

aktiv.





Daglig leder / Eiendomsmegler

## Ronny Jørstad

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

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



Eiendomsmegler

## Nora Eikeland

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

**Aktiv Eiendomsmegling**  
**Aktiv Eiendomsmegling**  
Kirkegata 26  
3770 Kragerø

# Geitholmsunda 29

Eiendommen Geitholmsunda 29 ligger attraktivt til øst på Geitholmen, rett ved inngangen til Felixsunda og vestenden av Buholmen.

Her er eiendommen lunt og tilbaketrukket plassert i en lagune hvor det knapt er båttrafikk.

Hyttene ligger snaue 6 meter fra sjøkanten og et par meter høyere enn havnivået. Dette gir en deilig kontakt med sjøen.

Beliggende helt for seg selv med herlig utsikt vestover, og bader i sol fra morgen til kveld. Værgudene er ofte på din side her, rett som det er regner det i Kragerø sentrum, mens solen råder her ute.

Denne eiendommen er definisjonen på et norsk sommerparadis!

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 25 000 000,-	<b>Tomtstr.:</b>	7427.3 m <sup>2</sup>
<b>Omkostn.:</b>	Kr 626 350,-	<b>Soverom:</b>	5
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 25 626 350,-	<b>Antall rom:</b>	7
<b>Selger:</b>	Tom Harald Eklund Jenssen	<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 26, bnr. 52
	Gudny Ingebjørg	<b>Oppdragsnr.:</b>	1302250155
	Hagen		
<b>Salgsobjekt:</b>	Fritidseiendom		
<b>Eierform:</b>	Eiet		
<b>Byggeår:</b>	2009		
<b>BRA-i/BRA Total</b>	149/161 kvm		

# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	98
Ferdigmedlinger/ferdigattester begge hytter .....	102
Målebrev .....	107
Byggetegninger .....	109
Tegninger uthus .....	134
Nabolagsprofil .....	135
Budskjema .....	142

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 149 m<sup>2</sup>

BRA - e: 12 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 161 m<sup>2</sup>

TBA: 79 m<sup>2</sup>

### **Hovedhytte**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 91 m<sup>2</sup> Gang, bad, 3 soverom, kjøkken, stue.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

49 m<sup>2</sup>

### **Gjestehytte**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 58 m<sup>2</sup> Stue/kjøkken, 2 soverom, gang, bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 m<sup>2</sup>

### **Bod.**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 12 m<sup>2</sup> Bod, bido, dusjrom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

5 m<sup>2</sup>

## **Tomtetype**

Eiet

## **Tomtestørrelse**

7427.3 m<sup>2</sup>

## **Tomtebeskrivelse**

Tomten er eiet og har et areal på 7427 m<sup>2</sup> i følge målebrev fra 2001. Eiendommen har over 300 meter strandlinje med svaberg, sandstrand, to brygger, stupebrett og badestige. Brygga nærmest Hovedhytta er bygd på fjell, steinfylling og støp. I 2018 ble brygga fornyet med gjennomgående helt ny kledning i modifisert trevirke, spesielt motstandsdyktig mot sjøvann. Brygga på andre siden av gangbroen ble restaurert på samme måte i 2019. Se mer info under ferdigattest og midlertidig brukstillatelse ang brygga på andre siden av gangbroen.

Det er flotte uteplasser på tomten. På oversiden av hyttene finner du "frokostplassen", en steinlagt uteplass med nydelig sjøutsikt og sol fra tidlig til sent. Ut fra kjøkkenet er det en koselig spiseplass. Vest for hyttene er det pent opparbeidet med gressplen, flott beplantning og terrasse med pergola. Det er bygd en stor pergola perfekt for samlinger og middager, eller om du bare trenger en pause i skyggen. Det er montert en markise for solskjerming og varmelampe for kjølige sommerkvelder. Pergolaen er i tillegg delvis innglasset slik at du kan sitte i le for vinden. Langs vegg og tak er det flotte klatreplanter. Mellom pergolaen og gjestehytte er det etablert et flott utekjøkken med vann. Fjellet på baksiden av utekjøkkenet er dekt med villvin og andre klatreplanter. I august kan du faktisk plukke egne druer. Over uteplassene sydvest for Hovedhytte og Gjestehtytte er det montert elektriske solmarkiser.

Uteområdene består ellers av naturtomt i form av fjell, svaberg og noe skog. På nordøstsiden av tomten kan du gå opp en sti mellom flotte eiketrær. Stien fører til en fin utsiktsplass. Mot nordøst har du utsikt til Arøy og sydvest utsikt til Oterøy og Skåtøy.

## **Beliggenhet**

Eiendommen Geitholmsunda 29 ligger attraktivt til øst på Geitholmen, rett ved inngangen til Felixsunda og vestenden av Buholmen. Her er eiendommen lunt og tilbaketrukket plassert i en lagune hvor det knapt er båttrafikk. Hyttene ligger snaue 6 meter fra sjøkanten og et par meter høyere enn havnivået. Dette gir en deilig kontakt med sjøen. Beliggende helt for seg selv med herlig utsikt vestover, og bader i sol fra morgen til kveld. Værgudene er ofte på din side her, rett som det er regner det i Kragerø sentrum, mens solen råder her ute. Denne eiendommen er definisjonen på et norsk sommerparadis!

Tomten som er på nesten 7,5 mål, består av naturtomt i form av svaberg, fjell og skog - og dette plassert innerst i en vik. Passende nok har eiendommen fått navnet

"Bergsvik". Bergsvik har en strandlinje på over 300 meter som strekker seg fra øst til vest. På østsiden av eiendommen er det svaberg og fjellknauser perfekt for de som liker å hoppe. På vestsiden er det to solide brygger, gangbru, svaberg med både stupebrett og badestige og en sandbukt helt ideell for kajakkpadlerne eller de små på vassestadiet. De grunne svabergene er helt perfekte for både bading og krabbefiske.

Skjærgården byr ellers på late og aktive sommerdager både til lands og til vanns. Her er det gode muligheter for vannsport, padling, øyhoppig og en rekke andre sommeraktiviteter. Med båt er det kort vei til de mange øyene i Kragerøskjærgården, som for eksempel velkjente Jomfruland - en stemningsfull øy, med et unikt landskap bestående av blant annet rullesteinstrender og lange, hvite sandstrender. Det er et rikt kulturliv på øya, med blant annet vertshus og kafé, konserter og kunstutstillinger.

En fantastisk del av sommeropplevelsen er Skåtøy og Skåtøy kafé, noen minutter unna med båt. Charlotte, Susanne, Jan og sommergjengen deres serverer nydelig mat og kalde drikker inne og ute, og i den idylliske hagen arrangeres konserter med noen av landets beste musikere, sommeren igjennom. Skåtøy kafé er for mange selve hjertet i Kragerøskjærgården. På Skåtøy kan en dessuten gå korte eller lange turer i naturskjønne omgivelser. På veg til det koselige Bakeriet ved Eidskilen eller til kystfortet Krikken, kan en gå forbi Theodor Kittelsens hjem Øvre Saltbutangen og plutselig møte skulpturen «Pesta» i skogbrynet.

Til Kragerø sentrum er det ca. 15 minutter i hurtigående båt. Avstanden til Valle er omtrent den samme. Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Spar Sjøbua Valle og Kirkebukta i Kragerø. Valle byr på restauranter, småbutikker og optiker m.m. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Kragerø et rikt og variert utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Her arrangeres sommershow, konserter, utstillinger og teaterforestillinger. I sentrum finner du trange smug med sjarmerende, lokale forretninger og restauranter.

Det er fine turområder i nærheten av eiendommen. Blant annet ligger Oterøy kort vei fra hytta. Oterøy er en spesiell øy med fine turstier i ett helt unikt landskap. Her kan man ta seg en behagelig gåtur eller en lang løpetur. Stinettet tar deg rundt det meste av øya, og en av avstikkerne fører opp til øyas høyeste topp kalt "Svineryggen". Den vakre utsikten gjør at du tar deg en pause her, om du trenger det eller ei. Vest på øya finner du blant annet Oterøy Gård hvor de har bakt og solgt brød og boller i steinovn siste 20 årene.

### **Adkomst**

Med båt.

### **Bebyggelsen**

Spredd fritidsbebyggelse.

## **Bygningssakkyndig**

Jacob Unosen Ramberg

## **Type takst**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Fritidsboligen står på støpt såle i betong. Reisverk i tre med stående bordkledning. Saltak med sperrer i tre og takteking av takstein.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapport fra Ramberg Takst, datert 22.07.25.

Tilstandsrapporten ligger vedlagt i prospektet.

## **Innhold**

Eiendommen består av to fritidsboliger og et uthus.

Hovedhytta inneholder:

- Entré
- Bad
- 3 soverom
- Kjøkken / spisestue / stue

Gjestehytta inneholder:

- Kjøkken/stue
- Bad
- Gang
- 2 soverom

Tilhørende eiendommen er det to brygger i tre. Se mer info under punktet ferdigattest og midlertidig brukstillatelse.

## **Standard**

I en lun vik på sydsiden av Felixsunda ligger Geitholmsunda 29 - et idyllisk feriested med egen strandlinje, sandstrand, brygger og tomt på over 7 mål. Her får du en unik kombinasjon av moderne komfort og klassisk skjærgårdsidyll. Eiendommen består av to nyere hytter og ett uthus, med tilsammen 5 soverom, 2 bad, 2 kjøkken og store oppholdsrom med nydelig sjøutsikt. Ute finner du terrasse med pergola, utekjøkken, steinlagte områder, plen og flotte utsiktsplasser. Nede ved vannet kan morgenbadet tas fra egen strand, brygge, eller stupebrett, krabber fiskes og varme sommerdager nytes på bryggene. Denne eiendommen skiller seg ut med sin sjeldne kombinasjon av omfattende bygningsmasse og en lun plassering helt i vannkanten. «Bergsvik» ligger i et område hvor byggeforskriftene langs sjøen stadig har blitt strengere, og representerer en sjelden mulighet til å eie en eiendom, med to innholdsrike hytter i ett av Kragerøskjærgårdens mest attraktive områder. Eiendommen er perfekt for storfamilien, vennepar eller for deg som ønsker et fristed ved sjøen.

Det har antakelig vært fritidsbebyggelse i «Bergsvik» allerede fra 1950-tallet. Historien er imidlertid uklar. Det vi vet er at tidligere hytteeier oppført en hytte i 1987 og en annen i 1994. Nåværende hytteeier overtok eiendommen i 2009. Gjestehytta ble totalrestaurert og stod ferdig i 2010. Den var da utvidet med ny stue, kjøkken og bad. Nytt elektrisk anlegg etablert, ny ytterledning, nye vinduer og tak, og tilkoblet kommunalt vann og avløp. I 2009 ble den gamle Hovedhytta tillat revet. Arbeidet med bygging av ny og utvidet erstatningshytte ble deretter påbegynt og fullført i 2011. Hovedhytta er etablert på ny betongsåle og tilkoblet kommunalt vann og avløp.

"Bergsvik» omfatter i dag to moderne, komplette og separate hytter. Hovedhytte (BRA 91 kvm) og Gjestehytte (BRA 58 kvm).

Hovedhytta har gjennomgående god standard og bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt. Fritidsboligens overflater består innvendig av furugulv og flis / stein. Vegger og himling har trepanel. På kjøkkenet er det spotter i himling. Stue, spisestue og kjøkken har åpen løsning, og store vindusflater som slipper inn sjøen på alle kanter. Terrassedøren på siden av kjøkkenet fører ut til en koselig, østvendt uteplass perfekt for morgenkaffen eller frokosten. Terrassedøren i stuen fører ut til sydvestsiden av hytta hvor det er fine steinlagte uteplasser med elektrisk markise fra 2024, terrasse med pergola og utekjøkken. Stuen har en flott, rentbrennende vedovn. Kjøkkenet har en kvalitetsinnredning spesiallaget og montert av Terna Snekkeri i Risør, kjent for sitt solide håndverk og tidløse design. Kjøkkenet har lyse profilerte fronter og er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Miele (kjøleskap, komfyr og platetopp) og benkeplate i oljet eik. Garderobeskap og senger i begge hyttene er også spesiallaget og montert av Terna Snekker i Risør, dette gir en helhetlig og gjennomført stil. Det er tre soverom i hovedhytta, alle lysmalte og med garderobeskap. Badet er flislagt med varmekabler i gulv og inneholder wc, dusjkabinett, servant med skap og opplegg til vaskemaskin.

Gjestehytta har en gjennomgående god standard, og fremstår godt vedlikeholdt. Overflater består av malte og lakkerte tregulv og malt trepanel på vegger og i himlinger. Hytta har eget sikringssskap. En flott, skifterlagt trapp fører inn til hyttas stue og kjøkken som ligger i åpen løsning. Rommet har god takhøyde og en fantastisk utsikt. Kjøkkenet er plassbyggt og levert av Terna snekkeri. Innredningen har lyse, profilerte fronter, benkeplate i oljet eik og integrerte hvitevarer fra Miele (kjøleskap, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin). Det er utgang til en vestvendt, steinlagt uteplass med markise, utekjøkken og terrasse med lun pergola omkranset av blomsterbed og klatreplanter. Badet er flislagt med varmekabler i gulv og inneholder wc, dusjkabinett og dobbelservant med skap. Det er to soverom i hytta, begge med plassbygde garderobeskap og senger fra Terna snekkeri. Fra det innerste soverommet er det utgang til østsiden av hytta, mot uthuset.

Uthuset inneholder utedo og har god plass til oppbevaring. Se mer info under ferdigattest og midlertidig brukstillatelse.

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

Hovedhytte:

Forhold som har fått TG2:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er registrert tett nedløp på befaringsdagen. Nedløp ledes ned ved grunnmur uten drenerør.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Det er registrert normal slitasje for alder, men endeved går ned for nærme terreng og vil ha redusert levetid.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er registrert merker og skader på inngangsdør. Det er registrert løs dørvrider og slitasje. Det er registrert manglende beslag under dør, synlige underliggende konstruksjonsdeler som vil ha redusert levetid uten kantbord/beslag.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Det mangler ildfastplate på gulv mot pipe under luker. Det er registrert en tilluftsåpning i bunn av pipe uten lokk.
- Bad: Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.
- Bad: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Sluk er under dusjkabinett som er låst inne mellom fastmontert knagg, toalett og vask.
- Bad: Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rør-i-rør er montert uten endetettinger og uten rørskap.
- Det er registrert misfarge under avløpsrør på kjøkken, det er ikke drypp lekkasje ved funksjonstesting på befaringsdagen.
- Terrengforhold: Det er markert fare, hensynsone i området da det er montert Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) på eiendommen. Eiendommen kan være utsatt for høyvann, ekstremt høyvann og uvær kan gjøre skader på brygger og opparbeidet arealer.

Forhold som har fått TG3:

- Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Det er stedvis registrert fall på over 0,5m uten rekkverk.

Gjestehytte:

Forhold som har fått TG2:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Det er registrert normal slitasje for alder, men endeved går ned for nærme terreng og vil ha redusert levetid
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er ikke registrert store nedbøyninger eller

fuktmerker på befaringsdagen.

Det er registrert vindski og isbord ført nesten helt mot terreng.

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er registrert noe slitasje på eldre vindu.
- Utvendig trapp: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Innvendige overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er registrert noe slitasje på overflater og merker etter hullboring ved kontroll av maur.
- Etasjeskille: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.
- Det er registrert noe salt i krypkjeller og manglende fuktsikring mot grunn på synlig terreng.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Det er registrert noe merker og skader på innerdører.
- Bad: Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).
- Bad: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Sluk er under dusjkabinett som er låst inne mellom toalett og vask.
- Bad: Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rør-i-rør er montert uten endetettinger og uten rørskap.
- Grunnmur og fundamenter: Bjelkelag i tre er stedvis ført nært terreng.
- Terrengforhold: Det er markert fare, hensynsone i området da det er montert Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) på eiendommen. Eiendommen kan være utsatt for høyvann, ekstremt høyvann og uvær kan gjøre skader på brygger og opparbeidet arealer.

Forhold som har fått TG3:

- Innvendig trapp: Det er ikke montert rekkverk. Det er registrert fall på over 0.5m uten rekkverk.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapport fra Ramberg Takst, datert 22.07.25. Tilstandsrapporten ligger vedlagt i prospektet.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Kun adkomst med båt. Nåværende eier har leid båtplass og parkering i Borteid småbåthavn. Her har de betalt ca. 14.000,- + opplag i året. Megler vil sjekke muligheten for videreføring av denne avtale ved interesse.

### **Solforhold**

Sol fra tidlig morgen til ca. 20.00 / 20.30 sommerstid. Solen er lengst på høyden ved "frokostplassen" bak hyttene.

### **Forsikringsselskap**

Storebrand

#### **Polisenummer**

3797964/3797970

### **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 vedovn i hovedhytta. Varmekabler i gulv på bad i både hovedhytte og gjestehytte.

### **Info strømforbruk**

I 2024 brukte nåværende eier totalt 8 428 kWh.

### **Energiklasse**

Orange D

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 25 000 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 28 912

### **Kommunale avgifter år**

2025

### **Info kommunale avgifter**

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

### **Eiendomsskatt**

Kr 45 656

### **Eiendomsskatt år**

2025

### **Info eiendomsskatt**

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

### **Formuesverdi primær**

Kr 482 343

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmedling 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 26, bruksnummer 52 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:

4014/26/52:

24.03.1949 - Dokumentnr: 357 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:26 Bnr:3

Med flere bestemmelser

Dette dokumentet er et gammelt skjøte som gir forbud mot å holde hund eller andre dyr uten skriftlig tillatelse fra gnr. 26, bnr.3 (hovedbølet). Dokumentet gir også rett for bnr. 3 til å føre elektriske lys frem over eiendommen ved behov. Dokumentet fås ved henvendelse megler.

25.10.1948 - Dokumentnr: 1398 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4014 Gnr:26 Bnr:3

Dette er den gamle skylddelingsforretningen fra 1948, når tomten ble fradelt.

Dokumentet beskriver tomtens grenser. Da tomten senere er oppmålt er det målebrev som gjelder. Dokumentet fås ved henvendelse megler.

02.11.2001 - Dokumentnr: 3125 - Målebrev

Målebrevet er fra 2001 og viser tomtens grenser. Dokumentet ligger vedlagt i prospekt.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest for både hovedhytta og gjestehytta. Gjestehytta har ferdigattest utstedt 06.07.2010 og hovedhytta har ferdigattest utstedt 23.06.2011.

Det foreligger tegninger fra Kragerø kommune datert 01.10.2009. Tegningene er av begge hyttene og stemmer godt med dagens løsning. Det er noen mindre avvik hva gjelder fasade på hovedhytta, hvorav hovedsoverom har vindu i stedet for inntegnet dør på sydvegg og det er satt inn et mindre vindu og endret litt på plassering terrassedør på nordvegg.

Det foreligger ikke opprinnelige bygningstegninger av uthus/tidligere utedo, og opprinnelig byggeår er ikke kjent. Det foreligger tegninger og vedtak for utvidelse utedo/uthus datert mai 1985. Disse avviker fra dagens løsning hva gjelder både rominndeling og fasader.

Det er satt opp en pergola helt vest på tomten. Denne er ikke omsøkt, og dermed å anse som ulovlig.

Det foreligger ikke dokumentasjon på bryggene eller gangbroen som fører over til den lille halvøya. Bryggen som ligger på nedsiden av hytta samt gangbroen er trolig oppført før 1965, og manglende dokumentasjon anses ikke å utgjøre noen risiko for kjøper. Brygge på halvøy er trolig fra 2008, samme år ble søknad om brygge med denne plassering avslått, og brygga må anses ulovlig.

Ny eier overtar ansvar og risiko for overnevnte.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Pumpekvern ligger på østsiden av hytta. Anlegget er ikke forstsikkert, og vannet må stenges hver vinter.

Vann fra utekjøkken går i terreng, dette er en ikke godkjent løsning.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et uregulert område, men er avsatt til LNFR-formål (landbruk, natur og friluftsliv) i kommunens arealdelplan. Det innebærer begrensninger på utbygging og tiltak for å ivareta natur- og landskapsverdier. Eiendommen ligger også innenfor faresone for høyspentanlegg, hensynssone H370. Kart ligger vedlagt i prospekt. Kommunens arealdelplan kan fås ved henvendelse megler.

#### **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.

#### **Kommentar 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.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

25 000 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

625 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfridd))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfridd))

---

626 350 (Omkostninger totalt)  
642 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
645 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

25 626 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
25 642 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
25 645 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 626 350

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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. 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.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke: 22 000 Markedspakke ((Full fotopakke med drone, ute- og innfoto, trykte nettannonsering, utstillinger, kommunale opplysninger etc). 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 497 000 ved salg for 25.000.000,-.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler hverken krav på vederlag eller utlegg.

