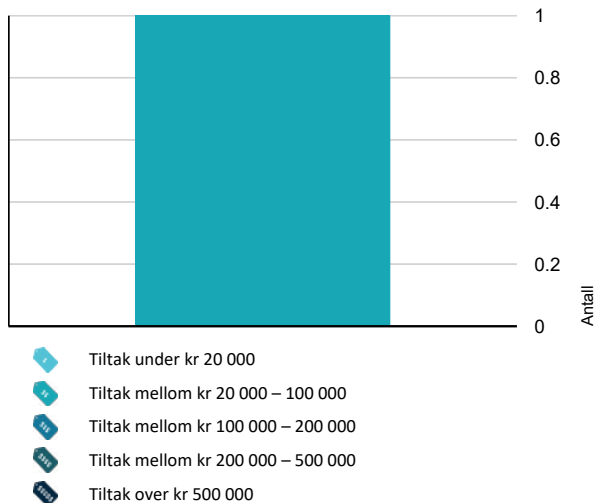
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

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

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

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

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Dusjrom [Gå til side](#)

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

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. [Gå til side](#)

# Boligens energimerking



ENERGIMERKE

## Beskrivelse

## Energimerke



### Energikarakteren

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



### Energi

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

### Om grunnlaget for energimerket

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

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1996

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

**Anvendelse**  
Standard  
**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### 📍 TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taket er tekket med betongstein.

#### Vurdering av avvik:

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

På befaringsdagen foregikk det utbedring av takstein og vindskier.

#### Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



### 📍 TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.



## TG 1 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk med trekledning.



## TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Det er saltak i trekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

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

Det ble ikke observert tegn på fukt eller skader i himlingene i 2. etasje.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TGIU sette pga. manglende mulighet for kontroll.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Det er vinduer med koblede rammer.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Karmer og rammer er værslitte.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det må påregnes vedlikehold.



## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Det er malte ytterdører.

### Vurdering av avvik:

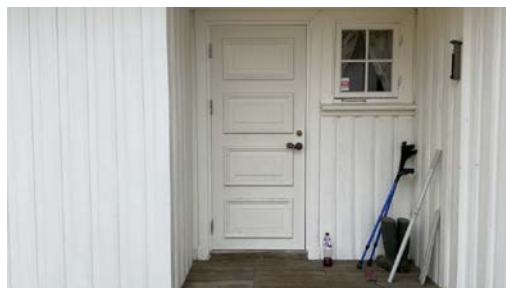
- Det er avvik:

Dører med alders- og værslitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og ev. utskiftninger av enkelte dører.



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Det er terrasse i trekonstruksjon.

# Tilstandsrapport



Ca. 15 kvm.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen uferdige overflater og belistning. Det er bruksmerker og bruksslitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet for tiltak vil i stor grad være bestemt av estetiske hensyn.



### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskillere er trebjelkelag.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

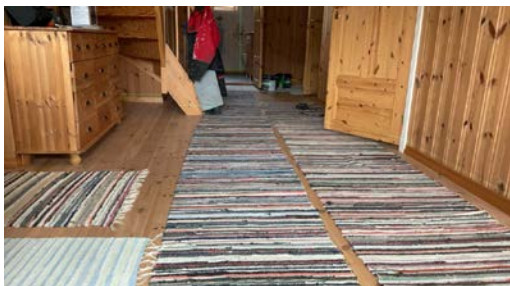
I 1. etasje ble det registrert skjevhet på over 40 mm fra stua mot gangen. I 2. etasje var skjevhetene mindre. Det vites ikke om skjevhetene skyldes byggefeil eller at det er noe setninger i fundamentene. Eier mente at skjevhetene skyldes byggefeil.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Det er elementpipe.



## TG 1 Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag. Kryp kjelleren er kun inspisert i nærheten av luken.



# Tilstandsrapport

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.



## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig er det furu fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører er trege å åpne/lukke.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



## TG 2 Dusjrom

### Beskrivelse

Det er innredet dusjrom.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet er ikke utført som et moderne våtrom. Det er blant annet ikke fall til sluk, fuktbestandige overflater på vegger eller mekanisk avtrekk.

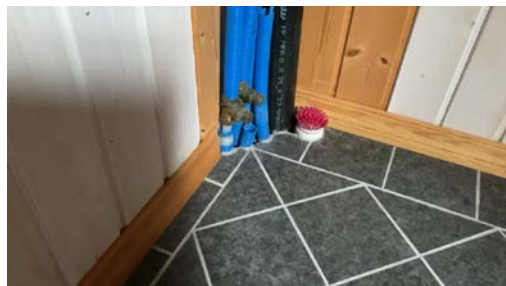
### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet fungerer med dagens bruk. Det må fortsatt benyttes dusjkabinett.

Rommet trenger full oppgradering for å bli et moderne våtrom. Det vil koste kr. 200 000,- til 500 000,- avhengig av valgte løsninger, standard etc.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.



### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

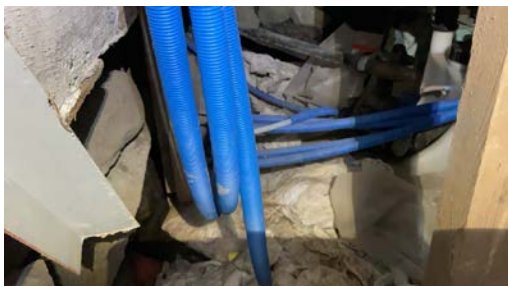
##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Årstall: 2008

Kilde: Egenerklæring

# Tilstandsrapport



## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2008

Kilde: Egenerklæring

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Ventilasjon av rommene, unntatt kjøkken, er via åpningsvinduer.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres mekanisk avtrekk i dusjrommet.

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.



## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-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.*

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det er sikringsskap med automatsikringer.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

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

**1996**

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

**Nei**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ja Det anbefales at det foretas en el- kontroll.**

## Generell kommentar

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

# Tilstandsrapport



Det mangler deksler på sikringene.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

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

### 1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Fundamentert med ringmur av betong. Eier opplyser følgende: "Grunnmur hytte er støpt på sprengstein masser som er sikret med galvaniserte  $\varnothing 32$  mm boret ned i fjell for å ikke utsklidning på fjellet".



### 1 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

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

### 1 TG IU Andre tomteforhold

#### Beskrivelse

Brygge er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten.

# Tilstandsrapport



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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

#### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	85			85	
2. Etasje	49			49	
<b>SUM</b>	<b>134</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>134</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré/trapperom, bod, soverom, dusjrom, stue/kjøkken/spisestue		
2. Etasje	Stue, soverom, soverom 2, soverom 3		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
*Kommentar:* Det er fremvist plantegninger, som i all vesentlighet stemmer.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er krav (etter 1985) om at det skal være rømningsvei fra minst hvert annet soverom pr. etasje.

Vindu som skal være rømningsvei må oppfylle disse minstemålene:

- fri bredde 0,5 m
- fri høyde i åpningen 0,6 m
- summen av fri bredde og fri høyde 1,5 m.

I dette tilfellet er oppfyller ikke vinduene i soverom minstemålene for rømning.

## Sjøbod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		25		25	
<b>SUM</b>		<b>25</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>25</b>				

## Romfordeling

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

## Bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		15		15	
<b>SUM</b>		<b>15</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>15</b>				

#### Romfordeling

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

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Thomas Kildahl	Takstingeniør
	Jon Bjerknes	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	24	239		0	2500 m <sup>2</sup>	MÅLEBREV (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Risøy 26

#### Hjemmelshaver

Bjerknes Jon, Bjerknes Kirsti Elisabeth

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Fritidseiendom med usjenert beliggenhet på Risøy i kragerøskjærgården. Det er ca. 10 minutter med planende båt til indre havn i Kragerø.