### **Ansvarlig megler**

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

### **Ansvarlig megler bistås av**

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

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

### **Oppdragstaker**

Telemarksmegleren AS, organisasjonsnummer 985420785  
Kirkegata 26, 3770 Kragerø

### **Salgsoppgavedato**

16.09.2025

**Velkommen til  
Geitholmsunda 29!**



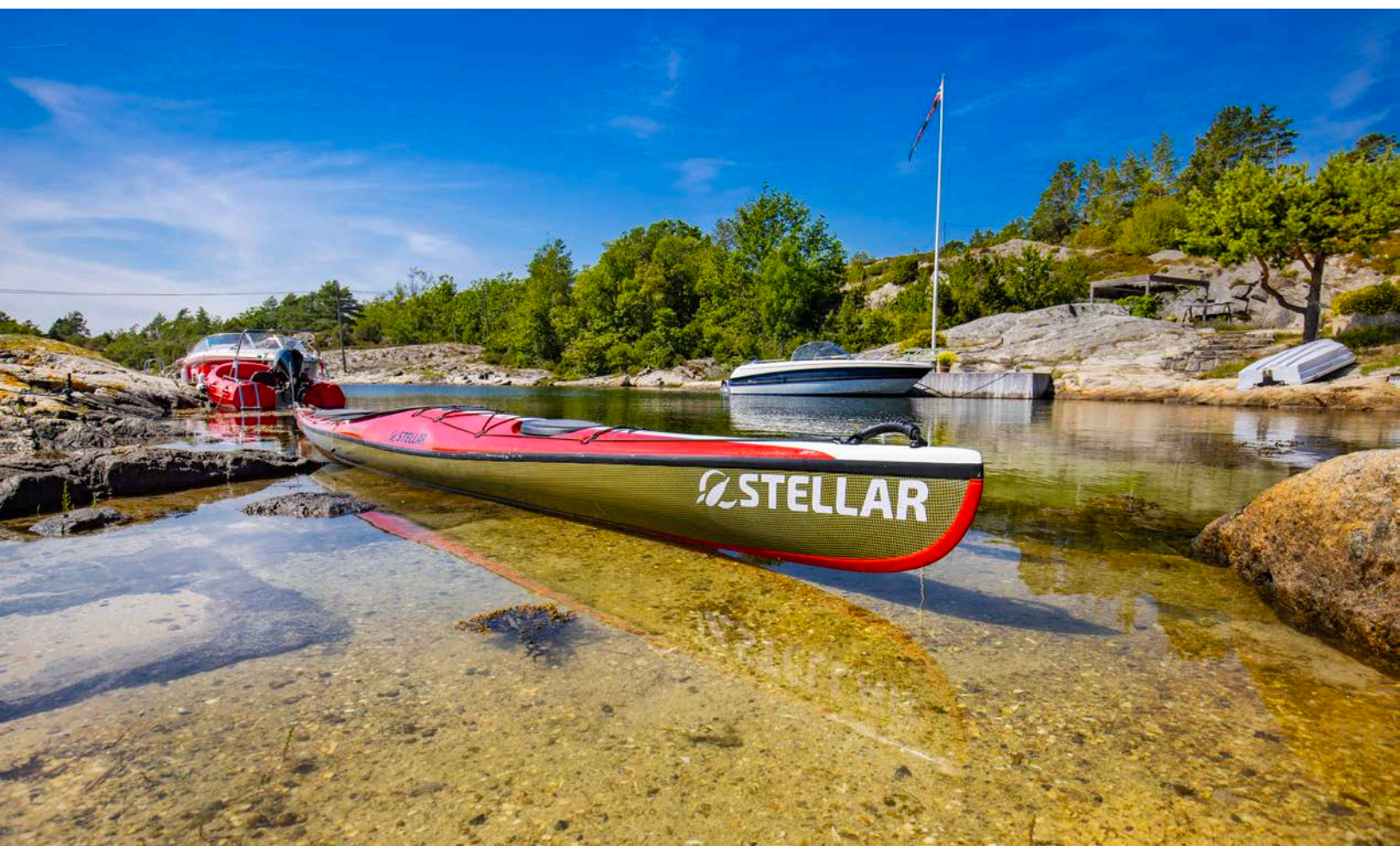


Tomten er eiet og har et areal på 7427 m<sup>2</sup> i følge målebrev fra 2001. Eiendommen har over 300 meter strandlinje med svaberg, sandstrand, to brygger, stupebrett og badestige.

Sandstranden er perfekt for de minste på "vassestadiet", eller dersom du har kajakk. Området rundt eiendommen er et Kajakkparadis!

PS: nederste bilde er kun en skisse av tomtegrenser, og kan avvike noe.







Det er flotte uteplasser på tomten. På oversiden av hyttene finner du "frokostplassen", en steinlagt uteplass med nydelig sjøutsikt og sol fra tidlig til sent.



Ut fra kjøkkenet er det en koselig østvendt spiseplass hvor du kan nyte morgenkaffen og frokosten.



Vest for hyttene er det pent opparbeidet med gressplen, flott beplantning og terrasse med pergola. Det er bygd en stor pergola perfekt for samlinger og middager, eller om du bare trenger en pause i skyggen. Det er montert en markise for solskjerming og varmelampe for kjølige sommerkvelder.

Pergolaen er i tillegg delvis innglasset slik at du kan sitte i le for vinden. Langs vegg og tak er det flotte klatreplanter.



Mellom pergolaen og gjestehytte er det etablert et flott utekjøkken med vann. Fjellet på baksiden av utekjøkkenet er dekt med villvin og andre klatreplanter.

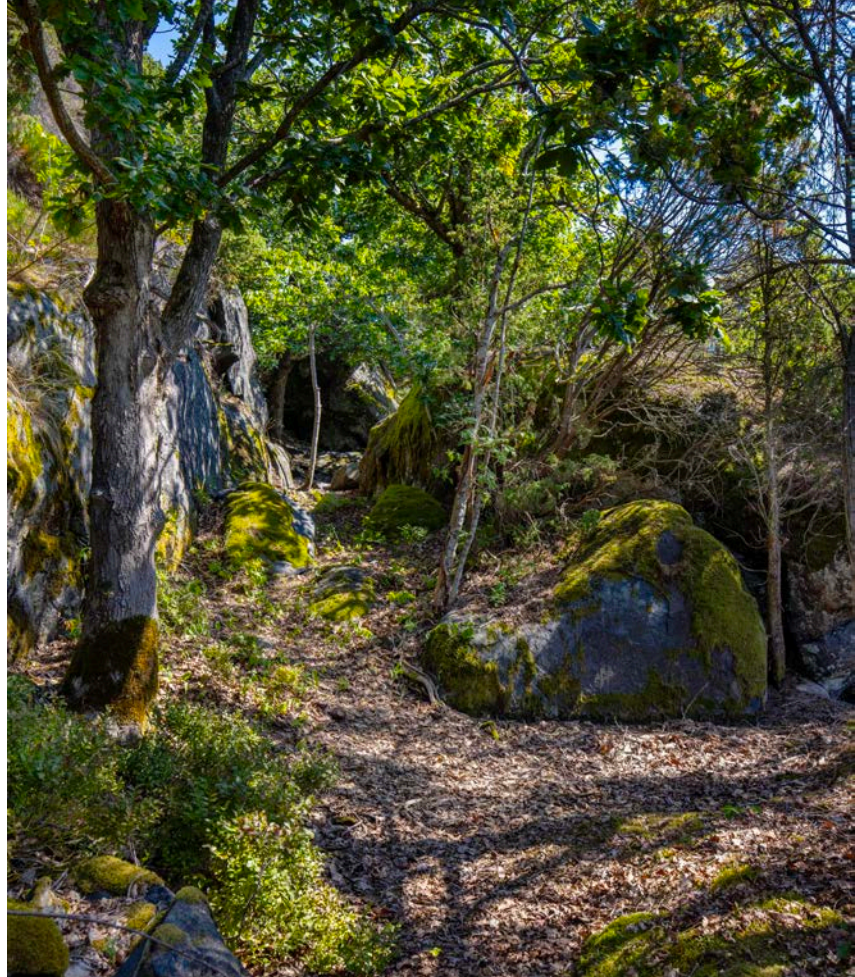
Over uteplassene sydvest for Hovedhytte og Gjestehytte er det montert elektriske solmarkiser.







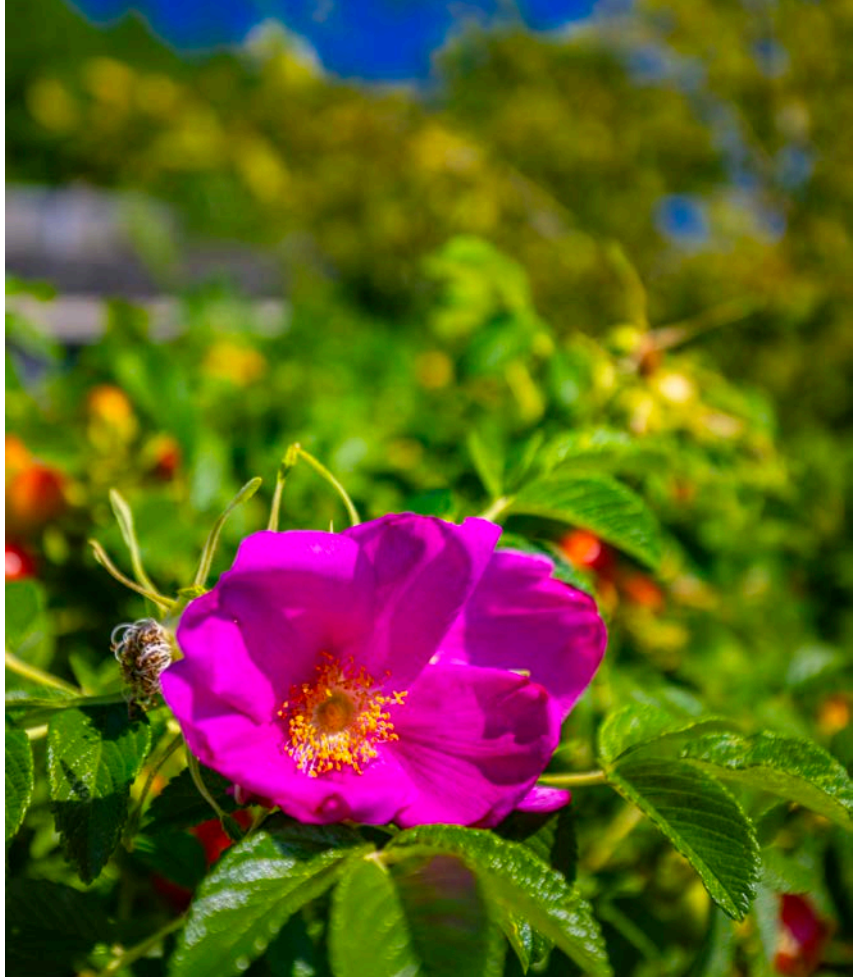
Uteområdene består ellers av naturtomt i form av fjell, svaberg og noe skog. På nordøstsiden av tomten kan du gå opp en sti mellom flotte eiketrær. Stien fører til en fin utsiktsplass. Mot nordøst har du utsikt til Arøy og sydvest utsikt til Oterøy og Skåtøy.



Eiendommen omfatter to moderne, komplette og separate hytter. Hyttene er brukt som Hovedhytte (BRA 91 kvm) og Gjestehytte (BRA 58 kvm).

I 2010 ble den gamle Hovedhytta revet, nye steinmasser ble tilført og ny betongsåle etablert. Deretter ble ny og utvidet erstatningshytte bygd. Hovedhytta stod ferdig i 2011.

Gjestehytta ble bygd i 1987, men totalrestaurert og utvidet med ny stue, kjøkken og bad i 2010. Nytt el- og vvs-anlegg.



Stue, spisestue og kjøkken har åpen løsning, og store vindusflater som slipper inn sjøen på alle kanter.

Terrassedøren på siden av kjøkkenet fører ut til en koselig, østvendt uteplass perfekt for morgenkaffen eller frokosten. Terrassedøren i stuen fører ut til sydvestsiden av hytta hvor det er fine steinlagte uteplasser med elektrisk markise fra 2024, terrasse med pergola og utekjøkken.

Stuen har en flott, rentbrennende vedovn.





Kjøkkenet har en kvalitetsinnredning spesiallaget og montert av Terna Snekkeri i Risør, kjent for sitt solide håndverk og tidløse design.

Kjøkkenet har lyse profilerte fronter og er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Miele (kjøleskap, komfyr og platetopp) og benkeplate i oljet eik.



Det er tre soverom i hovedhytta, alle lysmalte og med garderobeskap.

Garderobeskap og senger i begge hyttene er også laget av Terna snekkeri, dette gir en helhetlig og gjennomført stil.

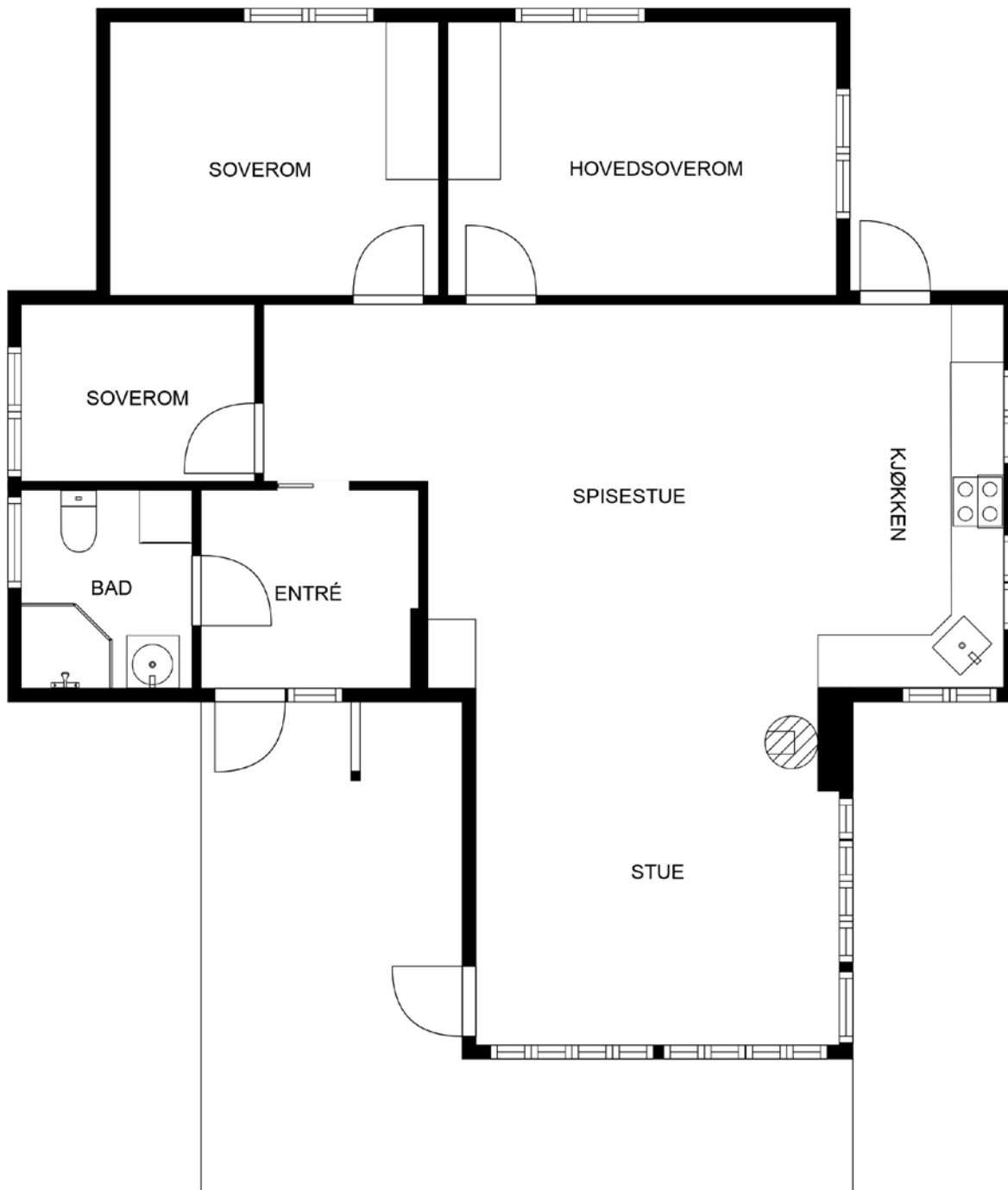


Hovedsoverommet har nydelig utsikt!





Badet er flislagt med varmekabler i gulv og inneholder wc, dusjkabinett, servant med skap og opplegg til vaskemaskin.

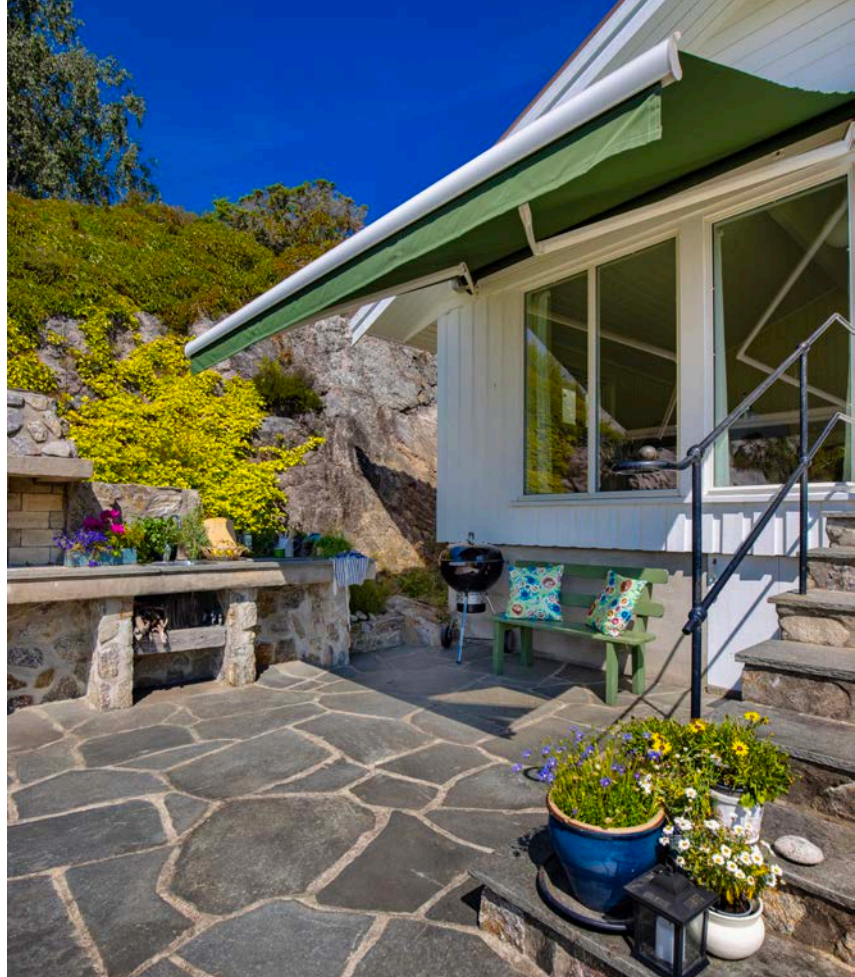


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Gjestehytta ble bygd i 1987, men totalrestaurert og utvidet med ny stue, kjøkken og bad i 2010. Nytt el- og vvs-anlegg.

Hytta inneholder kjøkken/stue, bad og to soverom. Bygget har en gjennomgående god standard, og fremstår godt vedlikeholdt.

En flott, skifterlagt trapp fører inn til hyttas stue og kjøkken som ligger i åpen løsning.



Stue/kjøkkenet har god takhøyde og en fantastisk utsikt. Kjøkkenet er plassbygd og levert av Terna snekkeri. Innredningen har lyse, profilerte fronter, benkeplate i tre og integrerte hvitevarer fra Miele (kjøleskap, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin).

Det er utgang til en vestvendt, steinlagt uteplass med markise, utekjøkken og terrasse med lun pergola omkranset av blomsterbed og klatreplanter.







Badet er flislagt med varmekabler i gulv og inneholder wc, dusjkabinett og dobbelservant med skap.

Det er to soverom i hytta, begge med plassbygde garderobeskap og senger spesiallaget og montert avTerna snekkeri.



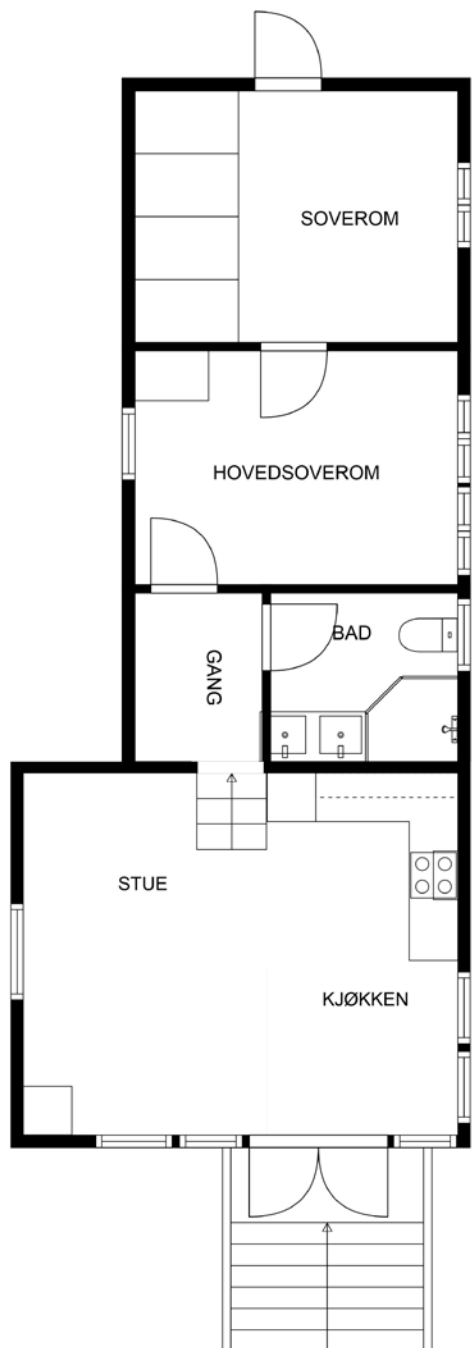
Fra det innerste soverommet er det utgang  
til østsiden av hytta, mot uthuset.



Uthuset inneholder utedo og har god plass til oppbevaring.

Det foreligger ikke opprinnelige bygningstegninger av uthus/tidligere utedo, og opprinnelig byggeår er ikke kjent. Det foreligger tegninger og vedtak for utvidelse utedo/uthus datert mai 1985. Disse avviker fra dagens løsning hva gjelder både rominndeling og fasader.






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


# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Geitholmsunda 29, 3783 KRAGERØ  
SKJÆRGÅRD

 KRAGERØ kommune

 gnr. 26, bnr. 52

Sum areal alle bygg: BRA: 161 m<sup>2</sup> BRA-i: 149 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.07.2025

Rapportdato: 10.08.2025

Oppdragsnr.: 20917-1400

Referansenummer: PR3388

Autorisert foretak: Ramberg Takst



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

## Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Jacob U. Ramberg

Uavhengig Takstingeniør

[jacob@bjerketangen.no](mailto:jacob@bjerketangen.no)

918 89 227



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst ble kontaktet av Tom Harald Eklund Jenssen for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av fritidsbolig og anneks med adresse Geitholmsunda 29 i Kragerø kommune. Det er fint vær på befaringsdagen, ut over dette er alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapporten.

Tilstanden på fritidsboligen og anneks framstår med normal standard og normal bruksslitasje.

## Fritidsbolig:

TG: 2 er gitt til: veggkonstruksjon, ytterdører, radon, pipe, badерom, vannrør og terrengforhold.

TG: 3 er gitt til: utvendig trapper.

## Anneks:

TG: 2 er gitt til: nedløp, veggkonstruksjon, takkonstruksjon, vinduer, utvendig trapp, overflater, etasjeskille, radon, innvendig dører, krypkjeller, badерom, vannrør, fundamenter og terrengforhold.

TG: 3 er gitt til: innvendig trapp.

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

Man må påregne vanlig vedlikehold.

## Fritidsbolig - Byggeår: 2011

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fritidsboligen står på støpt såle i betong.  
Reisverk i tre med stående bordkledning.  
Saltak med sperrer i tre og takteking av takstein.

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Ytterdør i tre med glassfelt.

Terrassedør i tre med glassfelt.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflate av flis og tregulv.  
Vegger har overflate av trepanel.  
Himling har overflate av trepanel.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og skyvedør i tre.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: det er fremvist faktura på membran og tettesjikt.

Gulv har overflate av flis.

Vegger har overflater av flis.

Himling har overflate av trepanel.

Vask med baderomsinnredning, dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin på badерom.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Skrog i tre med profilerte fronter.

Heltre benkeplate med dobbel vask i stål.

Integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskap med automatsikringer.

Fjernavleser i anneks.

Brannslukningsapparat og røykvarslere registrert.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Det er også bygd opp trapper og gangveier i naturstein og betong.

## Anneks - Byggeår: 1987

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Anneks står på bjelkelag i tre, ringmur i naturstein og ringmur i betong og leca.

Reisverk i tre med stående bordkledning.

Saltak med sperrer i tre og takteing av takstein.

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass og koblet rammer.

Ytterdør i tre.

Terrassedør i tre med glassfelt.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflate av tregulv.  
Vegger har overflater av trepanel.  
Himling har overflate av trepanel.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: det er fremvist faktura på membran og tettesjikt.

Gulv har overflate av flis.

Vegger har overflater av flis.

Himling har overflate av trepanel.

Vask med baderomsinnredning, dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin på badерom.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Skrog i tre med profilerte fronter.

Heltre benkeplate med dobbel vask i stål.

Integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

# Beskrivelse av eiendommen

Det er avløpsrør av plast.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser.

Det er registrert brannslukningsapparat og røykvarslere.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Det er også bygd opp trapper og gangveier i naturstein og betong.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Eier informerer om at gang ble bygd til et eget rom i 2024, dette er ikke på tegning.

### Anneks

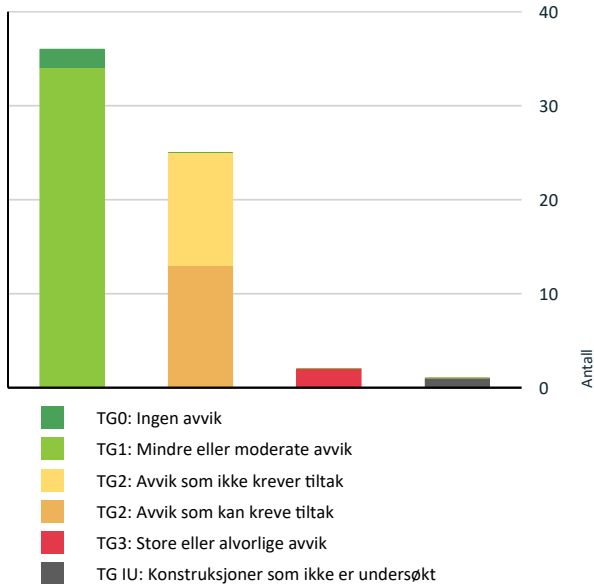
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Bod

- Det foreligger ikke tegninger

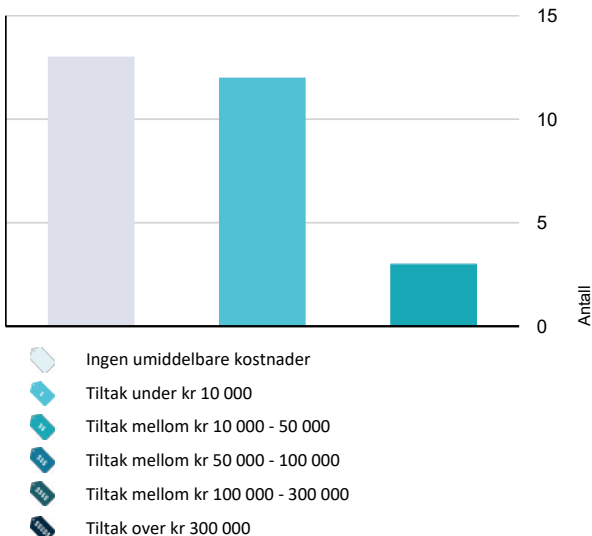
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:  
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling av fritidsbolig og anneks beliggende på Gnr: 26 Bnr: 52 med adresse Geitholmsunda 29 i Kragerø kommune.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

### Anneks

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Maur [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

! Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

# Boligens energimerking



**ENERGIMERKE**

## Beskrivelse

Fritidsbolig: Oppvarmingskarakter oransje D.

Bygningskategori: Småhus.

Bygningstype: Fritidsbolig.

Byggeår: 2011.

Bygningsmateriale: Tre.

BRA: 91.

Ant. etg. med oppv. BRA: 1.

Oppvarming: Elektrisk og ved.

Ventilasjon: Periodisk avtrekk fra kjøkken.

Anneks: Oppvarmingskarakter rød F.

Bygningskategori: Småhus.

Bygningstype: Fritidsbolig.

Byggeår: 1987.

Bygningsmateriale: Tre.

BRA: 58.

Ant. etg. med oppv. BRA: 1.

Oppvarming: Elektrisk.

Ventilasjon: Periodisk avtrekk fra kjøkken.

## Energimerke



**Energimerket** gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

### Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstillere strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

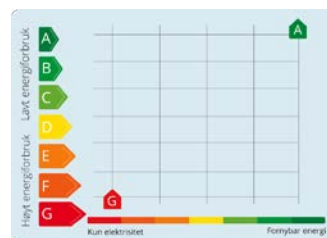
### Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

### Energirapporter vedlagt

- Energirapport
- Energirapport



# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
2011

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Tilbygg / modernisering**

2024      Modernisering

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

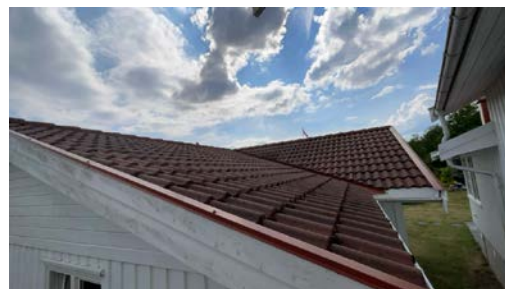
Taktekkingen er av betongtakstein.  
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

TG: 1 gitt jamfør med alder og normal slitasje.



Utsnitt takteking.



Utsnitt takteking.

### TG 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i stål.

# Tilstandsrapport



Utsnitt renner og nedløp.



Utsnitt renner og nedløp.

## 📍 TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har stående bordkledning, stedvis liggende.

### Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det er registrert normal slitasje for alder, men endevved går ned for nærme terreng og vil ha redusert levetid.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på byggemåte og løsning valgt, vil det ikke være økonomisk forsvarlig og utbedre avstanden til terreng.  
Veggkonstruksjoner må overvåkes og utbedres etter behov, og husk at bordkledning vil ha noe redusert levetid.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.

## 📍 TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak med sperrer i tre.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Det er ikke registrert store nedbøyninger eller fuktmerker.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Om det ønskes kan det utføres ytterligere undersøkelser av takkonstruksjon.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Utsnitt pipegjennomføring.



Utsnitt takkonstruksjon.

## TG 1 Vinduer

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Normal slitasje på vinduer jamfør med alder, det må beregnes normal vedlikehold og utbedringer.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.

## TG 2 Dører

Ytterdør i tre med glassfelt.

Terrassedør i tre med glassfelt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

# Tilstandsrapport

Det er registrert merker og skader på inngangsdør.

Det er registrert løs dørvrider og slitasje.

Det er registrert manglende beslag under dør, synlige underliggende konstruksjonsdeler som vil ha redusert levetid uten kantbord/beslag.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Ytterdører og dørvridere må utbedres for TG: 1.

Det må monteres beslag under dør mot øst.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Utsnitt ytterdør.



Utsnitt ytterdør.



Utsnitt ytterdør.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting i skiferheller og betong.



Utsnitt platting.

## TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapper i naturstein og betong.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er stedvis registrert fall på over 0,5m uten rekkverk.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Sikkerheten må stedvis utbedres for TG:1.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Utsnitt utvendige trapper.



Utsnitt utvendige trapper.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv har overflate av flis og tregulv.

Vegger har overflate av trepanel.

Himling har overflate av trepanel.

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



Utsnitt overflater.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn ligger på støpt såle.



Høydeforskjeller kontrollert.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Radon

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmåling eller tiltak mot radon. Eiendommen ligger innenfor et område med en definert aktsomhetsgrad som er moderat til lav, av NGU Radon aktsomhetskart.

### Vurdering av avvik:

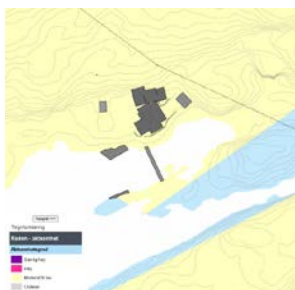
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innhent dokumentasjon på radonmåling eller tiltak mot radon. Kan det ikke innhentes dokumentasjon bør det utføres en radonmåling.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Radon aktsomhet.

## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med ildsted lokalisert i stue.

Det er registrert feieluke bak ildsted og en åpen tilførsel av tilluft helt i bunn av pipen.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det mangler ildfastplate på gulv mot pipe under luker.

Det er registrert en tilluftsåpning i bunn av pipe uten lokk.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det anbefales å ha lokk/luke på alle åpninger i pipeløpet som ikke brukes, hvis ikke det er luker må det fremvises godkjent dokumentasjon fra feier.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Ildsted.



Feieluke.

## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og skyvedør i tre.

# Tilstandsrapport



Utsnitt innerdører.



Utsnitt innerdører.

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: det er fremvist faktura på membran og tettesjikt.

Gulv har overflate av flis.  
Vegger har overflater av flis.  
Himling har overflate av trepanel.

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



Utsnitt baderom.



Utsnitt baderom.

### 1 ETASJE > BAD

#### 1 TO 1 Overflater vegger og himling

Vegger har overflater av flis.  
Himling har overflate av trepanel.



Utsnitt vegg og himling.

# Tilstandsrapport

## 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulv har overflate av flis.

#### Vurdering av avvik:

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Det er registrert for lite fall mot sluk, men vann vil renne mot sluk før det renner ut av rommet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Utsnitt baderomsgulv.



Utsnitt baderomsgulv.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er under dusjkabinett som er låst inne mellom fastmontert knagg, toalett og vask.

#### Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

# Tilstandsrapport



Vask med baderomsinnredning.



Dusjkabinett.



Toalett.



Opplegg for vaskemaskin.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført da våtsone ligger mot yttervegg.

Det er ikke registrert unormale fuktindikasjoner på befaringdagen.

## KJØKKEN

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Skrog i tre med profilerte fronter.

Heltre benkeplate med dobbel vask i stål.

Integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.

# Tilstandsrapport



Utsnitt kjøkken.

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Avtrekk kjøkken.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Hovedledningen kommer inn under annekset og her er det montert rørfordeler og stoppekran.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rør-i-rør er montert uten endetettinger og uten rørskap.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En eventuell lekkasje ledes ikke mot sluk og manglende endetettinger gjør at eventuelt lekkasjevann ikke renner mot rørfordeler.

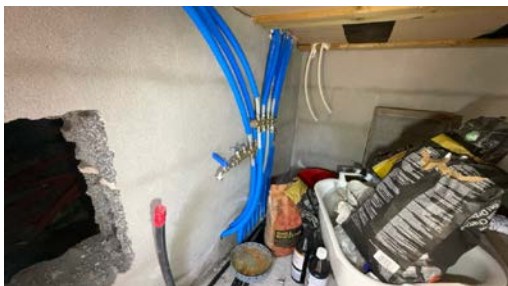
Vann vill ikke gjøre mye skade i krypkjelleren, men anlegget må overvåkes under bruk og det anbefales at vannet stenges når boligen ikke er i bruk.

Det er registrert sluk i krypkjeller, så vann vil ikke bli liggende på betongsåle.

Eier har avtale med vaktmester, som stopper vannet og blåser rørene tomme for vann før frost.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Utsnitt vannrør.



Stoppekran.

## TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Varmtvannstank er lokalisert under anneks.



Varmtvannstank.

## TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

Fjernavleser i anneks.

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

# Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2011 El-anlegg fra byggeår.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av 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?  
**Nei**

## Generell kommentar

El-anlegg gitt TG:1 på en visuell kontroll, stikkontroll av synlige deler og dokumentasjon.  
Om det ønskes en full kontroll og en mer utfyllende kartlegging av anlegget, så må dette utføres av en fagkyndig.



Sikringsskap.

## Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere er registrert.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av steinfylling avrettet med stein og grus.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

Drenering naturlig på terreng.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fritidsboligen står på støpt såle i betong.  
Det er ikke registrert nedbøyninger eller utsiging.

### TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger ikke innenfor ras eller skred fare i følge kommunekart.  
Det er ikke registrert samlinger av vann på eiendommen på befaringsdagen.

Det er markert fare, hensynsone i området da det er montert Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) på eiendommen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er markert fare, hensynsone i området da det er montert Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) på eiendommen.

Eiendommen kan være utsatt for høyvann, ekstremt høyvann og uvær kan gjøre skader på brygger og opparbeidet arealer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kommunen må kontaktes om det er noen spørsmål om høyspenningsanlegg og hva dette innebærer.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

# Tilstandsrapport

Det er utvendige vann og avløpsrør fra 2011 i plast.  
Eiendommen er koblet på det kommunale anlegget.



Avløpspumpe som har alarmer og kontrollpanel i krypkjeller under anneks.  
Kommunale ledninger ført i vannet.

## ANNEKS



**Byggeår**  
1987

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2010	Modernisering	Anneks er renoveret i 2010, delvis bærende konstruksjoner og etasjeskiller i tre fra 1987.
2010	Tilbygg	Stue og kjøkken bygd på i 2010, med ny ringmur i betong og leca.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein.  
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

TG: 1 gitt jamfør med alder og normal slitasje.

**Årstall:** 2010

# Tilstandsrapport



Utsnitt takteking.

## **TG 2** Nedløp og beslag

Renner og nedløp i stål.

Årstall: 2010

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Utsnitt renner og nedløp.



Utsnitt renner og nedløp.

## **TG 2** Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

### Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det er registrert normal slitasje for alder, men endaved går ned for nærme terreng og vil ha redusert levetid.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på byggemåte og løsning valgt, vil det ikke være økonomisk forsvarlig og utbedre avstanden til terreng.

Veggkonstruksjoner må overvåkes og utbedres etter behov, og husk at bordkledning vil ha noe redusert levetid.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak med sperrer i tre.

### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke registrert store nedbøyninger eller fuktmerker på befaringsdagen.

Det er registrert vindski og isbord ført nesten helt mot terreng.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Om det ønskes kan det utføres ytterligere undersøkelser av takkonstruksjon.

Takkonstruksjon må overvåkes, vindski mot fjell vil ha redusert levetid.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Utsnitt takkonstruksjon.

## TG 2 Vinduer

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Vindu i tre med koblet rammer.

Vindu mot soverom er originalt, ble ikke skiftet i 2010.

### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert noe slitasje på eldre vindu.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av eldre vindu nærmer seg.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.

## TG 1 Dører

Terrassedør i tre med glassfelt.  
Ytterdør i tre.  
Plassbygd tredør mot krypkjeller.

Årstall: 2010



Ytterdør.



Terrassedør.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Støpt platting med skiferheller.

Årstall: 2010



Utsnitt platting.

## TG 2 Utvendige trapper

Støpte utvendige trapper med skiferheller.

Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

## Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Utvendig trapp.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Gulv har overflater av tregulv.  
Vegger har overflater av trepanel.  
Himling har overflate av trepanel.

#### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert noe slitasje på overflater og merker etter hullboring ved kontroll av maur.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Registrerte avvik hemmer ikke bruken av boligen, men utbedringer må beregnes for TG:1.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

#### Vurdering av avvik:

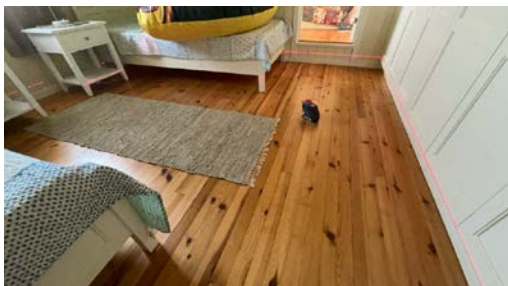
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Høydeforskjeller kontrollert.

## **TG 2 Radon**

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmåling eller tiltak mot radon. Eiendommen ligger innenfor et område med en definert aktsomhetsgrad som er moderat til lav, av NGU Radon aktsomhetskart.

### Vurdering av avvik:

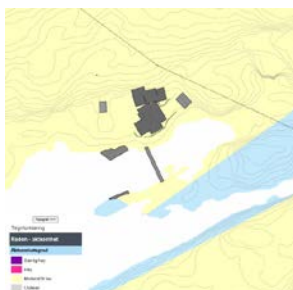
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innhent dokumentasjon på radonmåling eller tiltak mot radon. Kan det ikke innhentes dokumentasjon bør det utføres en radonmåling.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Radon aktsomhet.

## **TG 2 Kryp Kjeller**

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

**Årstall:** 2010

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe salt i krypkjeller og manglende fuksikring mot grunn på synlig terreng.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Krypkjeller må overvåkes og utbedringer må utføres etter behov.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Utsnitt krypkjeller.



Utsnitt krypkjeller.

## **TG 3** Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er registrert fall på over 0.5m uten rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Innvendig trapp.

## **TG 2** Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er registrert noe merker og skader på innerdører.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Innerdører må utbedres for TG:1.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Utsnitt innerdører.



Utsnitt innerdører.

## TG IU Maur

Det er registrert noe døde maur i annekset.