#### Adkomstvei

Adkomst via båt.

#### Tilknytning vann

Kommunal vanntilførsel

#### Tilknytning avløp

Kommunalt avløp

## Bygninger på eiendommen

### Sjøbod

**Anvendelse****Byggeår**

1996

**Standard****Vedlikehold****Kommentar**

Byggeår oppgitt av eier.

**Beskrivelse**

Bygning i uisolert trekonstruksjon.

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

### Bod

**Anvendelse****Byggeår**

2000

**Standard****Vedlikehold****Kommentar**

Byggeår oppgitt av eier.

**Beskrivelse**

Bygning i uisolert trekonstruksjon.

Eier opplyser følgende: "Betongplate uthus på mark med ringmur er støpt 5/6 på fjell. Utkraging fremkant er boltet med galvanisert kamstål boret til fjell med ca. c/c 1 m".

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	04.04.2026		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier/revirent	12.04.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	12.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	06.06.1996		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	
2	21.04.2026	
3	22.04.2026	
4	13.05.2026	
5	15.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

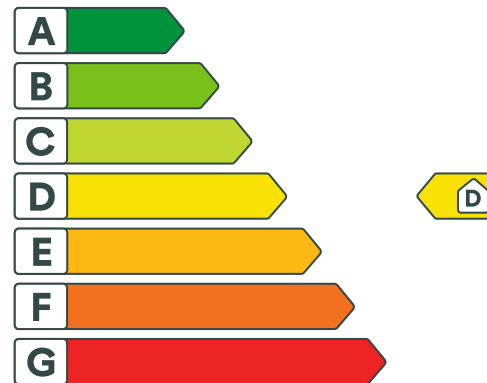
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

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



Adresse <b>Risøy 26, 3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD</b>	
Dato for energimerking <b>20.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-283697</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>15601566</b>
Gårdsnummer <b>24</b>	Bruksnummer <b>239</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1996</b>	Bygningstype <b>Fritidsbolig</b>
Bruksareal <b>134,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>134,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**219,23 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**216,24 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**28 976 kWh**



## Risøy 26, 3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Risøy 26, 3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

## Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

## Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 11: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### Tiltak 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

#### Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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



### Om grunnlaget for energimerket

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

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



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



# 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

Jon Bjerknes

Kirsti Elisabeth Bjerknes

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 1995
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Risøy 26

3783 Kragerø Skjærgård

4014-24/239/0/0



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Fremføring av vann og avløpsrør under gulv 1. etg. til forbruks punkt, kjøkken og bad. Montert pumpe ved samlingspunkt og ut til avløpsrør i bakken levert av rørlegger.

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

—Forskaling mot bjelkelag

- Diffusjonssperre

- Betong med armering og varmekabel

- Praimer

- Fliser på toppen

Sluk ble oppgradert.

---

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?

♦ **Ja**

Noen vindskier hadde råteskade som er utbedret 2026

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet ut vindskier m råteskade av eier

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet vindskier

---

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?:** 2026

**Beskrivelse av arbeidet:** Malt vinduer, verandadør med jevne mellomrom, sist brukt Drygolin maling utført av eier 2026

---

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?

♦ Ja

Fuktskade/ kondens innvendig

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Beskrivelse av arbeidet:** Vedlikehold av vinduer er krevende. Vinduene er koblete. Det har vært vanskelig å få malingen til å sitte, den flasset lett av. Vi har derfor pusset ned gammel maling, påført Ovatrol, grunning og toppstrøk med oljemaling. Vinduene kan med fordel skiftes ut.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller 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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 1997

**Beskrivelse av arbeidet:** Har gravd åpen grøft mot berget mot nord.ca år 1997. Lagt plast drencrør fra huset mot våtområdet av eier.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1997

**Beskrivelse av arbeidet:** Lagt drencrør fra huset mot våtområdet

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?



♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Fra huset mot våtområdet

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Bamble rør AS, Stathelle

**Beskrivelse av arbeidet:** Reparasjon pumpe som pumper vann og kloakk ut.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Bamble rør AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Reparert pumpe som pumper vann og kloakk ut

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1997

**Beskrivelse av arbeidet:** Eier har murt opp pipe selv ved bygging.

---

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**

**Ufaglært arbeid:**

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1999

**Beskrivelse av arbeidet:** Trekkerør med ledninger. Faglært koblet på strømmen. Mangler dokumentasjon, prøver å finne dette. Har undersøkt med Kragerø energi, som har slettet dokumentasjon eldre enn 10 år.

---

## 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?

• **Ja**

Tilbygg, naust, uthus og utvidet terrasse.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Se forrige rubrikk

---

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?

• **Ja**

Har ikke ferdigattest, skal fremskaffes

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **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?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Ja**

Eier som er bygningsingeniør har vært selvbygger og utført grunnarbeidet, utført betong ringmur og alt byggearbeidet. Uthus, naust og brygge er utført av eier. Har hatt branntilsyn 24/4-26. Vann og avløp åpnes /stenges ute i sjøen vår/høst. Området rundt eiendommen er friområde.

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

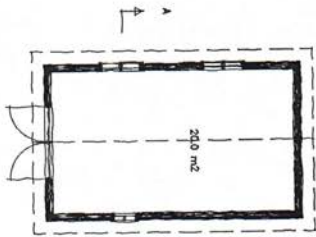
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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.



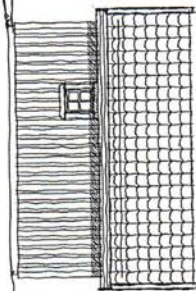
619.303



PLAN

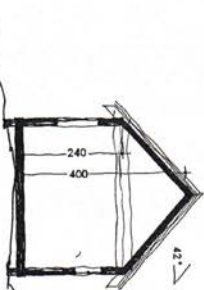


FASADE MOT ØST

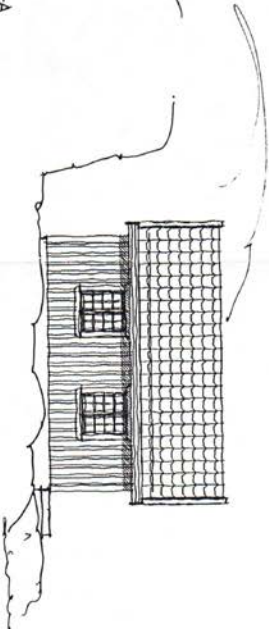


FASADE MOT VEST

MORTEN LUNØE KOMMUNE  
 RINGVEI 11 JUNI 1996  
 SØRØEN  
 AVT. KUNDE: [ ]  
 AVT. WOKS: [ ]  
 AVT. WOKS: [ ]  
 AVT. WOKS: [ ]  
 AVT. WOKS: [ ]