Eier har forklart dette i egenerklæring og det er tegn etter utbedring og kontroll på befaringdagen.

Det er ikke registrert levende maur på befaringdagen.

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: fremvist faktura på tettesjikt og membran.

Gulv har overflate av flis.  
Vegger har overflater av flis.  
Himling har overflate av trepanel.

Vask med baderomsinnredning, dusjkabinett og toalett.

Årstall: 2010



Utsnitt baderom.

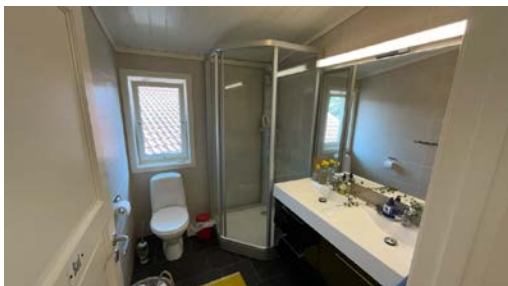
### 1 ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger har overflater av flis.  
Himling har overflate av trepanel.

Årstall: 2010

# Tilstandsrapport



Utsnitt vegg og himling.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulv har overflate av flis.

Årstall: 2010

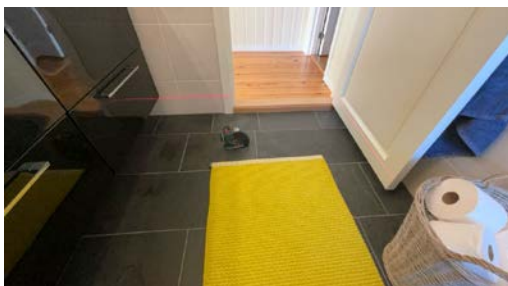
#### Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

#### Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Utsnitt baderomsgulv.



Utsnitt baderomsgulv.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2010

#### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er under dusjkabinett som er låst inne mellom toalett og vask.

#### Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

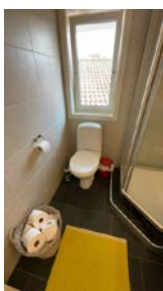
## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

Vask med baderomsinnredning, dusjkabinett og toalett.

Årstall: 2010



Toalett.



Dusjkabinett.



Vask med baderomsinnredning.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2010

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført da våtsone ligger mot ytterveggkonstruksjoner.

Det er ikke registrert unormale fuktindikasjoner på befaringdagen.

## KJØKKEN

## 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Skrog i tre med profilerte fronter.

Heltre benkeplate med dobbel vask i stål.

Integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.

# Tilstandsrapport



Utsnitt kjøkken.

## 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### **TG 1** Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Avtrekk kjøkken.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### **TG 2** Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Hovedledningen kommer inn under annekset og her er det montert rørfordeler og stoppekran.

**Årstall:** 2010

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Rør-i-rør er montert uten endetetter og uten rørskap.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

En eventuell lekkasje ledes ikke mot sluk og manglende endetetter gjør at eventuelt lekkasjevann ikke renner mot rørfordeler.

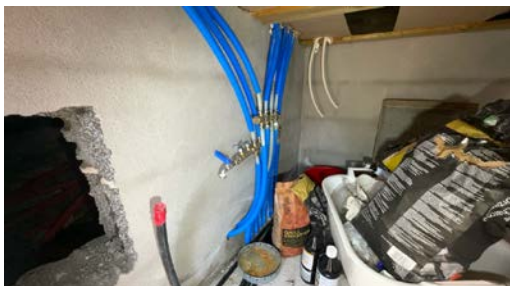
Vann vil ikke gjøre mye skade i krypkjelleren, men anlegget må overvåkes under bruk og det anbefales at vannet stenges når boligen ikke er i bruk.

Det er registrert sluk i krypkjeller, så vann vil ikke bli liggende på betongsåle.

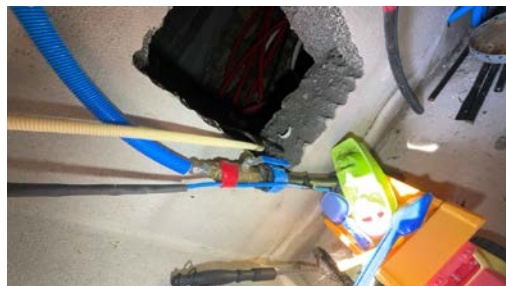
Eier har avtale med vaktmester, som stopper vannet og blåser rørene tomme for vann før frost.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Utsnitt vannrør.



Stoppekran.

## ⓘ TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2010



Stakeluke.

## ⓘ TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

## ⓘ TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2010



Varmtvannstank.

## ⓘ TG 1 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser.

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.

**2010 Anlegget er renoveret i 2010.**

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

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Nei**

## Generell kommentar

El-anlegg gitt TG:1 på en visuell kontroll, stikkontroll av synlige deler og dokumentasjon.

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

# Tilstandsrapport



Sikringsskap.

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er registrert brannslukningsapparat og røykvarslere.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

## TG 1 Fuktsikring og drenering

Drenering naturlig på terreng.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Anneks står på bjelkelag i tre, ringmur i naturstein, fundamenter i leca og betong og ringmur i betong og leca.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bjelkelag i tre er stedvis ført nært terreng.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Bjelkelag må overvåkes, utbedringer må utføres etter behov.

Ringmur i naturstein er for pynt mot bjelker i tre på fundamenter, det er registrert noe bevegelse her, så denne må nok justeres og stables litt på nytt tidvis.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Utsnitt natursteinsmur.



Utsnitt bjelker i tre.

## 📍 TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger ikke innenfor ras eller skred fare i følge kommunekart.  
Det er ikke registrert samlinger av vann på eiendommen på befaringsdagen.

Det er markert fare, hensynsone i området da det er montert Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) på eiendommen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er markert fare, hensynsone i området da det er montert Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) på eiendommen.

Eiendommen kan være utsatt for høyvann, ekstremt høyvann og uvær kan gjøre skader på brygger og opparbeidet arealer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kommunen må kontaktes om det er noen spørsmål om høyspenningsanlegg og hva dette innebærer.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 📍 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør fra 2010 i plast.

Eiendommen er koblet på det kommunale anlegget.

Årstall: 2010



Kontrollpanel og alarm pumpe.

## Bygninger på eiendommen

### Bod



#### Anvendelse

#### Byggeår

1987

#### Kommentar

#### Standard

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

#### Vedlikehold

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

#### Beskrivelse

Bod står på støpt pilarer og fundamenter.  
Reisverk i tre med liggende bordkledning.  
Saltak med sperrer i tre og takteking av shingel.

Innvendig er det synlig reisverk og innredet dusjrom og bido.

Vinduer i tre med enkelt glass.  
Ytterdører i tre med glassfelt.

Dusjrom og bido har forfalt og mangler vedlikehold, disse rommene er ikke i bruk på befaringsdagen.

Det er registrert nedbøyninger, råte og slitasje på bod.  
Bod står for rehabilitering og utbedringer.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

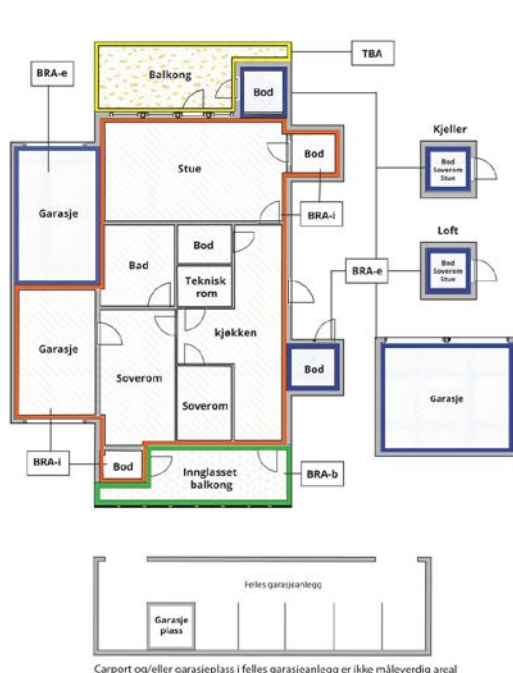
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vi 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	91			91	48
<b>SUM</b>	<b>91</b>				<b>48</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>91</b>				

### Romfordeling

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

#### Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Areal oppgitt under åpent areal er plattinger i stein rundt fritidsboligen og platting med pergola mot vest.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Eier informerer om at gang ble bygd til et eget rom i 2024, dette er ikke på tegning.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Skillevegger fra gang mot stue, er satt opp i 2024.

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Anneks

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	58			58	25
<b>SUM</b>	<b>58</b>				<b>25</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>58</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, gang, bad		

#### Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Areal oppgitt under åpent areal er platting i stein ved utekjøkken.

### Lovlighet

## Byggetegninger

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

### Brannceller

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

### Nyere håndverkstjenester

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

### Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

## 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		12		12	5
<b>SUM</b>		<b>12</b>			<b>5</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>12</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Areal oppgitt under åpent areal er platting i tre rundt boden.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Brannceller

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

### Nyere håndverkstjenester

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

### Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Fritidsbolig</b>	91	0
<b>Anneks</b>	58	0
<b>Bod</b>	0	12

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.7.2025	Jacob U. Ramberg	Takstingeniør
	Tom Harald Eklund Jenssen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	26	52		0	7427.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Geitholmsunda 29

### Hjemmelshaver

Hagen Gudny Ingebjørg, Jenssen Tom Harald  
Eklund

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Kragerø Skjærgården.

### Adkomstvei

Båt.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger innenfor et uregulert område.

### Om tomten

Den delen av tomten som ikke er bebygd består av gress, beplantning og naturtomt.  
Det er også bygd opp trapper og gangveier i naturstein og betong.

### Tinglyste/andre forhold

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

### Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018 - 2030.

### Konsesjonsplikt

Ja. 0-grense i hele Kragerø kommune.

### Bebyggelsen

På eiendommen er det ført opp fritidsbolig, anneks og bod.  
Det er brygger, overgang i tre over bukta og plattinger etablert på eiendommen.

## Forsikring

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

### Kommentar

Ingen opplysninger om forsikringsforhold er oppgitt.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

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

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.08.2025	
2	25.08.2025	
3	15.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PR3388>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## Andre bilder



Platting med pergola i hage.

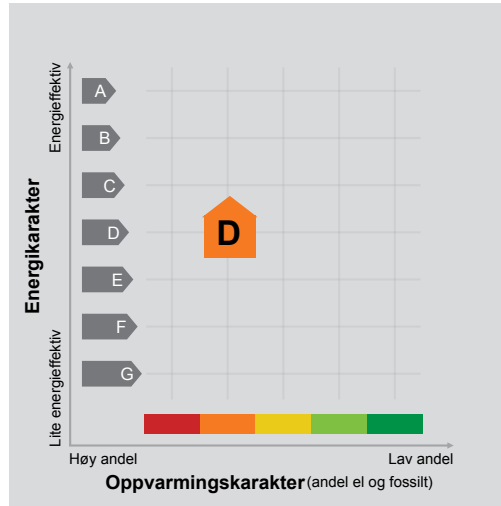


Utekjøkken, tilkoblet vann og gråvann slippes ut på terreng.



Bryggeanlegg.

Adresse	Geitholmsunda 29A
Postnummer	3783
Sted	KRAGERØ SKJ/ÆRGÅRD
Kommunenavn	Kragerø
Gårdsnummer	26
Bruksnummer	52
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300085717
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-153081
Dato	09.08.2025



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

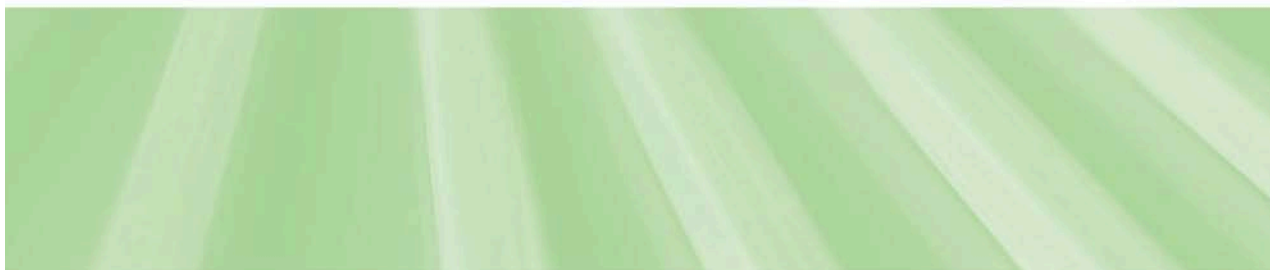
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

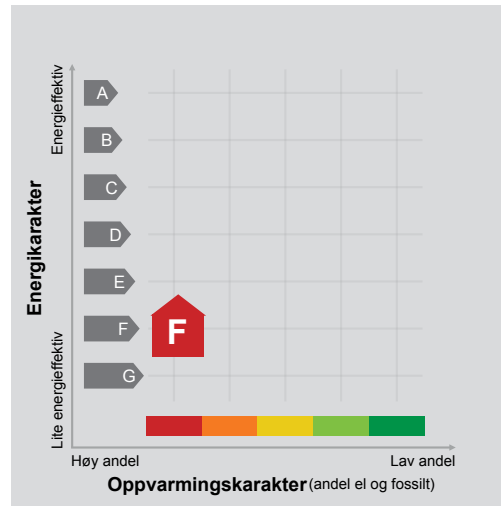
Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Adresse	Geitholmsunda 29B
Postnummer	3783
Sted	KRAGERØ SKJ/ÆRGÅRD
Kommunenavn	Kragerø
Gårdsnummer	26
Bruksnummer	52
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8585725
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-153082
Dato	09.08.2025



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Kragerø	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1302250155	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Gudny Ingebjørg Hagen	Tom Harald Eklund Jenssen
<b>Gateadresse</b>	
Geitholmsunda 29	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
KRAGERØ SKJÆRGÅRD	3783
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2009
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	16
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Storebrand
Polise/avtalenr.	3797964/3797970

Document reference: 1302250155

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: GIH, THEJ

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Helt ny hytte og fullrestaurert anneks med nytt bad
Arbeid utført av	Byggmester Arve Apeland

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse	Byggmester Arve Apeland
-------------	-------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Beskrivelse	Hovedhytte: Gammel hytte revet, ny betongsåle etablert og ny hytte bygget, ferdig i 2011. Anneks: Totalt restaurert og utvidet med nytt bad, kjøkken, stue og teknisk rom, ferdig i 2010.
-------------	---

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Kommunalt vann og avløp i begge hytter, nytt kjøkken og bad i begge hytter
Arbeid utført av	Byggmester Arve Apeland

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

Beskrivelse	8. juli 2019 ble stokkmaur-observasjon i annekset notert som sak av Norsk Hussopp Forsikring v/Anticimex i Arendal. Tiltak: 2019 Anticimex: Det ble utført sprøyting mot stokkmaur utendørs. Innvendig ble det i annekset boret hull i vegger og tak for sprøyting mot stokkmaur. Hytteeier: Det ble gjennomført rydding/fjerning av einebusker og deres rotsystemer. I slutten av august 2019 ble området som var ryddet, påført Trinol maurvanningsmiddel. I løpet av våren 2020 ble større steiner sprengt med ekspanderende mørtel «Fjellsprekk» og røtter fjernet. Dette arbeidet ble gjennomført av Byggmester Apeland, Kragerø. Apeland fjernet samtidig einebusker og furu på nedsiden av annekset mot redskapsbod. 2020 Anticimex: Arbeidet fra 2019 ble gjentatt. Hytteeier: Arbeid med fjerning av einebusker og deres røtter ble videreført, Anticimex avsluttet arbeidet: Oppdraget anses som ferdig og saken avsluttes. ## I de senere år er det ikke observert stokkmaur inne i annekset.
-------------	--

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Helt nytt elektrisk anlegg i begge hytter
Arbeid utført av	Byggmester Apeland

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei  Ja

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasj/tak/fasade?  

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ny Pergola og restaurerte brygger
Arbeid utført av	Byggmester Apeland
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

Document reference: 1302250155

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1302250155

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gudny Ingebjørg Hagen	c408cc1fe034a64fac0301 9be74f7d7e46f0a96d	06.08.2025 06:05:31 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tom Harald Eklund Jenssen	7a0acdcf7c6ebe76c3844 8a373bda9229666de87	06.08.2025 06:06:49 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1302250155

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

# Ferdigmelding

Kommunens saksnr.	Side
	av

Gjelder						
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr	Bolignr
	Adresse Geitholmen			Postnr. 3770	Poststed KRAGERØ	

Det anmodes om

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)

FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)

ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

Hele tiltaket      Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: \_\_\_\_\_

Deler av tiltaket  
Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

**Gjenstående arbeider**

Angi gjenstående arbeider og planlagt fremdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: \_\_\_\_\_

KRAGERØ KOMMUNE

Saksbehandler: AF

Dato: 03 JUN 2011

Arkivkode: 26/52

Arkivkode S: 11/1741

Arkivsaknr.: 6293/11

Løpenr.: 6293/11

**Energiforsyning**

Oppvarming	Energikilde		
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisitet	<input type="checkbox"/> Varmepumpe	<input type="checkbox"/> Ikke relevant
<input type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	<input type="checkbox"/> Olje, parafin eller annen flytende brensel	<input type="checkbox"/> Gass	
<input checked="" type="checkbox"/> Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	<input type="checkbox"/> Biobrensel (ved, fliser o.l.)	<input type="checkbox"/> Fjernvarme	
	<input type="checkbox"/> Solenergi	<input type="checkbox"/> Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelse	D	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelse	E	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Kontrollerklæringer	G	1 - 2	<input type="checkbox"/>
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input checked="" type="checkbox"/>

**Underskrift**

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver  
S Bothner siv ark as

Dato: 02.6.11      Underskrift: 

Gjentas med blokkbokstaver  
SIGURD BOTHNER

© NBR nr. 5167 Juli-2003



**Sigurd Bothner - Sivilarkitekt AS**  
Barthobrygga 5 - 3770 Kragerø  
Tlf. 35 98 88 80. Fax 35 98 88 81. Mobil 911 38 807



**Kragerø kommune**  
Enhet for Bygg og areal

---

Sigurd Bothner Sivilarkitekt MNAL NPA  
Barthebrygga 5

3770 KRAGERØ

Vår ref.  
11/1741-3/ARNEFUGL

Arkivkode  
GBNR 26/52

Deres ref.

Dato  
23.06.2011

**FERDIGATTEST**

**ERSTATNINGS HYTTE GEITHOLMEN G/BNR. 26/52 TOM HARALD JENSEN**

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-1).

Med hilsen

Arne Fuglestad  
avdelingsingeniør  
35 98 62 51

Kopi til:

Tom Harald Jensen, John Colletts alle 92, 0870 OSLO



# Kragerø kommune

Enhet for Bygg og areal

---

Sigurd Bothner Sivilarkitekt MNAL NPA  
Barthebrygga 5

3770 KRAGERØ

*Vår ref.*  
09/1763-21/ARNT

*Arkivkode*  
GBNR 26/52

*Deres ref.*

*Dato*  
06.07.2010

## **FERDIGATTEST**

### **TILBYGG TIL HYTTE - GEITHOLMEN G/BNR. 26/52 - TOM HARALD JENSSEN**

Igangsettingstillatelse er gitt.

*Gnr/bnr/festnr./seksjonsnr.:* 26 - 52  
*Byggested:* Geitholmen - Kragerø  
*Tiltakets art:* tilbygg til hytte  
*Bruksareal:* 25 m<sup>2</sup>  
*Tiltakshaver:* Tom Harald Jensen

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med hilsen

Arnt Rugseth  
bygningssjef  
35 98 62 50

# Ferdigmelding

Kommunens saksnr.	Side
	av

Gjelder						
Eiendom/ byggested	Gnr. 26	Bnr. 52	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	Adresse Geitholmen			Postnr. 3770	Poststed KRAGERØ	

Det anmodes om

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)

FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)

ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Deler av tiltaket  
Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

**Gjenstående arbeider**

Angi gjenstående arbeider og planlagt fremdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

*Printet for bygging area*  
*Saksbehandler ? AR*  
*Data: 30 JUN 2010*  
*26/52*  
*09/4763*  
*8640/10*

Energiforsyning

<p><b>Oppvarming</b></p> <p><input type="checkbox"/> Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)</p> <p><input type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg (varnbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)</p> <p><input type="checkbox"/> Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)</p>	<p><b>Energikilde</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Elektrisitet</p> <p><input type="checkbox"/> Olje, parafin eller annen flytende brensel</p> <p><input type="checkbox"/> Biobrensel (ved, fliser o.l.)</p> <p><input type="checkbox"/> Solenergi</p>	<p><input type="checkbox"/> Varmepumpe</p> <p><input type="checkbox"/> Gass</p> <p><input type="checkbox"/> Fjernvarme</p> <p><input type="checkbox"/> Annen</p>	<p><input type="checkbox"/> Ikke relevant</p>
--	--	--	---

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelse	D	-	<input type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelse	E	-	<input type="checkbox"/>
Kontrollerklæringer	G	1 - 2	<input type="checkbox"/>
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input type="checkbox"/>

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver  
S Bothner siv ark as

Dato 29.6.10 Underskrift 

**Sigurd Bothner - Sivilarkitekt AS**  
Barnebrånde 5, 3770 Kragerø  
Tlf. 35 98 88 80, Fax 35 98 88 81, Mobil 911 38 807

Gjentas med blokkbokstaver  
SIGURD BOTHNER

© NBR nr. 5167 Juli-2005

<b>KRAGERØ</b>
----------------

**MÅLEBREV**  uten grensejustering  
 med grensejustering

J.nr.	45/1
Målebrev nr.	76/53
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.	