SNITT A-A



FASADE MOT SYD

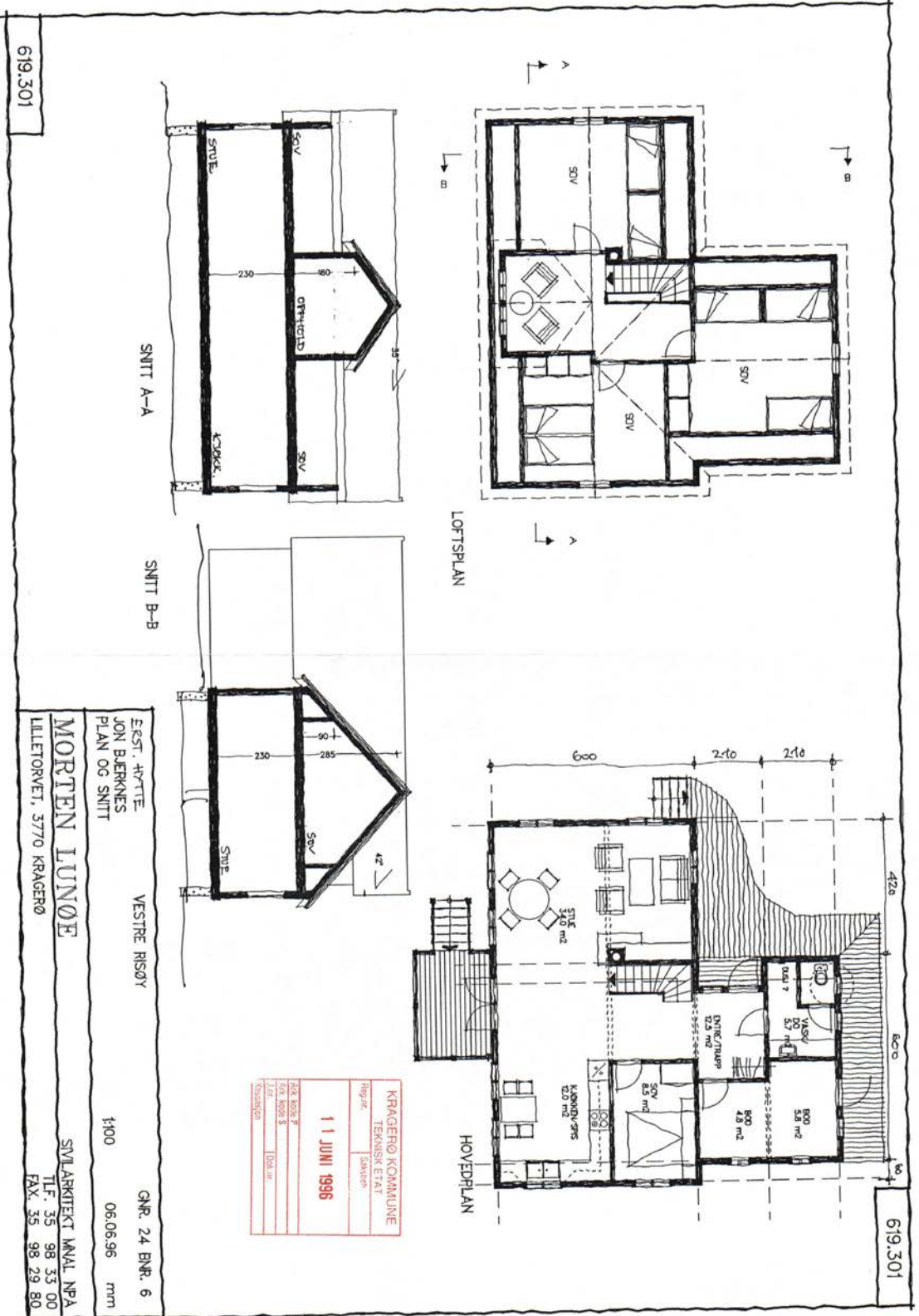


FASADE MOT NØR

619.303

ERST.SJØBOD VESTRE RISØY  
 JON BJERKNES  
 PLAN SNITT FASADER  
 1:100 06.06.96 rmm

MORTEN LUNØE  
 LILLETORVET, 3770 KRAGERØ  
 SIV.ARKITEKT MNAL NPA  
 TLF. 35 98 33 00  
 FAX. 35 98 29 80

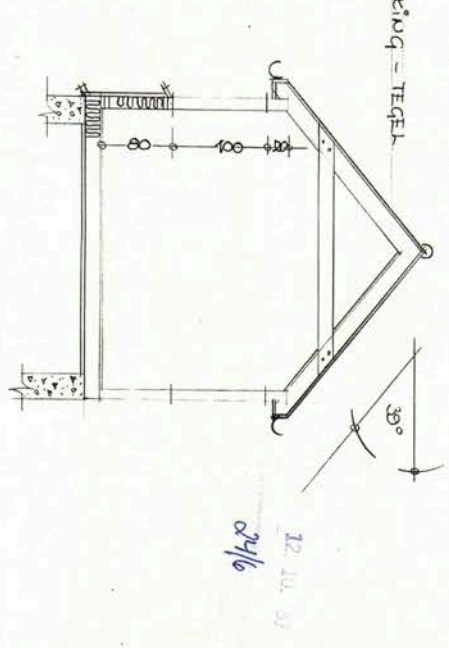
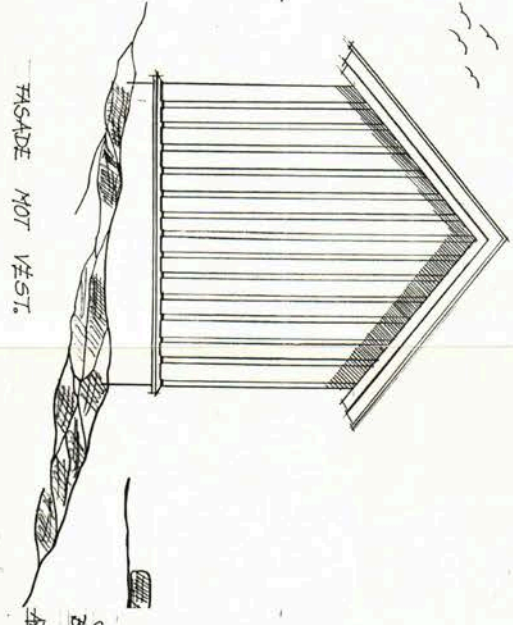
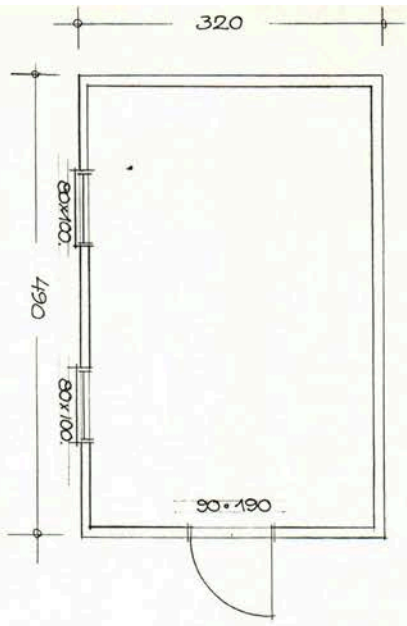
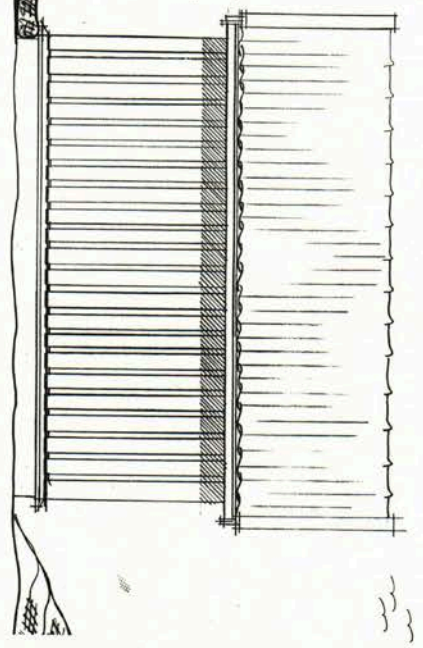
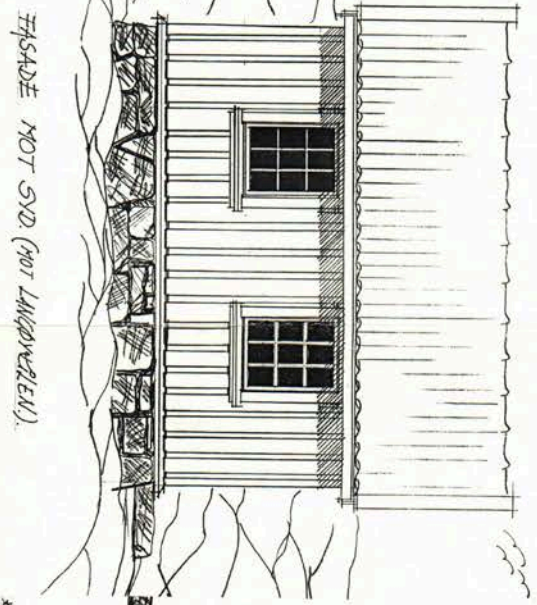
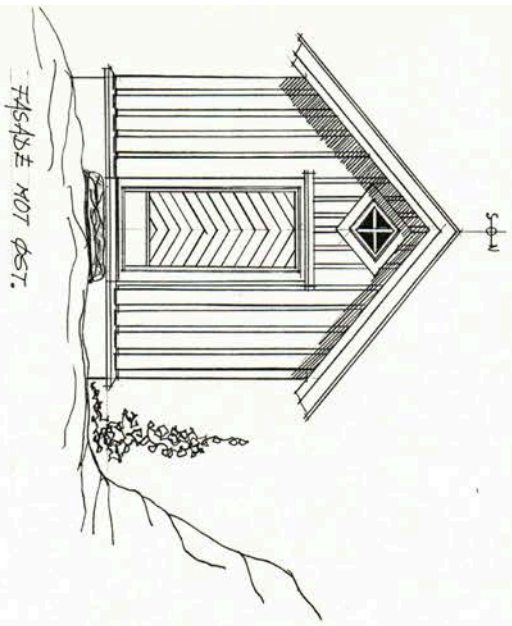


619.301

619.301

KRAGERØ KOMMUNE  
 Teknisk Etat  
 Sag nr. 11 JUNI 1996  
 Sag nr. 11 JUNI 1996  
 Sag nr. 11 JUNI 1996  
 Sag nr. 11 JUNI 1996

EST. HYTTE VESTRE RISØY GNR. 24 ENR. 6  
 JON BJERNES PLAN OG SNITT 1:100 06.06.96 mm  
**MORTEN LUNØE** SMLARKITEKT MAAL NPA  
 LILLETORVEI, 3770 KRAGERØ TLF. 35 98 33 00  
 FAX. 35 98 29 80



SMILE PÅ VESTRE BILDY  
 BYGGERBE & MÅRGT WILLE  
 ARKITEKT PROF. SVEN A.S. BILDT 1. 3900 BERGSLUND  
 NR. 130  
 2410 07068  
 TEL. 01



**Skatteetaten**

Dato  
13.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

TELEMARKSMEGLEREN AS  
Postboks 68  
3791 KRAGERØ

## **Bekreftelse på formuesverdi:**

**Kommune: 4014 KRAGERØ**

Gnr 24          Bnr 239          Fnr 0          Snr 0

### **Eiendommens adresse:**

Risøy 26, 3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD


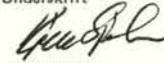

**Formuesverdi for inntektsåret 2024:**      kr 197 363

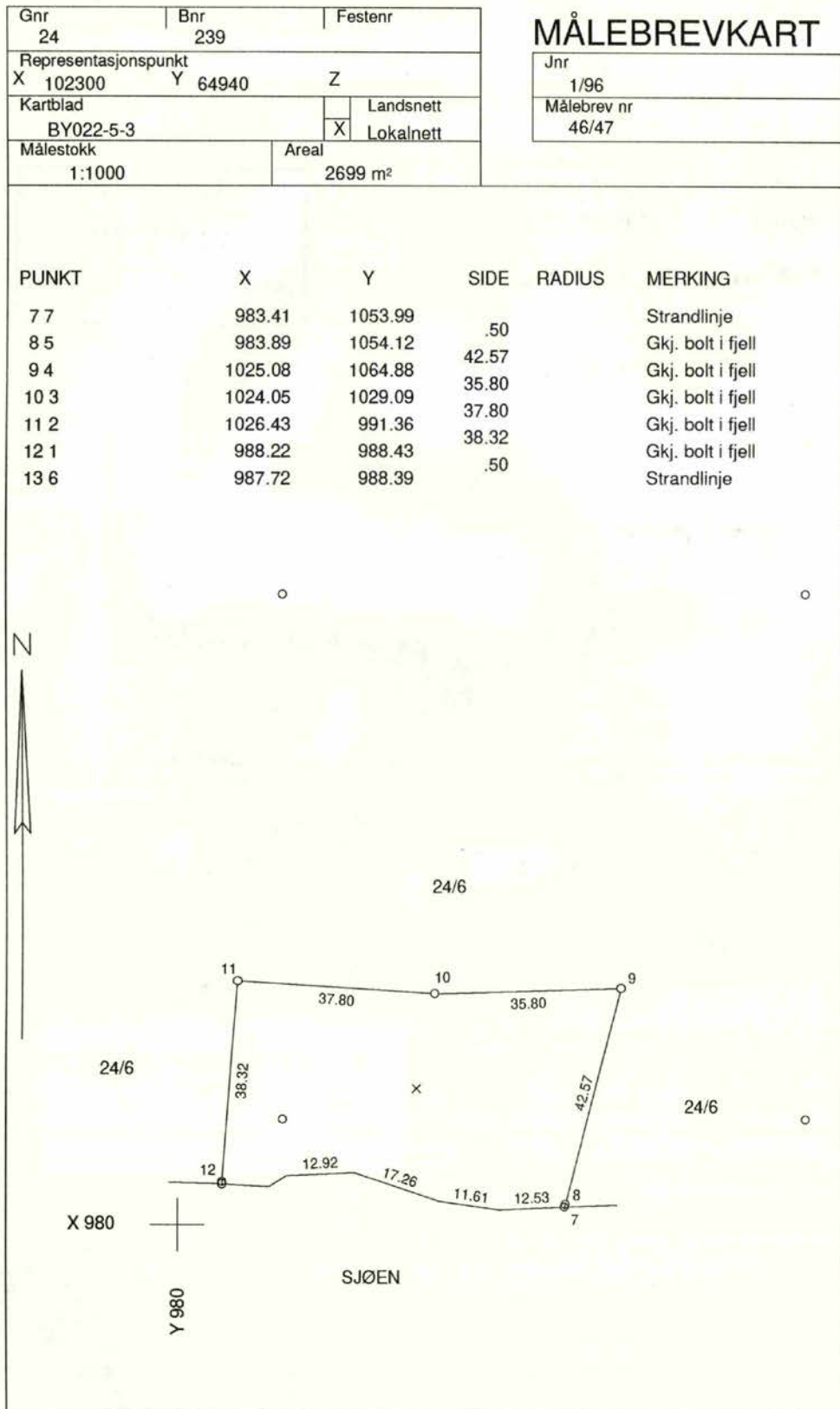
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Kommune  <b>KRAGERØ</b>		<b>MÅLEBREV</b>	<input checked="" type="checkbox"/> uten grensejustering <input type="checkbox"/> med grensejustering
		J.nr. 1/96	
		Målebrev nr. 46/47	
		Evt. midl. forretning, dato, ref.nr. Dbnr.926/96. 16.4.1996.	
<b>Målebrev over</b>			
	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	24	239	
	Bruksnavn/adresse		
	VESTRE RISØY		
Areal	2699 m <sup>2</sup>		
<b>Dagbokstempel</b> <b>TINGLYST</b> <b>12 FEB. 1997</b> KRAGERØ BOKREKVISEREMBEDE DAGBOKNR.: 399			
I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning			
Dato for forretningen	1.11.1996		
Rekvirent	Jon Bjerknes / Margit Valle		
Bestyrer	Knut Taraldsen		
Forretning	kart og delingsforretning over en parsell av eiendommen Vestre Risøy, gnr.24 bnr.6. Registernummer 239 er tildelt ved midlertidig forretning tinglyst 16.4.1996.		
<b>Underskrift</b>			
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Kragør	28.11.1996	 Knut Taraldsen	 Kjell Sjetne
<b>Tinglysing</b>			
Dagbokstempel		Tinglygingsstempel	
		 Doknr: 399 Tinglyst: 12.02.1997 Emb. 031 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	
<b>Påtegninger (rettelser o.l.)</b>			
K-blankett 5814 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-87			