**Målebrev over**

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
<b>Eiendom</b>	26	52	
	Bruksnavn/adresse Bergviken		
<b>Areal</b>	7257 m <sup>2</sup>		

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

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

<b>Dato for forretningen</b>	31.08.2001
<b>Rekvirent</b>	Pål og Christian Harreschou
<b>Bestyrer</b>	Hilde Johansen
<b>Forretning</b>	Kartforretning med grensejustering over eiendommen Bergviken, gnr.26 bnr.52.

**Underskrift**

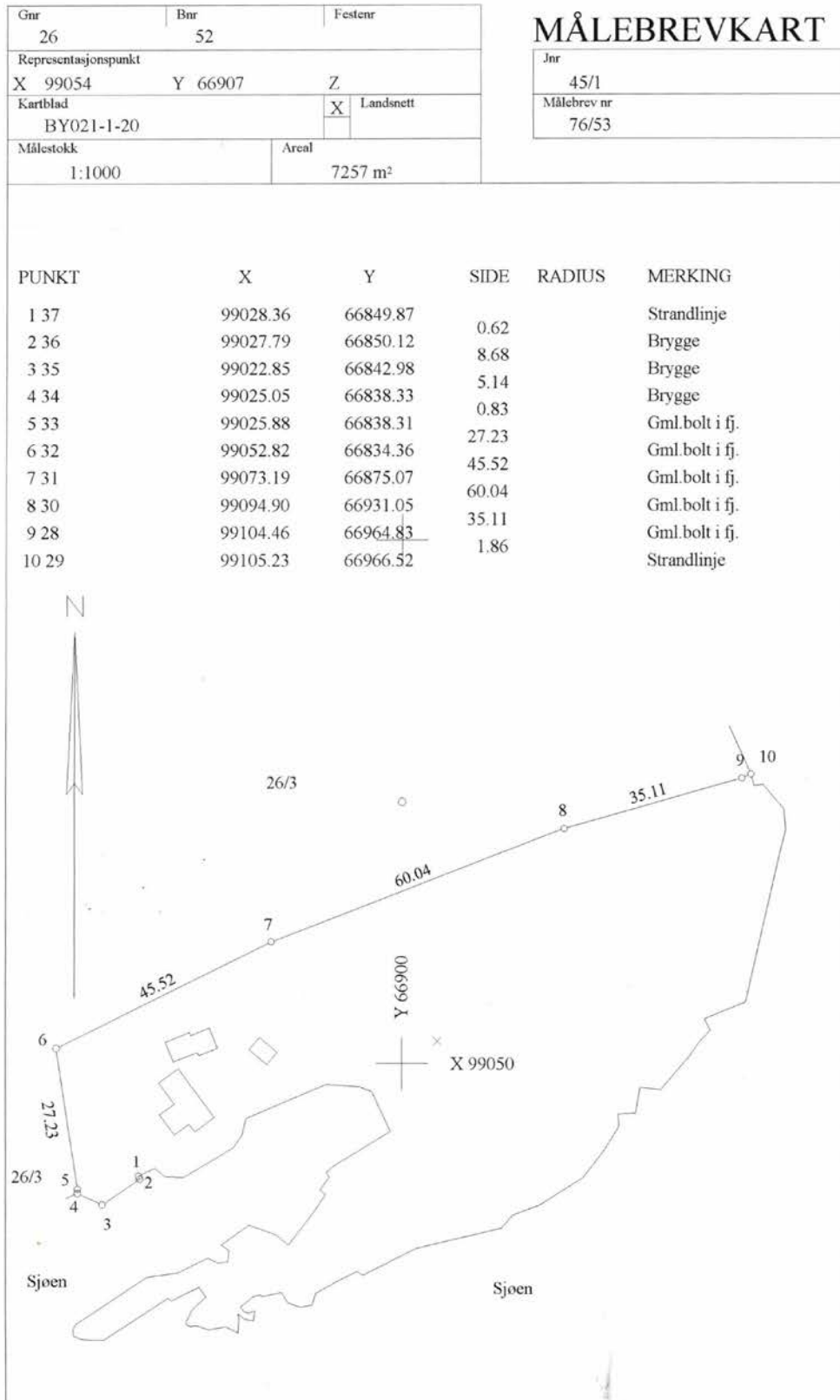
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Kragerø	3.10.2001	<i>Hilde Johansen</i> Hilde Johansen	<i>Odd M. Dalen</i> Odd M. Dalen

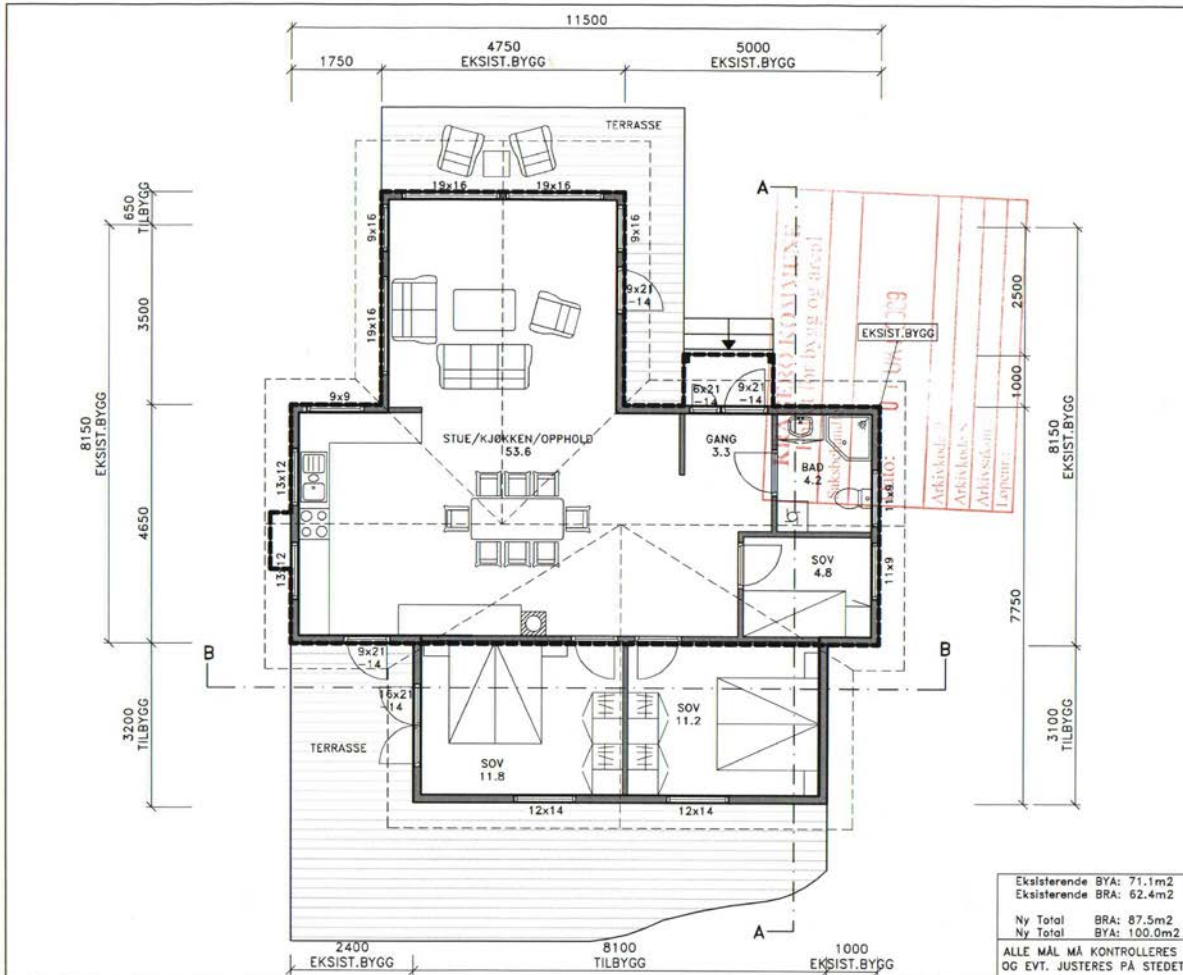
**Tinglysing**

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
	<b>TINGLYST</b> <b>02 NOV 2001</b> <b>KRAGERØ SORENSKRIVEREMBETE</b> <b>DAGBOKNR.: 3125</b>

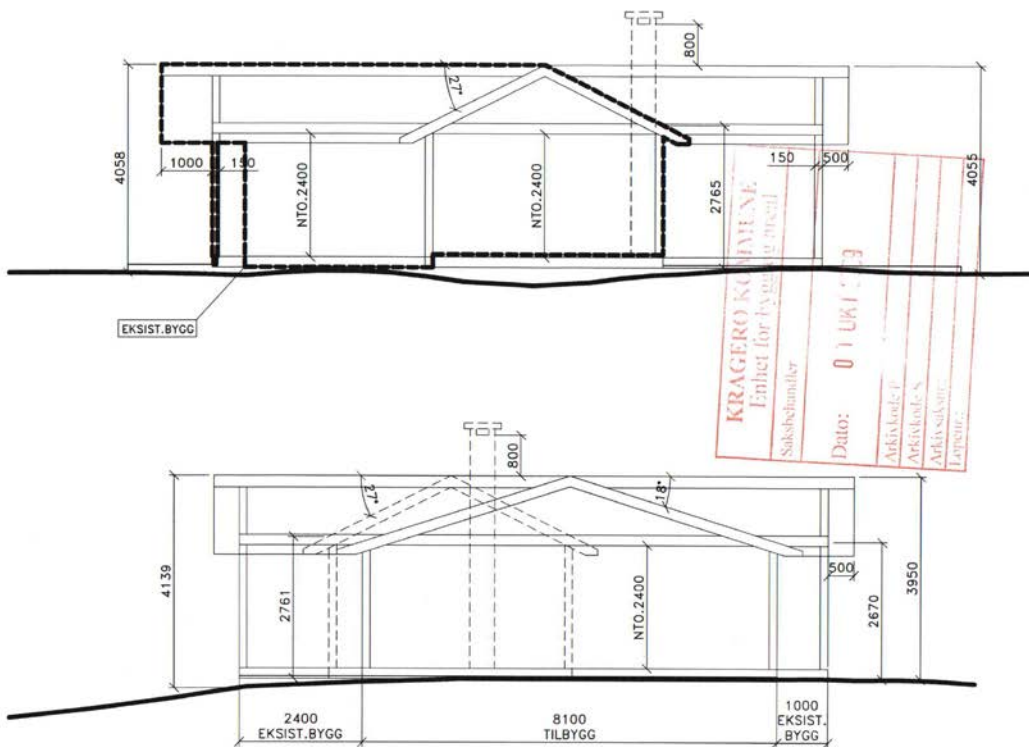
**Påtegninger (rettelser o.l)**

 Doknr: 3125 Tinglyst: 02.11.2001 Emb. 031 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
--



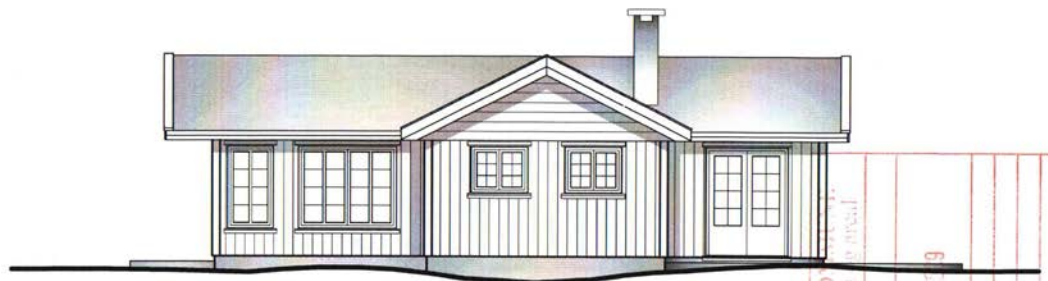


Tegning:	Plan
Fritidsbolig Tilbygg HYTTE 1	
Dato:	17.06.09
Rev.:	18.06.09 10.07.09 25.09.09 30.09.09
Gnr:	26 Bnr: 52
Byggherre:	Tom Harald Jenssen  Geitholmen
BRA.:	87.5m²
BYA.:	100.0m²
Grunnfl.:	95.2m²
Prosjektnr:	719
Målestokk:	1:100
Sign.:	Marilsa
<b>SIGURD BOTHNER SIVILARKITEKT AS</b>	
Barthebygge 5, 3770 Kragere Tlf: 55 98 58 80 Fax: 55 98 58 81 Mobil: 911 38 807 post@arkitektbothner.no	

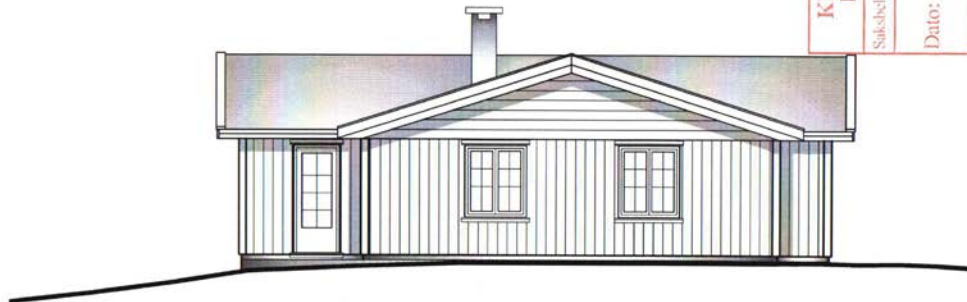


Tegning:	Snitt
Fritidsbolig Tilbygg HYTTE 1	
Dato:	17.06.09
Rev.:	18.06.09 10.07.09 25.09.09 30.09.09
Gnr: 26 Bnr:	52
Byggherre:	Tom Harald Jenssen  Geitholmen
BRA.:	m2
BYA.:	m2
Grunnfl.:	m2
Prosjektnr:	719
Målestokk:	1:100
Sign.:	Marilsa
SIGURD BOTHNER SIVILARKITEKT AS	
<small>Barthebygge 5, 3770 Kragerø Tlf: 55 98 58 80 Fax: 55 98 58 81 Mobil: 911 38 807 post@arkitektbothner.no</small>	

ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES  
OG EVT. JUSTERES  
PÅ STEDET



FASADE SØR



FASADE ØST

KRAGERØ KO  
 Enhet for byggesaksbehandling  
 Saksbehandler  
 Dato: 01.06.09  
 Arkitekt: P  
 Arkitekt: S  
 Arkitekt: S  
 Tegner:

Tegning: Fasader

Fritidsbolig  
Tilbygg  
HYTTE 1

Dato: 17.06.09

Rev.: 18.06.09  
10.07.09  
25.09.09  
30.09.09

Gnr: 26 Bnr: 52

Byggherre:  
Tom Harald Jensen  
  
Geitholmen

BRA.: m2

BYA.: m2

Grunnfl.: m2

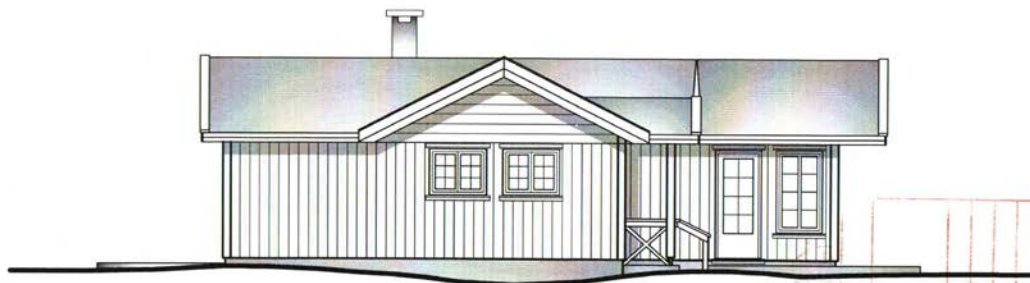
Prosjektnr: 719

Målestokk: 1:100

Sign.: Marisa

SIGURD BOTHNER  
SIVILARKITEKT AS

Børtebrygge 5, 3770 Kragerø  
Tlf: 35 98 80 Fax: 35 98 88 81  
Mobil: 911 38 807  
post@arkitektbothner.no



FASADE NORD



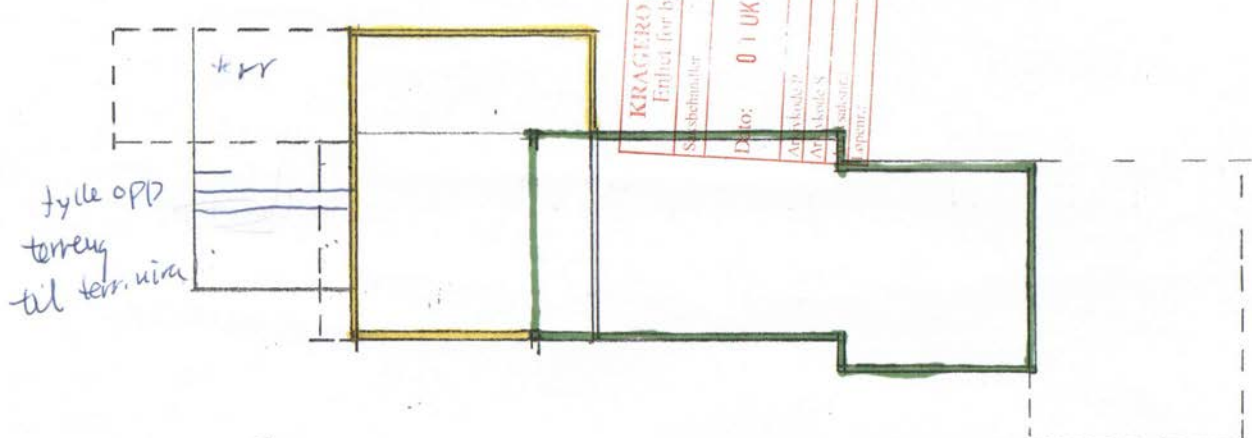
FASADE VEST

KRAGERØ KO. 13  
 Enhet for bygging  
 Saksbehandler  
 Dato: 01.08.09  
 Arkitekt: P.  
 Arkitekt: S.  
 Arkitekt: G.  
 Tegning:

Tegning:	Fasader
Fritidsbolig Tilbygg HYTTE 1	
Dato:	17.06.09
Rev.:	18.06.09 10.07.09 25.09.09 30.09.09
Gnr:	26 Bnr: 52
Byggherre:	Tom Harald Jensen
	Geitholmen
BRA.:	m2
BYA.:	m2
Grunnfl.:	m2
Prosjektnr.:	719
Målestokk:	1:100
Sign.:	Marilsa
<b>SIGURD BOTHNER</b> <b>SIVILARKITEKT AS</b> <small>           Borthebygga 5, 3770 Kragere            Tlf: 55 98 80 Fax: 55 98 88 81            Mobil: 911 38 807            post@arkitektbothner.no         </small>	

MINUS  
460

MINUS  
420



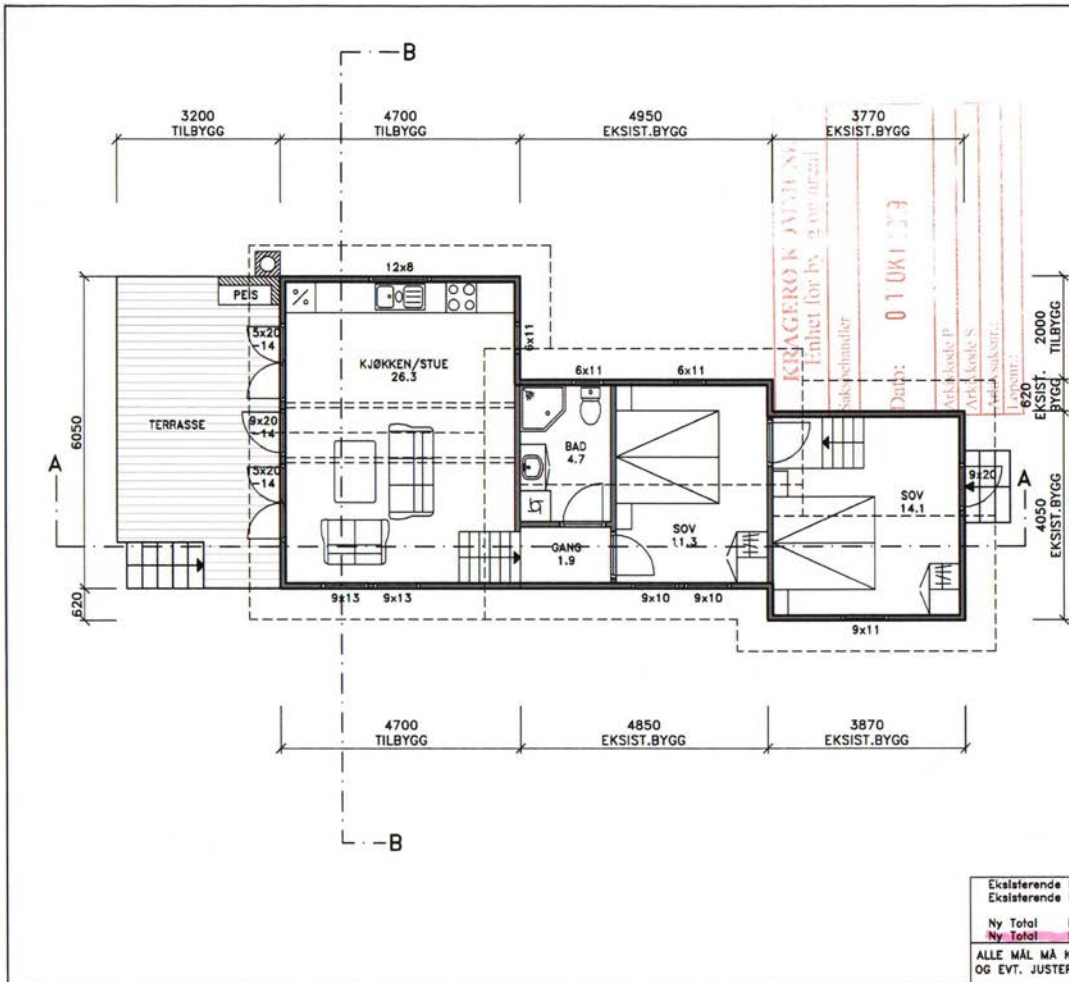
TERRASSE	TILBYGG	EKSIST BYA	EKSIST.
320	350	405 x 615 =	377 x 405
		24.9 BYA	15.2 BYA
SAMLET 40.1 M <sup>2</sup> BYA			

TOTALEN BLIR 63.9 M<sup>2</sup> X: 1:100.