# Kragerø kommune

**Adresse:** Postboks 128, 3791 KRAGERØ

**Telefon:** 35 98 62 00

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kragerø kommune

<b>Kommunenr.</b>	4014	<b>Gårdsnr.</b>	24	<b>Bruksnr.</b>	239	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Risøy 26, 3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	7 712,52 kr
Eiendomsskatt	27 639,00 kr
Feiing	791,04 kr
Renovasjon	3 078,00 kr
Vann	4 995,66 kr
<b>Sum</b>	<b>44 216,22 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt fritid	0%	6909900 0/00	4.00	1/1	0 %	27 640,00 kr	9 213,00 kr
Renovasjon - Fritid	25%	1 Stat.	3015.00	1/1	0 %	3 015,00 kr	1 005,00 kr
Feieavgift fritid	0%	1 Pipe	484.80	1/1	0 %	484,80 kr	161,60 kr
Vannavgift	15%	100 m <sup>3</sup>	22.00	1/1	0 %	2 199,95 kr	749,14 kr
Vann abonnementsgebyr	15%	1 Kr	2806.00	1/1	0 %	2 806,00 kr	955,65 kr
Kloakkavgift	15%	100 m <sup>3</sup>	46.80	1/1	0 %	4 680,50 kr	1 594,29 kr
Kloakk abonnementsgebyr	15%	1 Kr	3428.20	1/1	0 %	3 428,20 kr	1 167,57 kr
					<b>Sum</b>	<b>44 254,45 kr</b>	<b>14 846,25 kr</b>

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

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

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



# Kragerø kommune

**Adresse:** Postboks 128, 3791 KRAGERØ

**Telefon:** 35 98 62 00

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kragerø kommune

<b>Kommunenr.</b>	4014	<b>Gårdsnr.</b>	24	<b>Bruksnr.</b>	239	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Risøy 26, 3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

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

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



# Kragere kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Telefon: 35 98 62 00

Utskriftsdato: 13.04.2026

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kragere kommune

<b>Kommunenr.</b>	4014	<b>Gårdsnr.</b>	24	<b>Bruksnr.</b>	239	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Risøy 26, 3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

### Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2019001
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel for Kragere 2018 - 2030
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	12.02.2019
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/1301/Kommuneplan%20%202018%20-%202030%20Tekstlig%20del.pdf">https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/1301/Kommuneplan%20%202018%20-%202030%20Tekstlig%20del.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<p><b>Delareal</b> 774 m<sup>2</sup></p> <p><b>Arealbruk</b> L NRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende</p> <p><b>Områdenavn</b> LNF</p> <hr/> <p><b>Delareal</b> 774 m<sup>2</sup></p> <p><b>KPHensynsonenavn</b> H910_31</p> <p><b>KPDetaljering</b> Reguleringsplan skal fortsatt gjelde</p>

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2018001
<b>Navn</b>	Kommuneplan 2018-2030
<b>Status</b>	Planforslag
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	199431
<b>Navn</b>	Vestre Risøy
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	24.03.1994
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/344/199431_6_1.pdf">https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/344/199431_6_1.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 764 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b> Fritidsbebyggelse
	<b>Delareal</b> 10 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b> Friluftsområde

DATO FOR PLANEN: 01.10.93

**REGULERINGSBESTEMMELSER  
I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR**

**GNR. 24, BNR. 6 M.FL. 'VESTRE RISØY'  
KRAGERØ KOMMUNE**

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelser er å omregulere landbruksbebyggelsen i tidligere stadfestet reguleringsplan til fritids- og friluftsmål, samt å regulere en del av friluftsområdet til friområde: område for skjærgårdspark.

**§ 1 GENERELT**

1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
2. Planområdet som er beskrevet på planen er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

Byggeområder:

FRITIDSBEBYGGELSE  
EKSIST. FRITIDSBEBYG

Spesialområder:

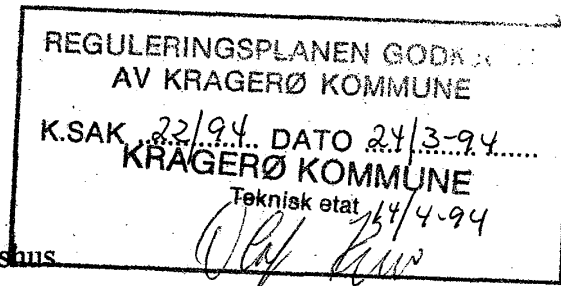
~~NAUST/BOD~~  
FRILUFTSOMRÅDE  
SØPELSAMLEPLASS  
OPPLAG FOR FISKEREDSKAP  
SKJÆRGÅRDSPARK

**§ 2 BYGGEOMRÅDER**

**.1 Fritidsbebyggelse**

I området skal oppføres fritidsbus

Fritidsbebyggelsen kan oppføres i 1 etasje, med mulighet for utnyttning



MORTEN LUNØE  
Sivilarkitekt MNAL NPA  
Lilletorvet  
3770 KRAGERØ  
Telefax 35 98 23 00  
Telefon 35 98 33 00

Adresse: Rådhusgaten 3  
3770 KRAGERØ  
Telefon: 35 98 23 05  
Telefax: 35 98 31 46

av loftet til opphold.

Bebyggelsen skal ha saltak, med takvinkel ikke mindre enn 22 grader.

I forbindelse med byggemeldingen skal det vedlegges situasjonsplan i min. målestokk 1:500, som viser hvordan den ubebygde del av tomten skal arronderes. Evt. forstøtningsmurer og gjerder skal vises med høydeangivelse.

I området kan det oppføres en mindre sjøbod på ca. 23 m<sup>2</sup>, plassert som vist på planen. Bygningen skal gis en tiltalende utforming som ovenfor beskrevet.

Byggeområdet skal gis en tiltalende utforming og eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

## **.2 Eksisterende fritidsbebyggelse**

Områdene for eksisterende fritidsbebyggelse skal det ikke oppføres ny fritidsbebyggelse. Imidlertid kan bygningsrådet tillate endringer, tilbygg o.a., til eksisterende bebyggelse, innenfor retningslinjer gitt i "Kommunedelplan for skjærgården" (Kystsoneplanen).

Dette gjelder også for evt. anneks.

## **§ 3 SPESIALOMRÅDER**

### **.1 Friluftsområde**

Området skal nyttes til friluftsområde.

I dette området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter bygningsrådets skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

MORTEN LUNGE  
Sivilarkitekt MNAL NPA  
Lilletorvet  
3770 KRAGERØ  
Telefax 35 98 29 80  
Telefon 35 98 33 00

ENGEDAHL  
SIVILARKITEKT  
MNAL  
RÅDHUSGT. 3 3770 KRAGERØ  
TELEFON 03 - 98 23 05  
TELEFAX 03 - 98 31 48

## .2 Sjøppelsamleplass

Det kan anlegges samleplass for søppel.  
Bygningsrådet kan tillate oppført bygning som er tilpasset formålet.

## .3 Opplag for fiskeredskaper

Området skal nyttes til opplag/lagring av fiskeredskaper (teiner, ruser o.l.) og til opplag av mindre fiskebåter.  
Bygningsrådet kan tillate oppført bygning på inntil 20 kvadratmeter, i 1 etasje for lagring av fiskeredskap. Bygningen skal ha saltak med takvinkel på min. 23 grader.

## .4 Skjærgårdspark

Området skal nyttes til skjærgårdspark med tilhørende anlegg.

## § 4 FELLESBESTEMMELSER

- .1 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og forskriftene.
- .2 Privatrettslige avtaler som er i strid med planen er ikke tillatt.

Kragerø,

Reidar I. Engedahl

*Morten LUNØE*

03.02.04

MORTEN LUNØE  
Sivilarkitekt MNAL NPA  
Lillevorvet  
3770 KRAGERØ  
Telefax 35 98 29 80  
Telefon 35 98 33 00

ENGEDAHL  
SIVILARKITEKT  
MNAL

RÅDHUSGT. 3 3770 KRAGERØ  
TELEFON 03 - 98 23 05  
TELEFAX 03 - 98 31 40


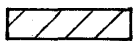
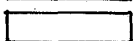

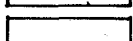
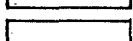
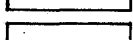
REGULERINGSPLAN / ENDRING FOR:

GNR. 24 BNR. 6 M. FL. "VESTRE RISØY"  
KRAGERØ KOMMUNE

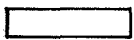
TEGNFORKLARING:

BL. §25 REGULERINGSMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

-  NY FRITIDSBEBYGGELSE
-  EKSIST. FRITIDSBEBYGGELSE
- 
- 
- 
- 
- 

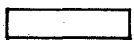
2. LANDBRUKSOMRÅDER



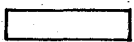
3. TRAFIKKOMRÅDER







4. FRIOMRÅDER



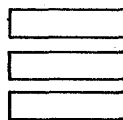
5. FAREOMRÅDER



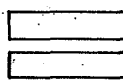
6. SPESIALOMRÅDER

-  FRILUFTSOMRÅDE
-  SØPPELSAMLEPlass
-  OPPLAG FOR FISKEREDSK.
-  SKJÆRGÅRDSARK


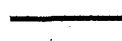
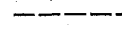



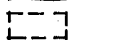
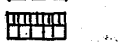

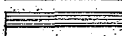
7. FELLESOMRÅDER

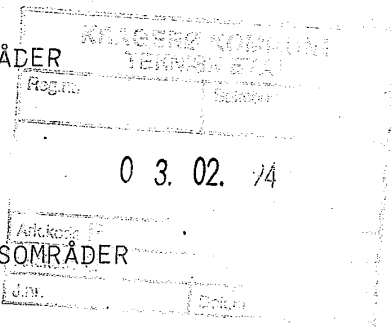


8. FORNYELSEOMRÅDER



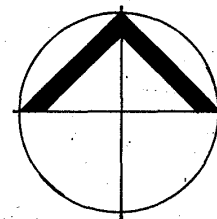
STREKSØMBOLER M. V.

-  PLANENS BEGRENSNINGSLINJE
-  FORMÅLSGRENSE
-  EIENDOMSGRENSE
-  STI
-  EKSIST. BEBYGGELSE SOM SKAL BEVARES
-  BYGNING SOM SKAL RIVES
-  REVET BYGNING
-  NY BEBYGGELSE
-  VANN
-  BRYGGER



MÅLESTOKK: M. 1:2000  
EKV. 5 M

TEGN. DATO: 01.10.93 TEGN. NR. 466.100



REVISJONER

BYGNINGSRÅDETSBEHANDLING  
OFFENTLIG ETTERSYN  
KOMMUNESTYRETS VEDTAK  
STADFESTET AV

**REGULERINGSPLANEN GODKJENT  
AV KRAGERØ KOMMUNE**  
K.SAK 22/94 DATO 24/3-94  
**KRAGERØ KOMMUNE 14/49**  
Teknisk etat  
*[Signature]*

DATO SIGN.

PLANEN UTARBEIDET AV SIV.ARK.MNAL REIDAR ENGEDAHL

SLUTTØRT AV:

**MORTEN LUNØE**  
LILLETORVET, 3770 KRAGERØ

SIVILARKITEKT  
TLF. Ø35-98 33 00



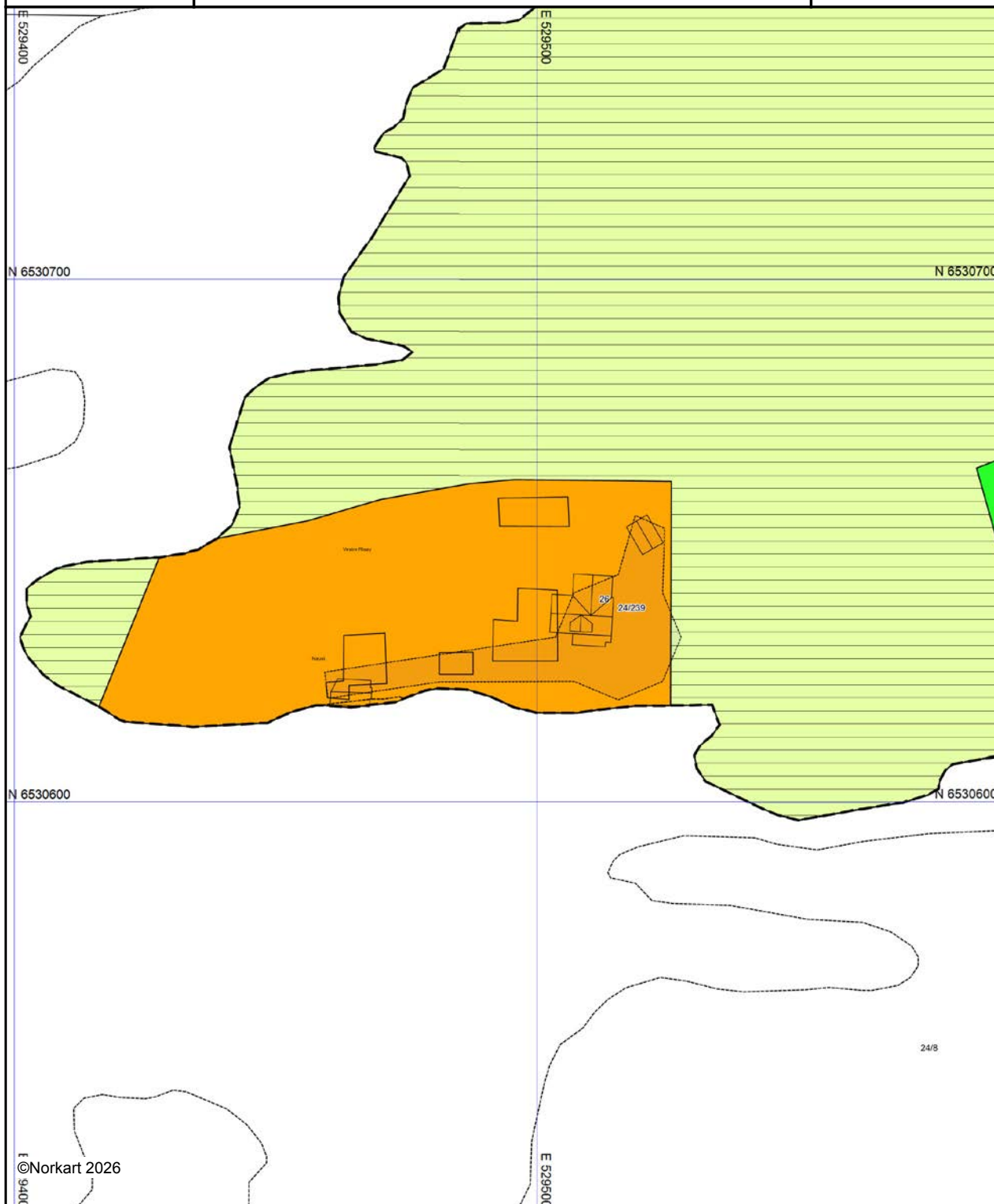
Kragerø kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 24/239  
Adresse: Risøy 26  
Dato: 13.04.2026  
Målestokk: 1:1000