■ = EKSIST  
■ = TILBYGG

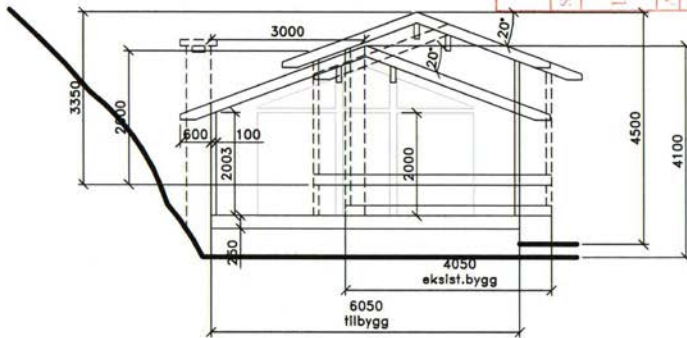
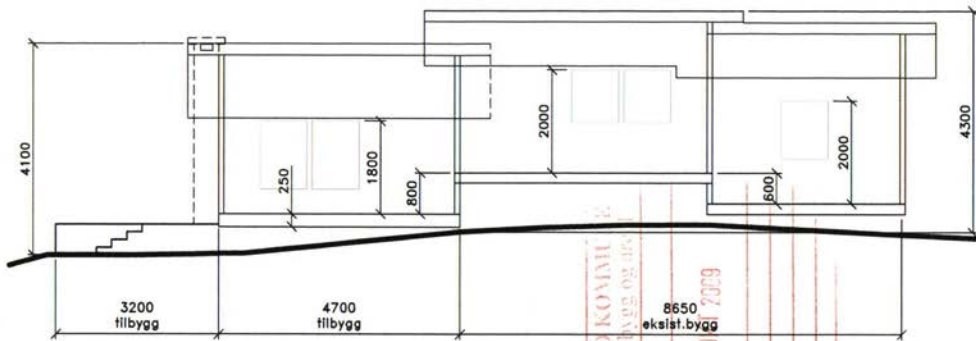
26/87 BEITHOLMEN TILBYGG FRITIDS  
BOLIG  
REVIDERT. SKISSEFORSLAG 020909

**Sigurd Bothner - Sivilarkitekt AS**  
Barthebrygga 5 - 3770 Kragere  
Tlf. 35 98 88 80, Fax 35 98 88 81, Mobil 911 36 807



Tegning:	Plan
Fritidsbolig HYTTE 2	
Dato:	16.07.09
Rev.:	18.09.09 21.09.09 25.09.09
Gnr:	Bnr:
Byggherre: Tom Harald Jenssen	
Geitholmen	
BRA.:	59.0m2
BYA.:	63.8m2
Grunnfl.:	m2
Prosjektnr:	719
Målestokk:	1:100
Sign.:	Maritza
<b>SIGURD BOTHNER SIVILARKITEKT AS</b>	
Barthebrygga 5, 3770 Krogene Tlf: 35 98 88 80 Fax: 35 98 88 81 Mobil: 911 38 807 post@arkitektbothner.no	

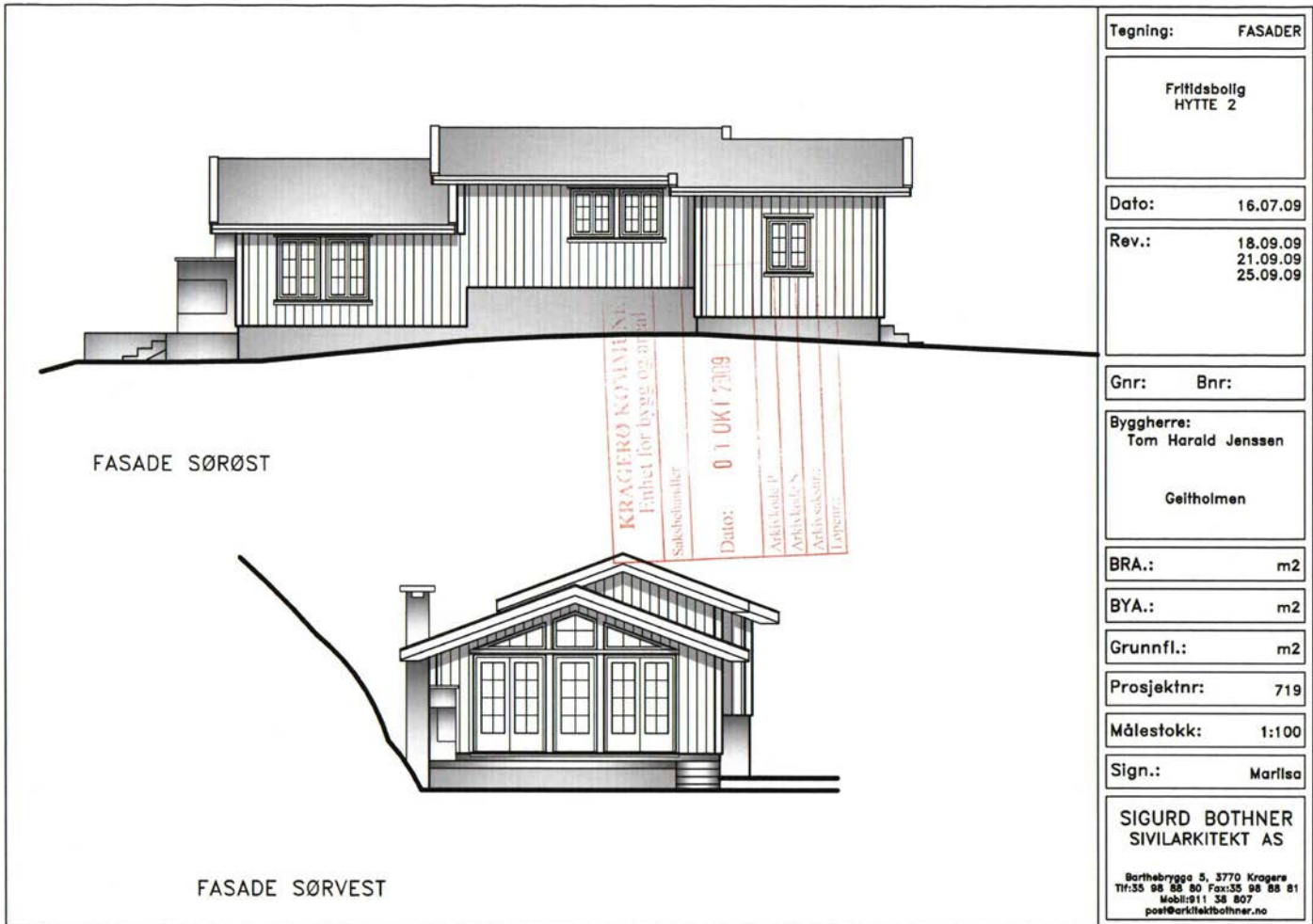
Eksisterende BYA: 35.3m2  
 Eksisterende BRA: 32.2m2  
 Ny Total BRA: 59.0m2  
 Ny Total BYA: 63.8m2  
 ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES  
 OG EVT. JUSTERES PÅ STEDET

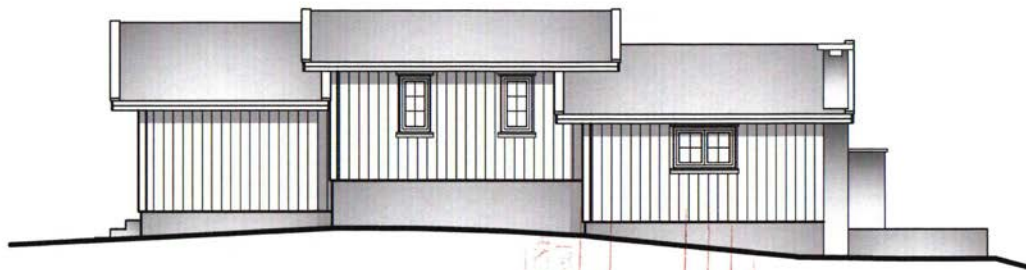


**KRAGERØ KOMMUNE**  
 Enhhet for bygg og ark.  
 Sakshandler  
 Dato: 01.07.2009  
 8650  
 ekstst.bygg  
 Arkitekt: P.  
 Arkitekt: S.  
 Arkitekt: S.  
 Løpnr.:

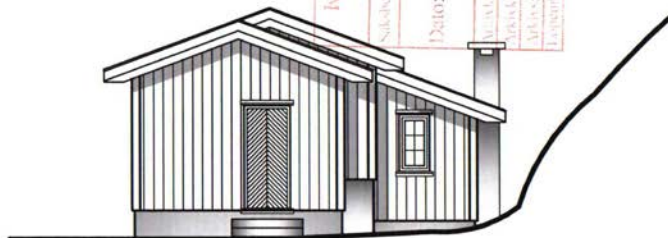
ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES  
OG EVT. JUSTERES  
PÅ STEDET

Tegning:	SNITT
Fritidsbolig HYTTE 2	
Dato:	16.07.09
Rev.:	18.09.09 21.09.09 25.09.09
Gnr:	Bnr:
Byggherre: Tom Harald Jenssen	
Geitholmen	
BRA.:	59.0m2
BYA.:	m2
Grunnfl.:	m2
Prosjektnr:	719
Målestokk:	1:100
Sign.:	Marlisa
<b>SIGURD BOTHNER</b> <b>SIVILARKITEKT AS</b> <small>Barthebrygga 5, 3770 Kragerø          Tlf:35 98 88 80 Fax:35 98 88 81          Mobil:911 38 807          post@arkitektbothner.no</small>	





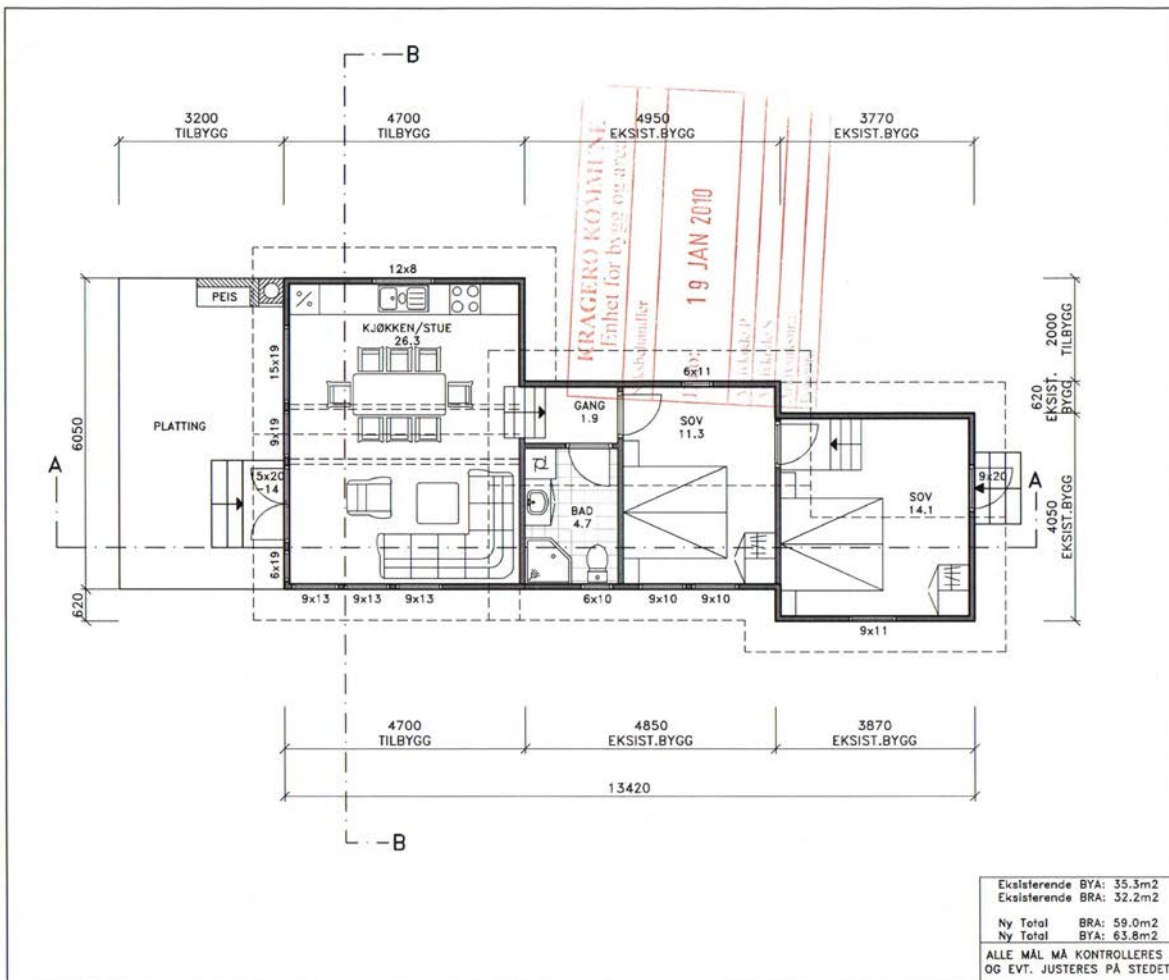
FASADE NORDVEST



FASADE NORDØST

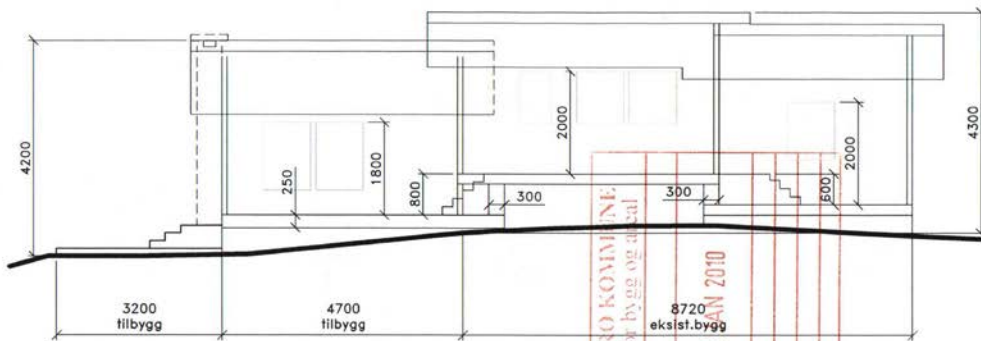
KIRKERO KONTAKT  
 Følget for bygn og ark.  
 Sakenummer  
 Dato: 01.01.2009  
 Møteleder  
 Arkitekt  
 Arkitekt  
 Lyng

Tegning:	FASADER
Fritidsbolig HYTTE 2	
Dato:	16.07.09
Rev.:	18.09.09 21.09.09 25.09.09
Gnr:	Bnr:
Byggherre: Tom Harald Jenssen  Geilholmen	
BRA.:	m2
BYA.:	m2
Grunnfl.:	m2
Prosjektnr:	719
Målestokk:	1:100
Sign.:	Marisa
SIGURD BOTHNER SIVILARKITEKT AS	
<small>Barthebrygga 5, 3770 Krogers        Tlf: 35 98 88 80 Fax: 35 98 88 81        Mobil: 911 38 807        post@arkitektbothner.no</small>	

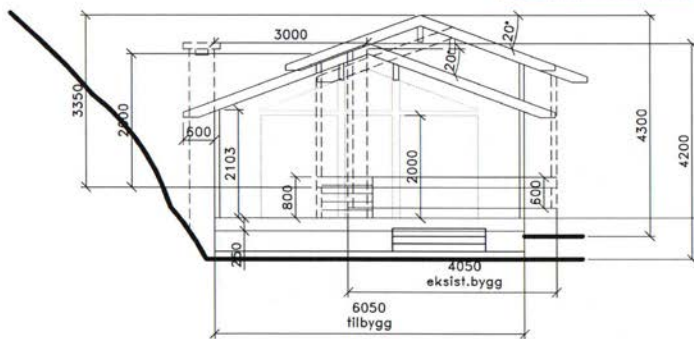


Tegning:	Plan
Fritidsbolig HYTTE 2	
Dato:	16.07.09
Rev.:	18.09.09 21.09.09 25.09.09 12.11.09 10.12.09 18.01.10
Gnr: 26 Bnr:	52
Byggherre:	Tom Harald Jenssen  Geitholmen
BRA.:	59.0m <sup>2</sup>
BYA.:	63.8m <sup>2</sup>
Grunnfl.:	63.8m <sup>2</sup>
Prosjektnr:	719
Målestokk:	1:100
Sign.:	Marilsa og Øyvind
<b>SIGURD BOTHNER SIVILARKITEKT AS</b>	
Barthebygga 5, 3770 Kragerø Tlf: 35 98 80 80 Fax: 35 98 88 81 Mobil: 911 38 807 post@arkitektbothner.no	

Eksisterende BYA: 35.3m<sup>2</sup>  
Eksisterende BRA: 32.2m<sup>2</sup>  
Ny Total BRA: 59.0m<sup>2</sup>  
Ny Total BYA: 63.8m<sup>2</sup>  
ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES  
OG EVT. JUSTERES PÅ STEDET



SNITT AA

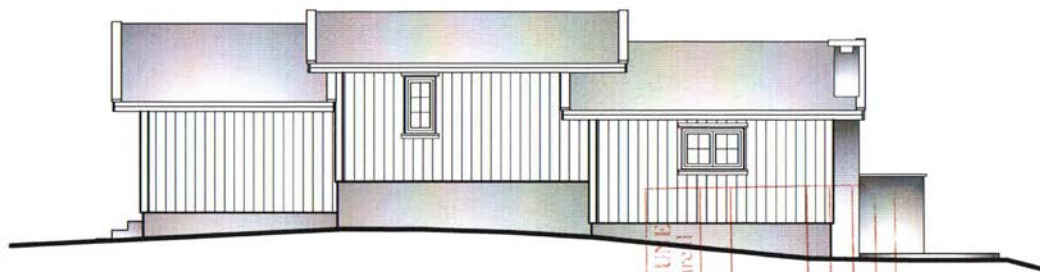


SNITT BB

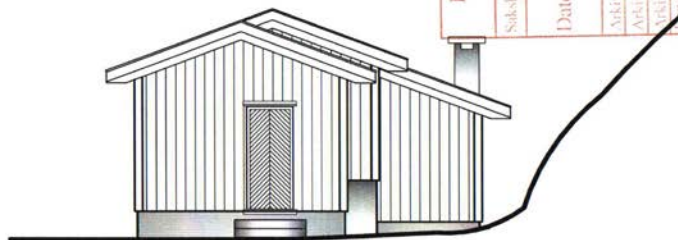
ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES  
OG EVT. JUSTERES  
PÅ STEDET

KRAGERØ KOMMUNE  
Enhet for bygg og anlegg  
Saksbehandler: 8720 eksist.bygg  
Dato: 19. JAN 2010  
Arkivkode: P  
Sakskode: S  
Saksnummer:  
Levener:

Tegning:	SNITT
Fritidsbolig HYTTE 2	
Dato:	16.07.09
Rev.:	18.09.09 21.09.09 25.09.09 12.11.09 10.12.09 18.01.10
Gnr:	26 Bnr: 52
Byggherre:	Tom Harald Jenssen  Geitholmen
BRA.:	59.0m2
BYA.:	m2
Grunnfl.:	m2
Prosjektnr:	719
Målestokk:	1:100
Sign.:	Marilsa og Øyvind
SIGURD BOTHNER SIVILARKITEKT AS	
Barthebrygge 5, 3770 Kragerø Tlf: 35 98 88 80 Fax: 35 98 88 81 Mobil: 911 38 807 post@arkitektbothner.no	



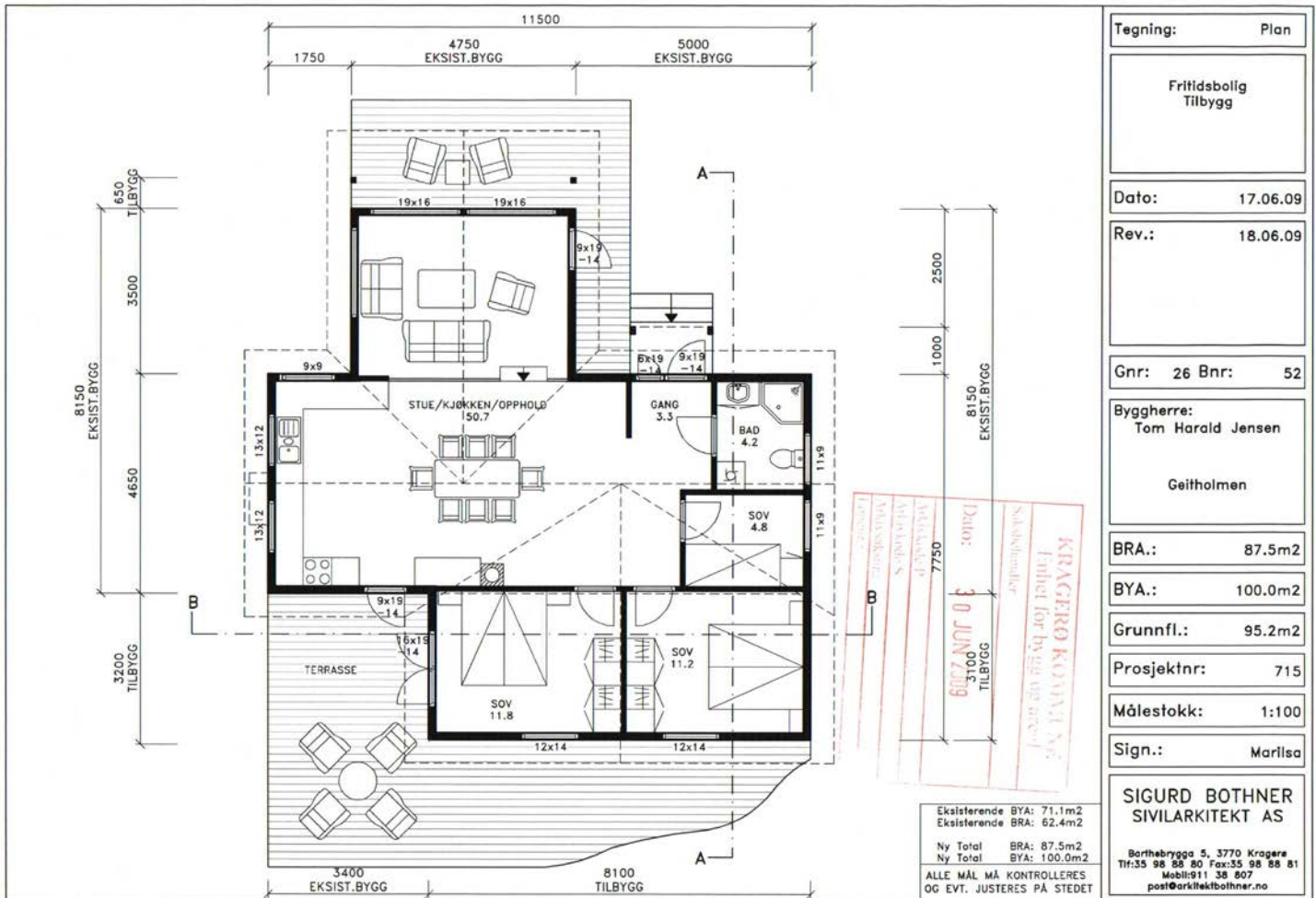
FASADE NORDVEST



FASADE NORDØST

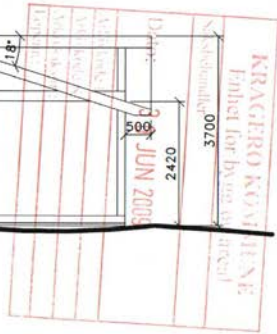
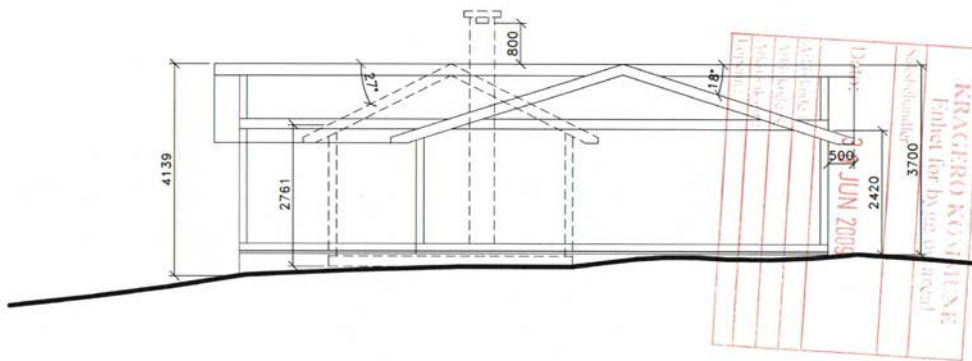
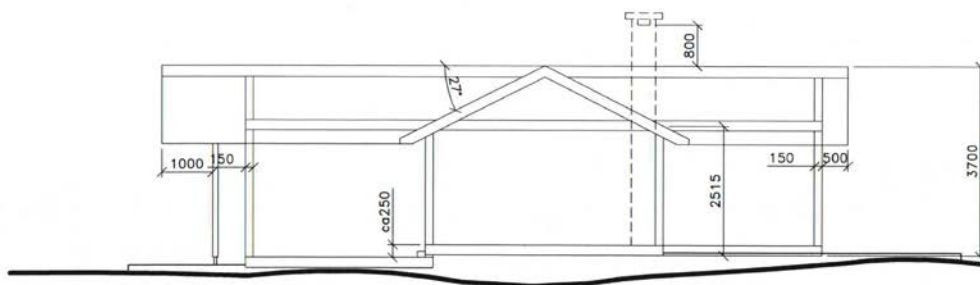
Tegning:	FASADER
Fritidsbolig HYTTE 2	
Dato:	16.07.09
Rev.:	18.09.09 21.09.09 25.09.09 12.11.09 10.12.09 18.01.10
Gnr:	26 Bnr: 52
Byggherre:	Tom Harald Jensen  Geitholmen
BRA.:	m2
BYA.:	m2
Grunnfl.:	m2
Prosjektnr:	719
Målestokk:	1:100
Sign.:	Marlisa og Øyvind
SIGURD BOTHNER SIVILARKITEKT AS	
<small>Barthebrygga 5, 3770 Kragere Tlf: 55 98 88 80 Fax: 55 98 88 81 Mobil: 911 38 807 post@arkitektbothner.no</small>	





Tegning:	Plan
Fritidsbolig Tilbygg	
Dato:	17.06.09
Rev.:	18.06.09
Gnr:	26 Bnr:
Byggherre: Tom Harald Jensen  Geitholmen	
BRA.:	87.5m <sup>2</sup>
BYA.:	100.0m <sup>2</sup>
Grunnfl.:	95.2m <sup>2</sup>
Prosjektnr:	715
Målestokk:	1:100
Sign.:	Marilsa
<b>SIGURD BOTHNER SIVILARKITEKT AS</b>	
Barthebygga 5, 3770 Kragerø Tlf: 35 98 58 80 Fax: 35 98 58 81 Mobil: 911 38 807 post@arkitektbothner.no	

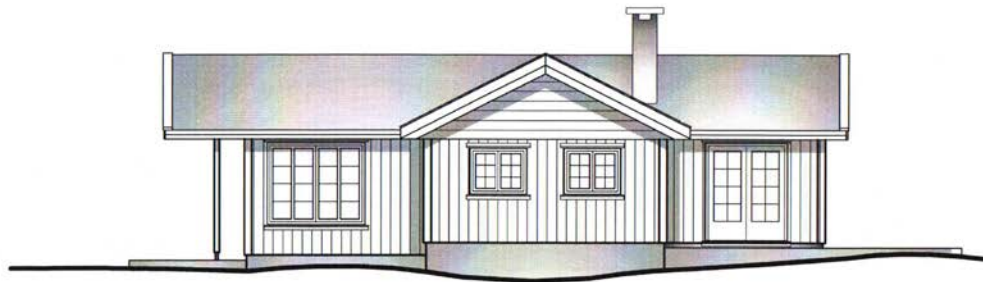
E-1



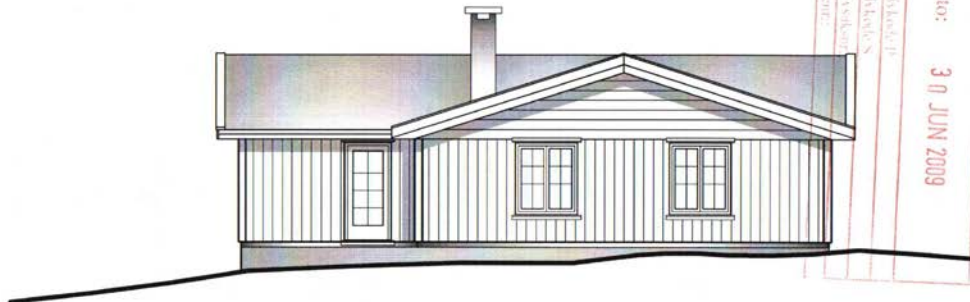
ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES  
OG EVT. JUSTERES  
PÅ STEDET

Tegning:	Snitt
Fritidsbolig Tilbygg	
Dato:	17.06.09
Rev.:	18.06.09
Gnr:	26 Bnr: 52
Byggherre:	Tom Harald Jensen
Geitholmen	
BRA.:	m2
BYA.:	m2
Grunnfl.:	m2
Prosjektnr:	715
Målestokk:	1:100
Sign.:	Marilsa
SIGURD BOTHNER SIVILARKITEKT AS	
Barthebrygga 5, 3770 Krogere Tlf: 35 98 88 80 Fax: 35 98 88 81 Mobil: 911 35 807 post@arkitektbothner.no	

E-2



FASADE SØR

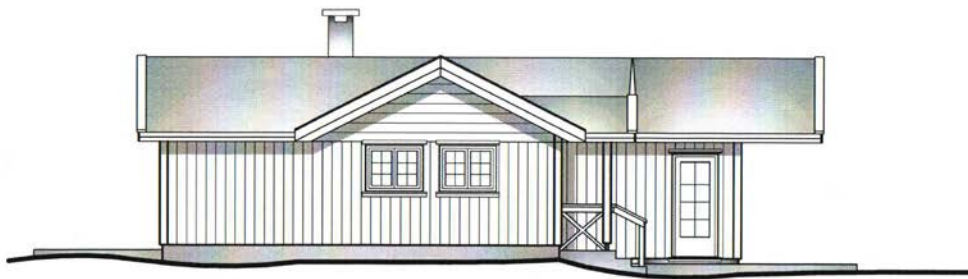


FASADE ØST

KRAGERØ KOMMUNE  
 Løst for bygg og drift  
 Saksnummer  
 Dato: 30 JUN 2009  
 Adressen  
 Adressen  
 Adressen  
 Adressen

Tegning:	Fasader
Fritidsbolig Tilbygg	
Dato:	17.06.09
Rev.:	18.06.09
Gnr:	26 Bnr: 52
Byggherre:	Tom Harald Jensen
	Geitholmen
BRA.:	m2
BYA.:	m2
Grunnfl.:	m2
Prosjektnr.:	715
Målestokk:	1:100
Sign.:	Marilsa
<b>SIGURD BOTHNER</b> <b>SIVILARKITEKT AS</b> <small>Borthebygga 5, 3770 Kragere        Tlf: 55 98 55 80 Fax: 55 98 58 81        Mobil: 911 38 807        post@arkitektbothner.no</small>	

E-3



FASADE NORD

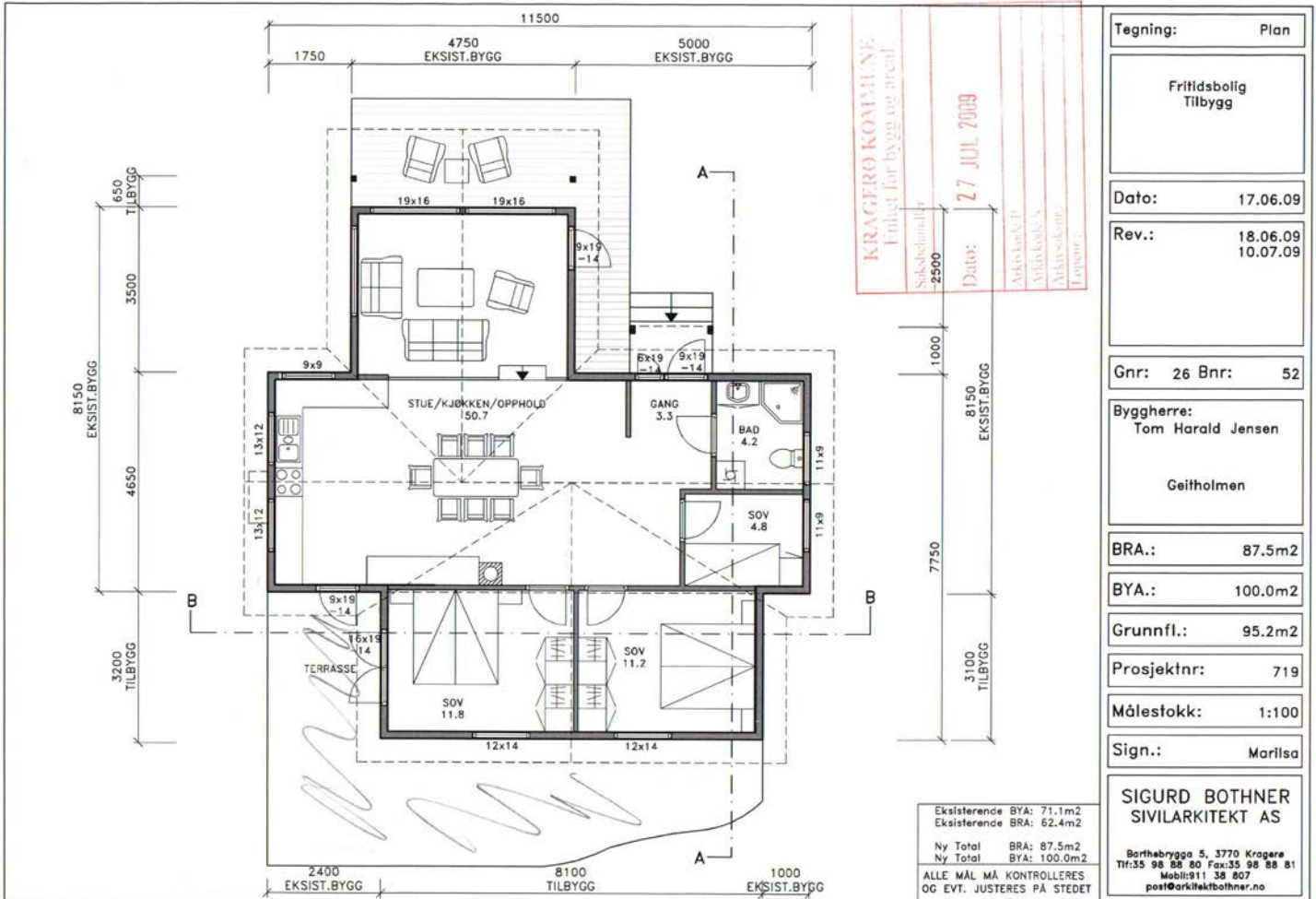


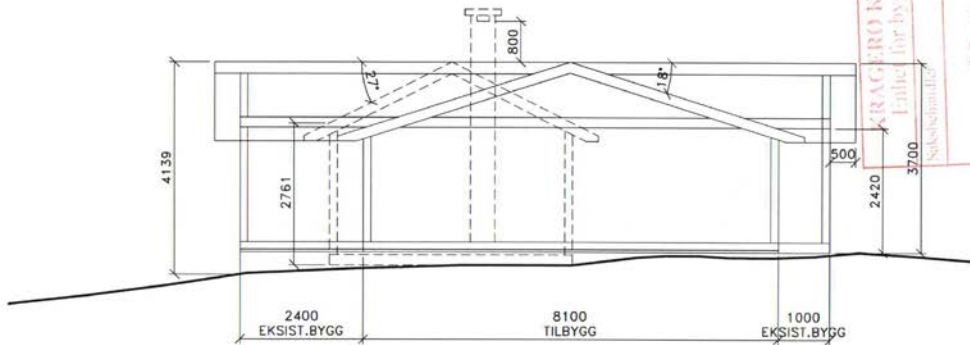
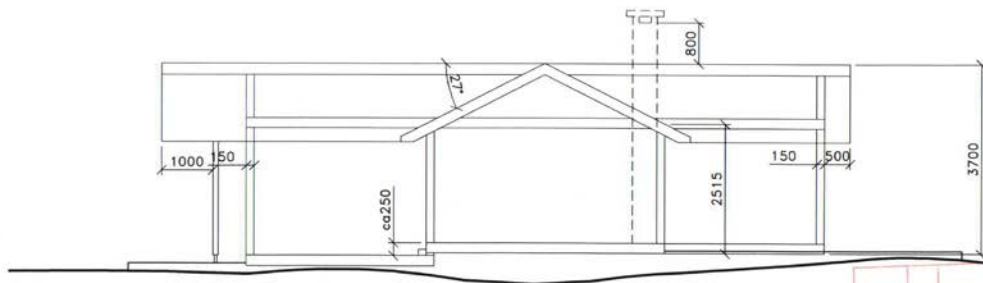
FASADE VEST

KRAGERØ KOMMUNE  
 Fritidsbolig  
 Saksnummer: 3 0 JUN 2009  
 Dato: 3 0 JUN 2009  
 Arkitekt: Marilisa  
 Målestokk: 1:100  
 Prosjekt: 715  
 Grunnfl.: m2  
 BYA.: m2  
 BRA.: m2

Tegning:	Fasader
Fritidsbolig Tilbygg	
Dato:	17.06.09
Rev.:	18.06.09
Gnr:	26 Bnr: 52
Byggherre:	Tom Harald Jensen
Geitholmen	
BRA.:	m2
BYA.:	m2
Grunnfl.:	m2
Prosjektnr:	715
Målestokk:	1:100
Sign.:	Marilisa
SIGURD BOTHNER SIVILARKITEKT AS	
<small>           Barthebygge 5, 3770 Kragersø            Tlf: 35 98 88 80 Fax: 35 98 88 81            Mobil: 911 38 807            post@arkitektbothner.no         </small>	

E-4

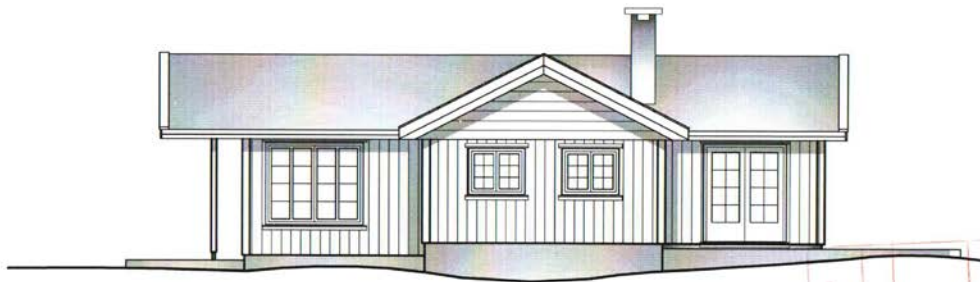




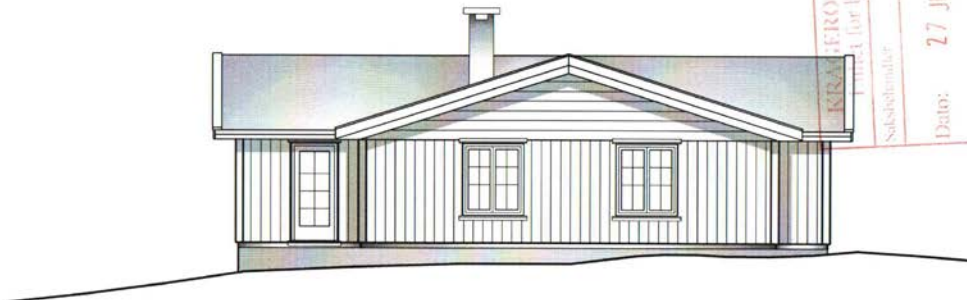
KRAGERØ KOMMUNE  
 Enten for bygge og areal  
 Saksbehandler  
 Dato: 27 JUL 2009  
 Arkitekt P  
 Arkitekt S  
 Arkitekt  
 Løst

ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES  
 OG EVT. JUSTERES  
 PÅ STEDET

Tegning:	Snitt
Fritidsbolig Tilbygg	
Dato:	17.06.09
Rev.:	18.06.09 10.07.09
Gnr:	26 Bnr: 52
Byggherre:	Tom Harald Jensen  Geitholmen
BRA.:	m2
BYA.:	m2
Grunnfl.:	m2
Prosjektnr.:	719
Målestokk:	1:100
Sign.:	Marilsa
SIGURD BOTHNER SIVILARKITEKT AS	
Barthebrygga 5, 3770 Kragere Tlf: 35 98 88 80 Fax: 35 98 88 81 Mobil: 911 38 807 post@arkitektbothner.no	



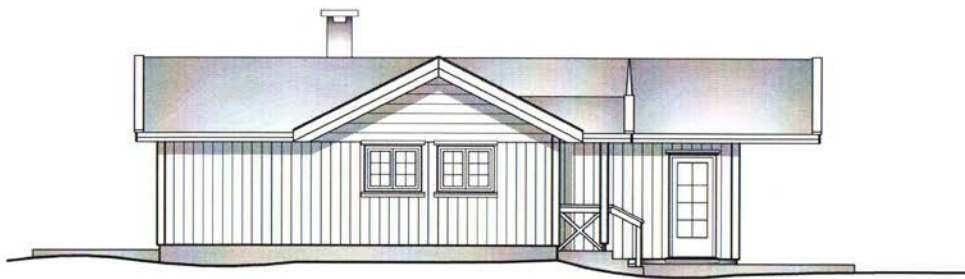
FASADE SØR



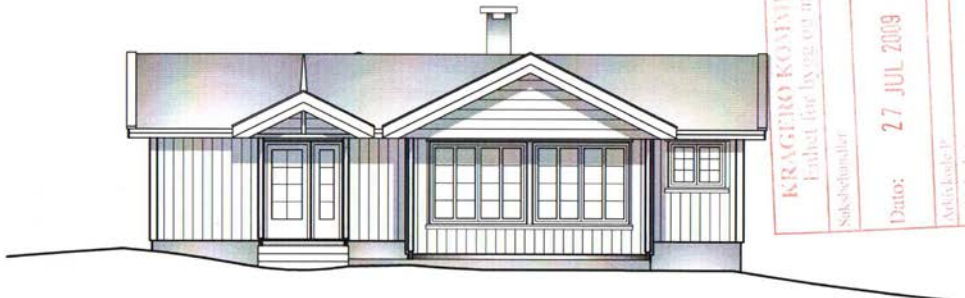
FASADE ØST

KRAGERØ KOMMUNE  
 Planutvalget for byggesaker  
 Sakshandling  
 Dato: 27 JUL 2009  
 Arkitekt: P. Arntsen  
 Arkitekt: S. Arntsen  
 Arkitekt: M. Lysaker  
 Tegning:

Tegning:	Fasader
Fritidsbolig Tilbygg	
Dato:	17.06.09
Rev.:	18.06.09 10.07.09
Gnr:	26 Bnr: 52
Byggherre:	Tom Harald Jensen
Geitholmen	
BRA.:	m2
BYA.:	m2
Grunnfl.:	m2
Prosjektnr.:	719
Målestokk:	1:100
Sign.:	Marilso
<b>SIGURD BOTHNER</b> <b>SIVILARKITEKT AS</b> <small>Barthebygge 5, 3770 Krogene        Tlf: 35 98 88 80 Fax: 35 98 88 81        Mobil: 91 36 607        post@arkitektbothner.no</small>	



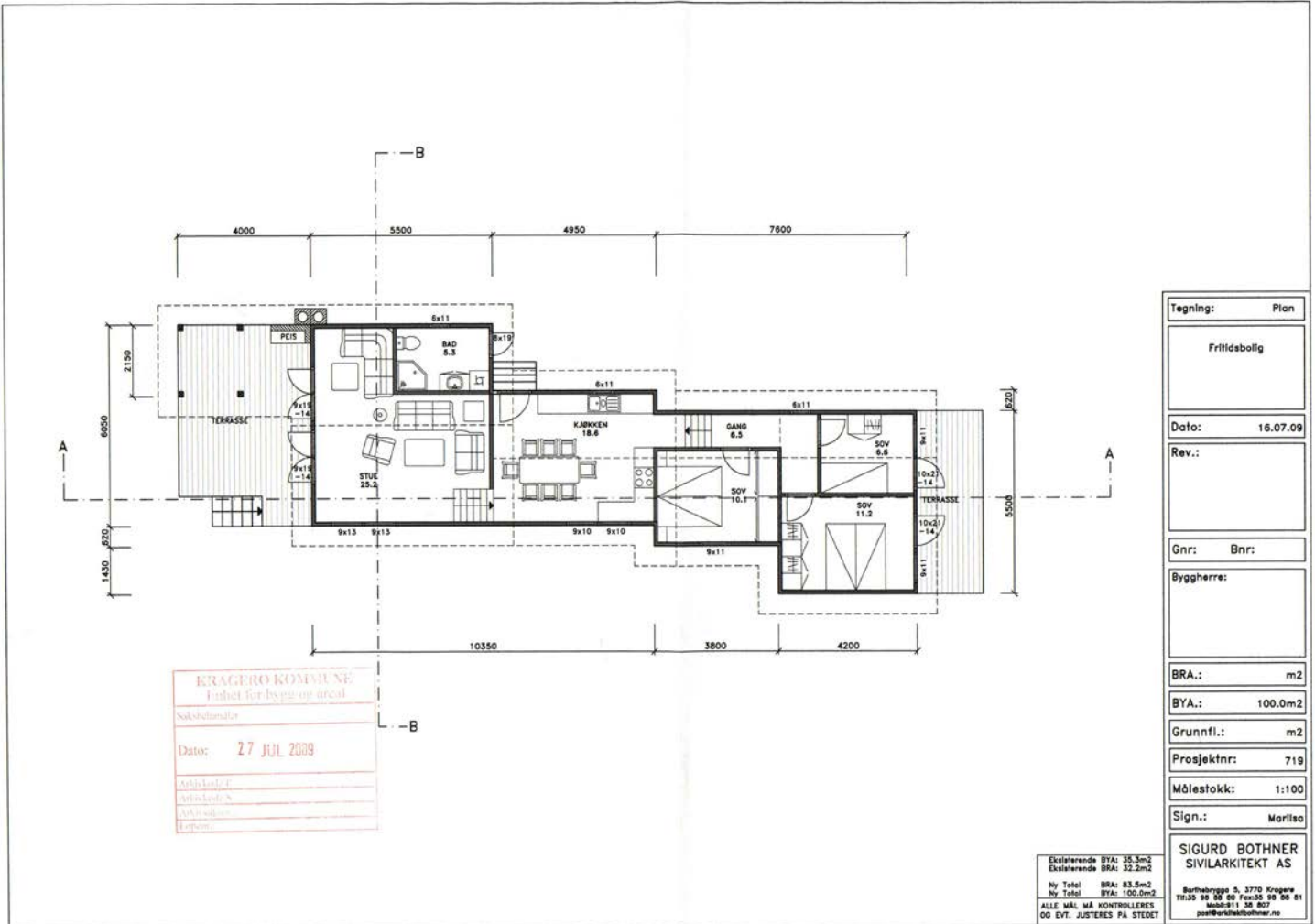
FASADE NORD



FASADE VEST

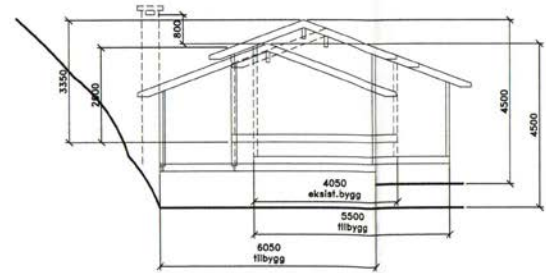
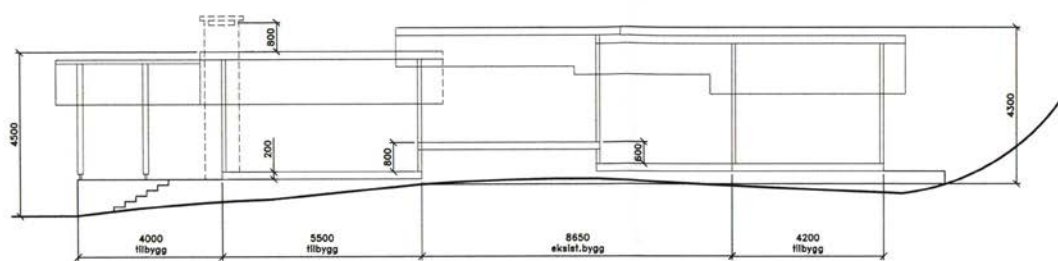
KRAGERØ KOPPELUNE  
 Fritidsbolig tilbygg  
 Saksbehandler  
 Dato: 27 JUL 2009  
 Arkivkode P  
 Arkivkode S  
 Arkivsaknr  
 Løpnr

Tegning:	Fasader
Fritidsbolig Tilbygg	
Dato:	17.06.09
Rev.:	18.06.09 10.07.09
Gnr:	26 Bnr: 52
Byggherre:	Tom Harald Jensen  Geitholmen
BRA.:	m2
BYA.:	m2
Grunnfl.:	m2
Prosjektnr:	719
Målestokk:	1:100
Sign.:	Marilsa
<b>SIGURD BOTHNER SIVILARKITEKT AS</b> <small>Barthebrygge 5, 3770 Kragere Tlf:35 98 88 80 Fax:35 98 88 81 Mobil:911 38 807 post@arkitektbothner.no</small>	



Tegning:	Plan
Fritidsbolig	
Dato:	16.07.09
Rev.:	
Gnr:	Bnr:
Byggherre:	
BRA.:	m2
BYA.:	100,0m2
Grunnfl.:	m2
Prosjektnr.:	719
Målestokk:	1:100
Sign.:	Maritza

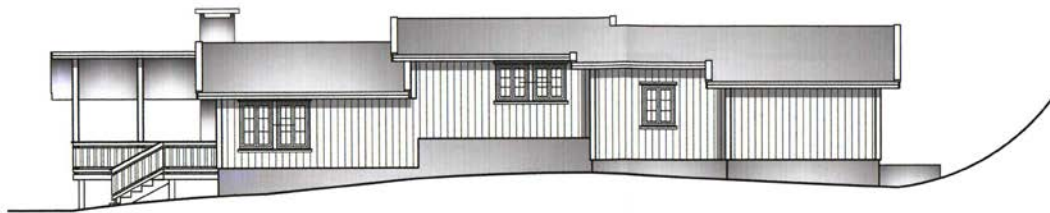
KRAGERØ KOMMUNE  
 Fritidsbolig  
 27 JUL 2008



ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES  
 OG EVT. JUSTERES  
 PÅ STEDET

Tegning:	SNITT
Fritidsbolig	
Dato:	16.07.09
Rev.:	
Gnr:	Bnr:
Byggherre:	
BRA.:	m2
BYA.:	100.0m2
Grunnfl.:	m2
Prosjektnr.:	719
Målestokk:	1:100
Sign.:	Marilso
<b>SIGURD BOTHNER</b> SIVILARKITEKT AS <small>Batholmvege 5, 3776 Kragerø          19135 88 88 87 Fax:35 88 88 81          Mobil:911 38 807          post@sigurdbothner.no</small>	

KRAGERØ AVDELING  
 Enhet for byutvikling  
 Sakshandling  
 Dato: 27 JUL 2013  
 Utvalgte D  
 Utvalgte S  
 Utvalgte T  
 Sign.



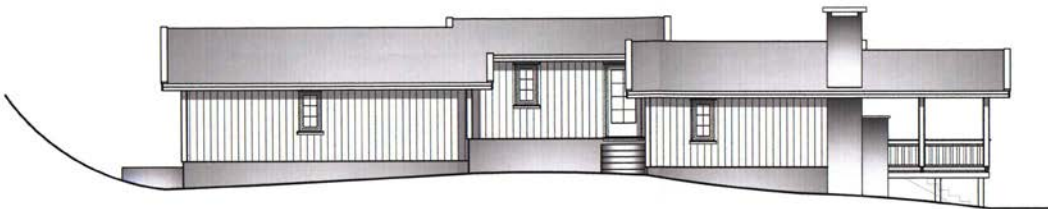
FASADE SØRØST



FASADE SØRVEST

Tegning:	FASADER
Fritidsbolig	
Dato:	16.07.09
Rev.:	
Gnr:	Bnr:
Byggherre:	
BRA.:	m2
BYA.:	m2
Grunnfl.:	m2
Prosjektnr:	719
Målestokk:	1:100
Sign.:	Maritza
<b>SIGURD BOTHNER</b> SIVILARKITEKT AS <small>Barthelmegegt 5, 3770 Kragerø          Tlf:35 85 00 00 Fax:35 98 08 81          epost:011 38 807          post@sigurdbothner.no</small>	

KRAGERØ KONTOR  
 Enhet for byutvikling  
 Saksbehandler  
 Dato: 27 JUL 2009  
 Utarbejdet af  
 Tegning  
 Tekst

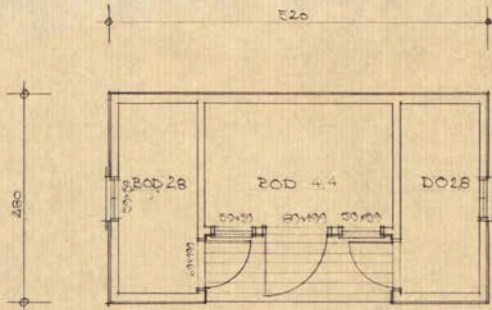


FASADE NORDVEST

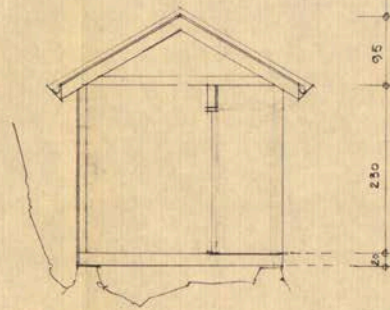


FASADE NORDØST

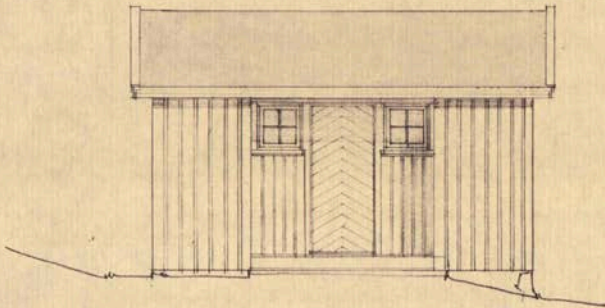
Tegning:	FASADER
Frilidsbolig	
Dato:	16.07.09
Rev.:	
Gnr:	Bnr:
Byggherre:	
BRA.:	m2
BYA.:	m2
Grunnfl.:	m2
Prosjektnr:	719
Målestokk:	1:100
Sign.:	Moritsa
<b>SIGURD BOTHNER</b> SIVILARKITEKT AS <small>Barthelemygt. 5, 3770 Kragerø          Tlf:35 85 00 00 Fax:35 88 00 01          Mobil:911 38 807          post@sigurdbothner.no</small>	



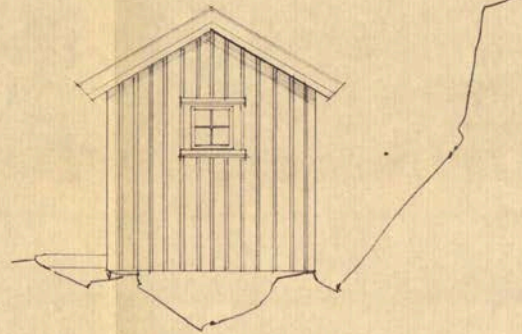
PLAN



SNITT



FASADE VEST



FASADE SYD (NORD)

KRAGERØ KOMMUNE  
 Tekniker afd.  
 10. 05. 85

FAMILIEN HÄRRECHOU  
 BEEGVIKEN 26/82  
 GETTHOLMEN KRAGERØ

NYT UTHUS  
 PLAN · SNITT · FASADER

M. 1:50

09.08.85

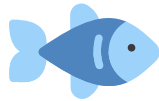
ml

# Nabolagsprofil

Geitholmsunda 29A

## Avstand til sjø

9 m



## Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	114.2 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	52 km
🚆 Neslandsvatn stasjon Linje F5	24.3 km
🚆 Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	29 km
🚆 Valle Linje 459	5.2 km

## Avstand til byer

Kragerø	7.7 km
Porsgrunn	29.1 km
Skien	36 km
Sandefjord	47.6 km
Oslo	132.8 km
Stavanger	219 km
Bergen	290.4 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Valleveien 1000	5.2 km
🚗 Gromstad 50kw	7.9 km

## Havner i området

- Jomfruland Gjestehavn



## Aktiviteter

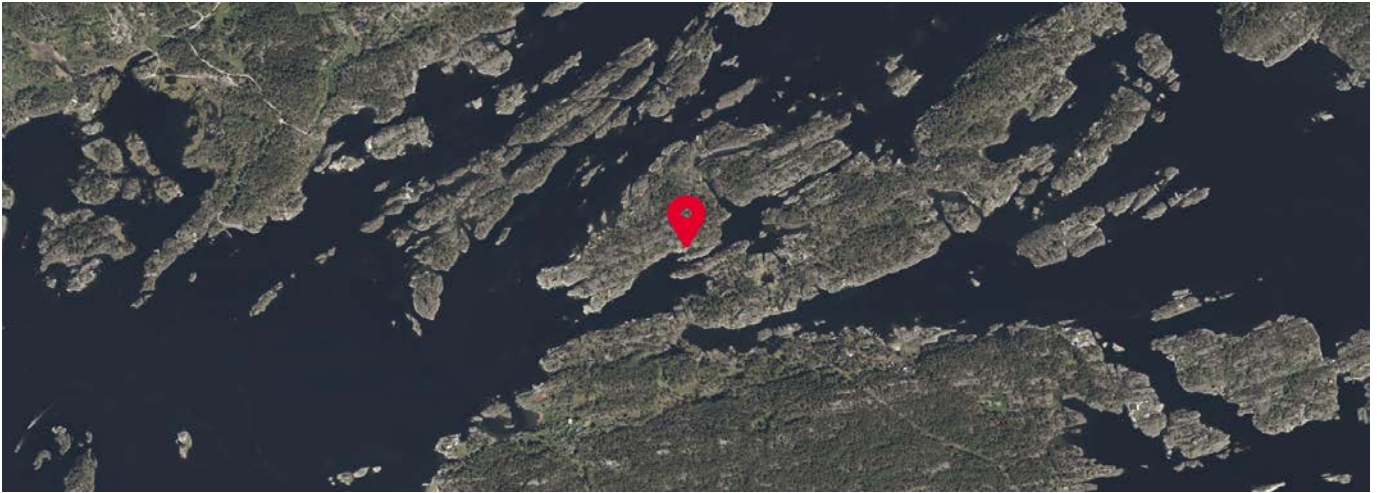
Tårnbrygga badeplass	3.4 km
Øytangen badeplass	3.6 km
Kustranda badeplass	3.6 km
Krikken Kystfort - Skåtøy	6 km
Gulodden badeplass	6.1 km
Sjøterrassen	6.9 km
Kragerø Kino	7.7 km
Svømmebasseng på Lovisenberg	7.8 km

## Sport

⚽ Mellommyra, flerbruksanlegg Ballspill	4.2 km
⚽ Treningsbane kunstgress Fotball	7.9 km
🏊 Family Fitness Kragerø	8 km
🏊 MOT Kragerø	10.3 km

## Dagligvare

Spar Sjøbua Valle Søndagsåpent	5.2 km
Spar Kirkebukta Kragerø Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	7.6 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



## 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. 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.

# Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.


*Vi unner ingen å stå alene*

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



Rett skal være rett. For alle.

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).



# 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:** Geitholmsunda 29  
3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Ronny Jørstad**Telefon:** 413 20 888  
**E-post:** ronny.jorstad@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