UTM-32





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


## Tegnforklaring

### *Juridiske linjer og punkt*

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrænsning

 Formålsgrænse

 Planlagt bebyggelse

### *Påskrift*

Abc Påskrift plantilbehør

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 24, Bruksnr 239	<b>Kommune:</b>	4014 Kragerø
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	304 Langøy-Gumøy
Veiadresse:	Risøy 26, gatenr 1355	<b>Valgkrets:</b>	4 Kragerø
	3783 Kragerø Skjærgård	<b>Kirkesogn:</b>	5090103 Skåtøy
Oppdatert:	01.01.2024		

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Vestre Risøy	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	19.03.1996	<b>Har festegrund:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	2 500,0 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Målebrev				
<b>Arealmerknad:</b>	Fiktive grenser				

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

<b>Type</b>	<b>Dato</b>	<b>Rolle</b>	<b>Matrikkel</b>	<b>Arealendring</b>	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	4014/24/239	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4014/24/239	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	14.07.2011	Berørt	4014/24/6	0,0
	Matrikkelført:	14.07.2011	Berørt	4014/24/239	
Kart- og delingsforretning	Forretning:	19.03.1996	Avgiver	4014/24/6	-2 500,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4014/24/239	

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 3: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Risøy 26	Fritidsbolig					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	26.06.1996
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	26.07.1996
Energikilde:		BRA annet:	137,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	137,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	26.08.1996
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	15601566			Antall etasjer:	2

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				85,0	85,0				
H02				52,0	52,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 3: Garasjeuth.anneks til fritidb****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	10.01.2000
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	10.02.2000
Energikilde:		BRA annet:	13,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	13,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	10.06.2000
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	15609478			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				13,0	13,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 3 av 3: Naust båthus sjøbu****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	26.06.1996
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	26.07.1996
Energikilde:		BRA annet:	22,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	22,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	26.08.1996
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	15601574			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				22,0	22,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



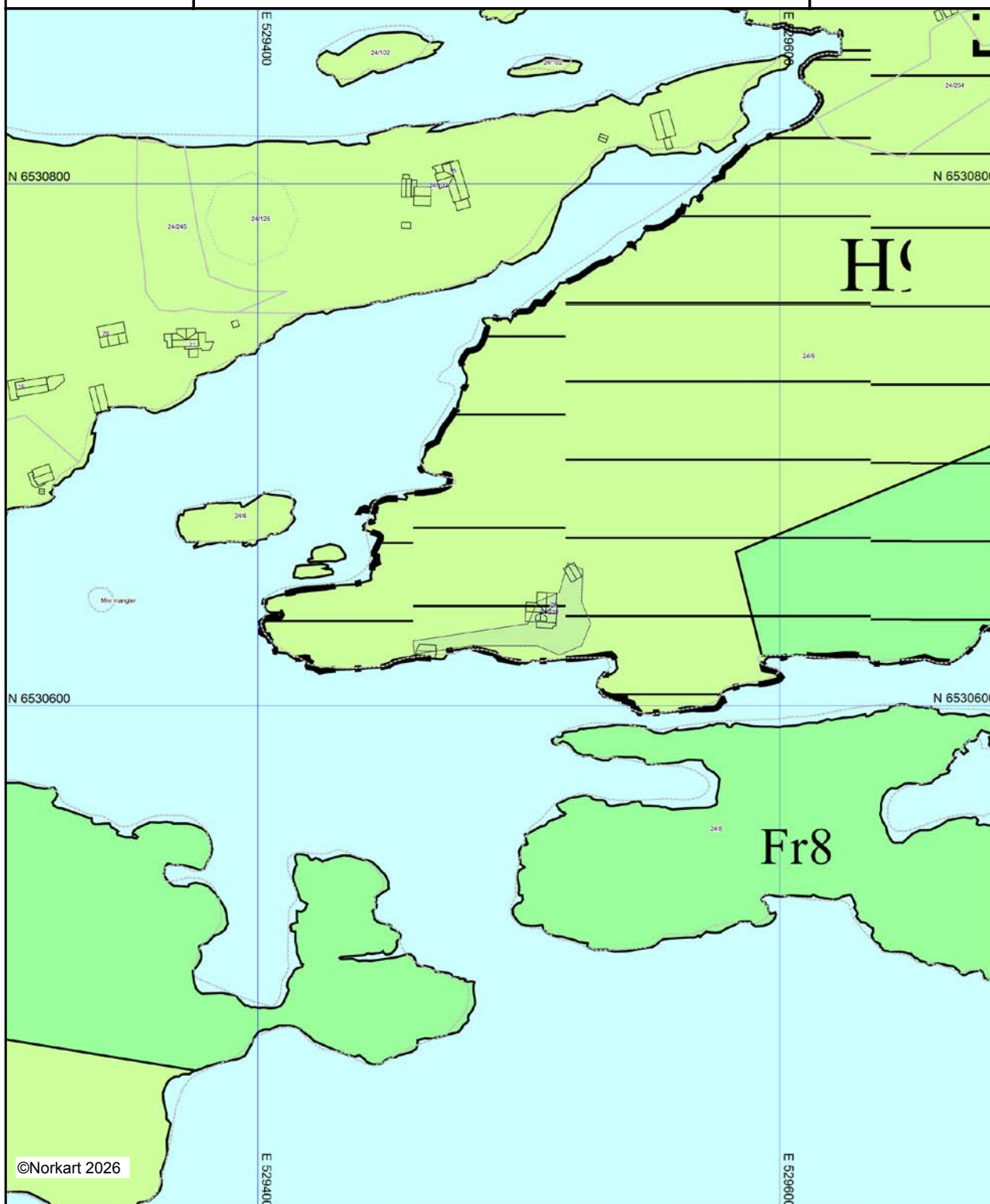
Kragerø kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 24/239  
Adresse: Risøy 26  
Dato: 13.04.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32




©Norkart 2026


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

## Tegnforklaring


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

 Friområde - nåværende


### *Kommuneplan-Landbruk-, natur- og frileddsformål s*


 LNFR-areal - nåværende


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

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc


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

 Faresone - Ras- og skredfare


 Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)

 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde


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


 Faresone grense

 Detaljeringgrense


 Strandlinje sjø

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

 Planområde

 Grense for arealformål

 Farled - nåværende

 Abc Påskrift områdenavn

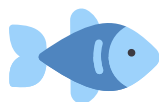
 Abc Påskrift arealformål/arealbruk

# Nabolagsprofil

Risøy 26

## Avstand til sjø

22 m



## Offentlig transport

✈	Kristiansand Kjevik	115 km
✈	Sandefjord lufthavn Torp	51.5 km
🚆	Neslandsvatn stasjon Linje F5	21.4 km
🚆	Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	26.4 km
🚆	Barmsøyveien kryss Linje 459	2.9 km

## Avstand til byer

Kragerø	7.5 km
Porsgrunn	26.4 km
Skien	33 km
Sandefjord	47.3 km
Oslo	131 km
Stavanger	216.9 km
Bergen	287 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗	Valleveien 1000	3.4 km
🚗	Burger King Langrønningen	6.3 km

## Havner i området

- Sjøbua gjestehavn  
Drivstoff, matvarer



## Aktiviteter

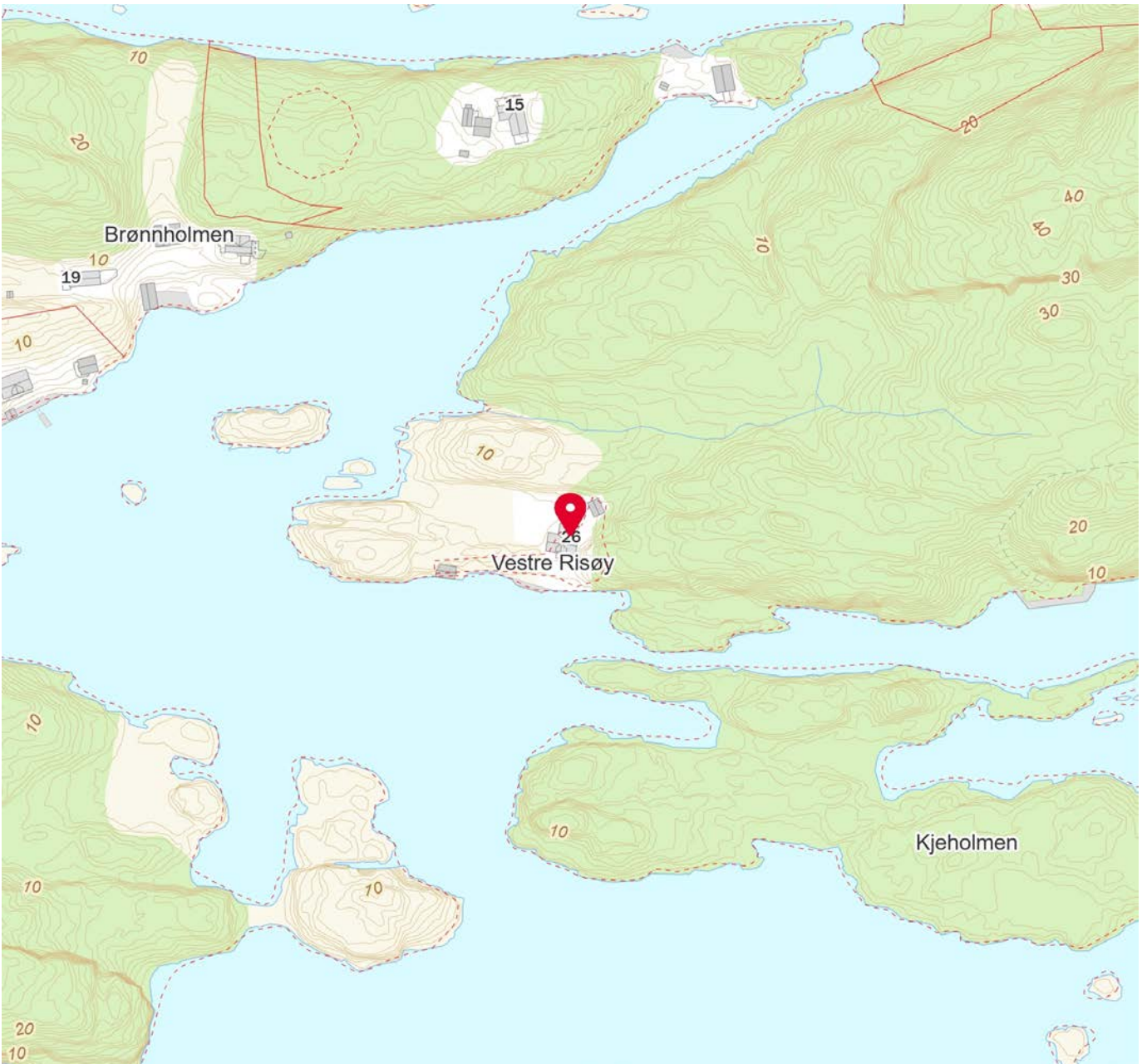
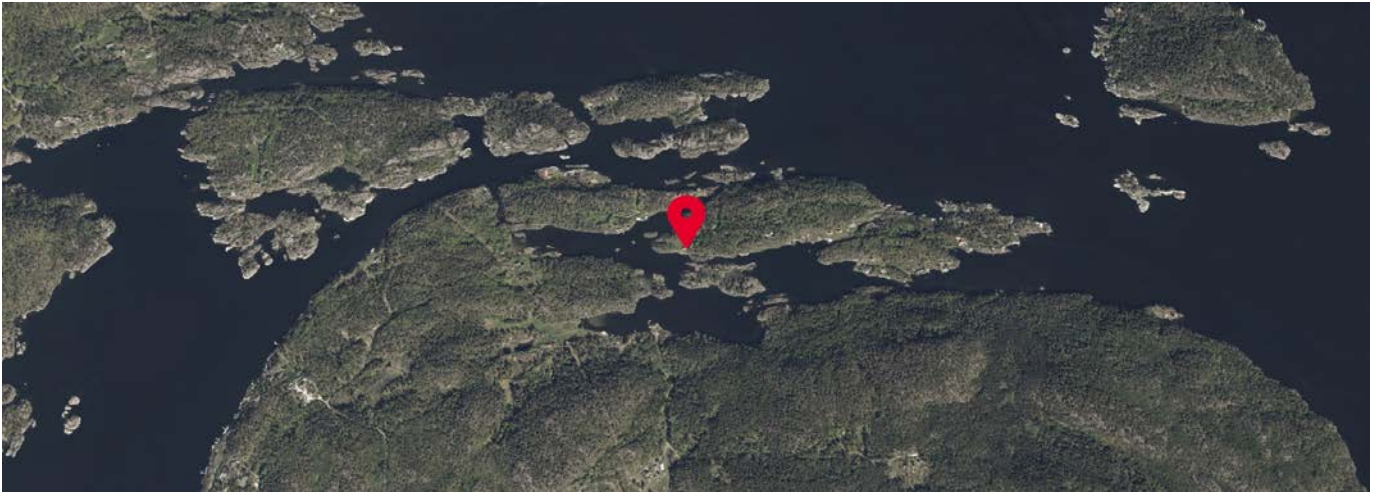
Svømmebasseng på Lovisenberg	5.9 km
Gulodden badeplass	5.9 km
Sjøterrassen	6 km
Bamble Golfklubb	6.3 km
Øytangen badeplass	6.6 km
Tårnbrygga badeplass	7 km
Kustranda badeplass	7.4 km
Kragerø Kino	7.4 km

## Sport

⚽ Mellommyra, flerbruksanlegg Ballspill	7.1 km
⚽ Rønholt Ballspill	7.5 km
🏊 Family Fitness Kragerø	7.8 km
🏊 MOT Kragerø	9.5 km

## Dagligvare

Spar Sjøbua Valle Søndagsåpent	3.4 km
Spar Kirkebukta Kragerø Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	7.3 km





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?

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

## Prisoversikt

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

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Risøy 26  
3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Jon Reidar Haugland

**Telefon:** 477 15 120  
**E-post:** jon.reidar.haugland@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre