

aktiv.





Daglig leder / Eiendomsmegler

Ronny Jørstad

Mobil 413 20 888

E-post ronny.jorstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 18 000 000,-
Omkostn.: Kr 451 350,-
Total ink omk.: Kr 18 451 350,-
Selgere: Ida Welhaven Heiberg
Liv Heiberg Okkenhaug
Fridtjof Okkenhaug
Julie Okkenhaug
Simen R. Okkenhaug
Mia R. Okkenhaug

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1963
BRA-i/BRA Total 104/117 kvm
Tomtstr.: ca. 5000 kvm
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 25, bnr. 283
Gnr. 25, bnr. 284
Oppdragsnr.: 1302250216

Feriested på Kjelsøy med to hytter, stor tomt, brygger, sandstrender og vakker utsikt

Den vakre eiendommen Borken ligger på Kjelsøy ved Gumøy, og består av to hytter. Det er lang strandlinje med sandstrender, to brygger, lune uteplasser, nydelig utsikt til sjøen og sol fra grytidlig morgen til ca. 21:15 tidlig sommer.

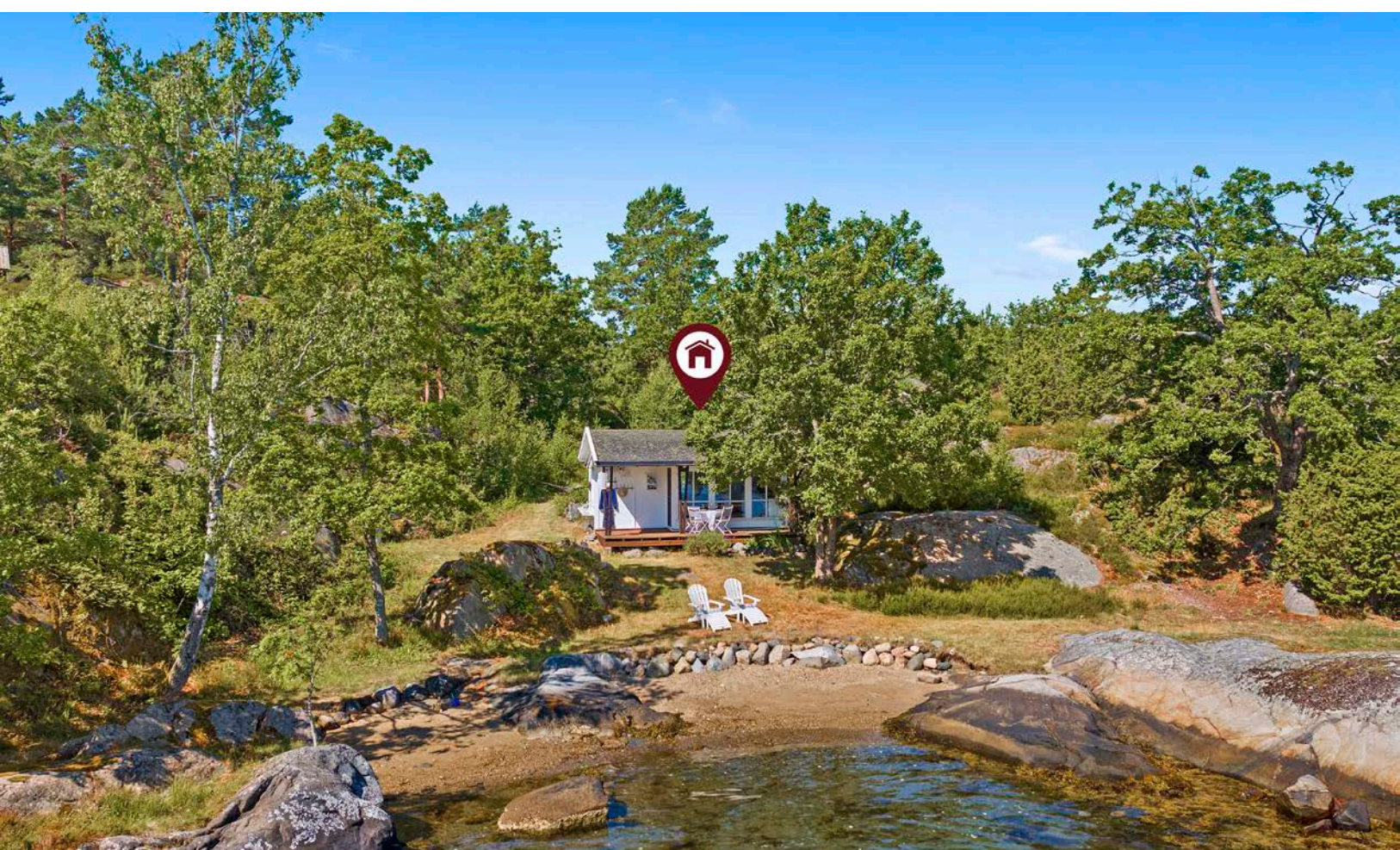
Hovedhytta med sjøbod er fra 1963 og er arkitekttegnet av Helge Welhaven Heiberg. Strandhytta er fra 1955, og er en tidlig ferdighytte. Hovedhytta besto opprinnelig av to bygg, som ble bygget sammen i 1989, og inneholder 4 soverom, gang, stellerom, stue og kjøkken. Strandhytta inneholder stue/kjøkken og soverom. Ved denne er det også en utedo. Det er stor, eiet tomt med et samlet areal på ca. 5 mål.

Kjelsøy ligger midt i skjærgården, omtrent 10 minutter med båt fra Kragerø, og med Skåtøy tvers over sundet med blant annet kafé og bakeri.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	5
Egenerklæring	122
Nabolagsprofil	141
Andre vedlegg	143
Budskjema	167



Om eiendommen

Innhold

Eiendommen består av to hytter, fordelt på to tomter: hovedhytta og strandhytta. Det er to brygger på eiendommen, en ved hver av hyttene.

Hovedhytta inneholder:

1. etasje:

- Gang
- Fire soverom
- Stellerom
- Kjøkken
- Spisestue
- Stue

Strandhytta inneholder:

1. etasje:

- Stue/kjøkken
- Soverom

Ved hovedhytta er det et uthus, og ved strandhytta er det en utedo. Uthuset inneholder bod og utedo.

Standard

På sørvestspissen av Gumøy ligger en vakker halvøy, berømt for sine kunstmalere og med lune vikar, svaberg og strender. Stedet heter Kjelsøy, og ligger ved Skåtøysund, vest for Rytterholmane, like før den ytre delen av skjærgården. Og skjermet på Kjelsøys ytre odde ligger Borken - et sommersted med to hytter i strandkanten med sandstreder og brygger. Det er fortryllende utsikt til sjøen og sol fra grytidlig morgen. Stedet har vært i familiens eie i over 100 år; helt siden Kjelsøy ble kjøpt av kunstmaleren Jean Heiberg i 1920.

Den kjente professoren og kunstmaleren residerte på den andre siden av Kjelsøy - de første 15 årene sammen med en annen mester innen norsk malerkunst, Thorvald Erichsen. Siden overtok han hele Kjelsøy og kom hit hver sommer i over 50 år. Ofte tok han turen over til Borken når han overførte den idylliske Kjelsøysommeren til lerretet. Her malte han havlyset og den sørlandske sommerstemning. Og det var her Heiberg i 1955 fikk oppført "strandhytta" - en tidlig elementhytte av huntonit. Den er satt opp av

Martinius Tallaksen fra Haukeberget på Gumøy.

Hovedhytta er tegnet i 1962 av arkitekt Helge Welhaven Heiberg til eget bruk, og sto ferdig i 1963, sammen med sjøboden/uthuset. Helge var sønn av Jean Heiberg, og i 1969 fikk han skilt ut Borken som egen tomt fra resten av Kjelsøy. På slutten av 70-tallet ble eiendommen delt i tre med en hytte til hver av Jeans tre barnebarn. Det er to av disse hyttene som nå inngår i salget, og tomtene er nylig oppdelt ifm. jordskifte i 2025.

Fritidsboligen besto opprinnelig av to bygg; en soveromsfløy og en stuefløy. Disse ble bygget sammen i 1989. Formen på hytta sammen med sjøboden danner et lunt uterom eller atrium mellom byggene; et privat og deilig tilholdssted med klatreroser, oppmurt utepeis og sitteplasser. Noen få trappetrinn unna er den lune brygga mot vest og med kveldssol, for svalende bad i sommervarmen.

Beskrivelse av hyttene

Fra atriets er det inngang til hytta via tofløyet dør med glass. Innvendig er det gang med vedovn og plassbygd sittebenk, og inngang til hyttas fire soverom. Tre av soverommene inneholder plassbygde køyesenger i tillegg til plassbygd skap. Alle soverommene ligger nordvendt. Ifm. soveromsfløyen er det også et stellerom, vist som toalettrom på tegningene. Det er ikke innlagt vann, men det er vannrør til cisterne med pumpe på stellerom og kjøkken. Cisterne samler nedbørsvann, og anbefales ikke å bruke som drikkevannskilde.

Det er videre stue og spisestue med store vindusflater mot sjøen og direkte utgang til delvis overbygd uteplass. Stua har ellers vedovn og det er sittebenk ved de store vinduene der man kan nyte utsikten. Innenfor stua er det kjøkken, som har innredning i tre med glatte fronter. Det er benkeplate i laminat og i stål, samt dobbel vask i stål. Kjøkkenet har naturlig avtrekk, og det er gasskomfyr og gasskjøleskap. Fra kjøkkenet er det utgang mot terreng mot sør. Her er det et lite takoverbygg og kort vei til det lune uterommet mellom hytta og sjøboden.

Overflater i hytta består av trepanel på vegger og himling, og gulv av flis eller tre. Det er installert solcellepanel på yttervegg og batteri for bruk av mindre elektriske enheter og lys. Bygget har iht. tilstandsrapport gjennomgående lav standard. Bygget er jevnlig vedlikeholdt, se under punktet 'moderniseringer og påkostninger' for oppsummering av utbedringer.

Strandhytta inneholder stue/kjøkken og soverom. Det er røstet himling, og veggen mellom rommene går ikke helt til topp slik at rommene ikke er helt adskilte. Det er kjøkkeninnredning av tre med glatte fronter og benkeplate av heltre. Det er gasskomfyr og gasskjøleskap, og rommet inneholder frittstående ildsted med stålpipeline. Det er ikke innlagt vann, men det er en vannsamlertank på utsiden og vannrør i plast med pumpe mot kjøkkenvask.

Rommene har tregulv og vegger av malte plater. Det er installert solcellepanel på yttervegg og batteri for bruk av mindre elektriske enheter og lys. Bygget har gjennomgående lav standard. Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Sjøboden har normal standard. Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger, og inneholder bod samt innredet rom med bido. Utedoen er fra ca. 1969/1970 og har normal standard. Det må påregnes vedlikehold og utbedringer av bygget. Det er ukjent når bygget er oppført.

Areal

BRA - i: 104 kvm

BRA - e: 13 kvm

BRA totalt: 117 kvm

TBA: 65 kvm

Hovedhytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 84 kvm Kjøkken, spisestue, stue, gang, 4 soverom og stellerom

TBA (terrasse- og balkongareal) fordelt på etasje

1. etasje

50 kvm

Strandhytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 20 kvm Stue/kjøkken og soverom

TBA (terrasse- og balkongareal) fordelt på etasje

1. etasje

15 kvm

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 12 kvm Bod og utedo

Utedo

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 1 kvm Utedo

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt, bestående av to parseller, gnr. 25, bnr. 283 og 284. Disse parsellene er nylig opprettet.

Borken ble opprinnelig skilt ut som egen tomt fra resten av Kjelsøy i 1969. Denne er nå delt i tre parseller ifm. jordskifte i 2025, hvorav to av disse medfølger i salget. Saken er ikke rettskraftig og matrikkelført, men det foreligger foreløpig kartskisse over tomtene som er vedlagt salgsoppgave. Ut fra denne utgjør omtrentlig areal for begge parsellene 5 mål. Endelig areal vil foreligge når jordskifte er ferdig.

Eiendommen er omkranset av sjø, med strandlinje mot øst, vest og nord. Hovedhytta ligger ute på en odde, vakkert plassert i vannkanten, med brygge på den ene siden, sandstrand på den andre og svaberg og havet i front. I den lune bukta på eiendommens østside er det enda en sandstrand, som ligger i front av strandhytta. Strendene ligger godt beskyttet mellom svaberg og fjell. Ved strandhytta ligger den andre brygga, og bak denne er det tørrmurte steintrapper som fører opp til utedoen, som forøvrig har fantastisk utsikt.

Brygga ved hovedhytta ligger vestvendt i en lun vik, og har fortøyningslengde på ca. 16 meter. Ved denne er det vakre svaberg og slak steintrapp opp til hytta. Den andre brygga er nordøstvendt og har en fortøyningslengde på ca. 11 meter.

Eiendommen har mange, fine uteplasser, og det er alltid et sted på den store eiendommen man kan finne le. Foran hovedhytta er det platting i naturstein mot sjøen. Denne er bygget opp med forstøtningsmur i naturstein og har vakker utsikt til sjøen. Fra denne uteplassen er det steintrapper ned til stranda. Det er også en uteplass på andre siden av hytta, som ligger skjernet og lunt mellom hytta, uthuset og fjell. Her er det platting i naturstein og oppmurt utepeis. Ved strandhytta er det fin uteplass i form av overbygd terrasse med nydelig sjøutsikt. Eiendommen har sol fra grytidlig morgen,

og til ca. kl 21:15 tidlig sommer.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Kjelsøy, den sørligste delen av Gumøy, som strekker seg inn mot Skåtøysund. Kjelsøy er en halvøy, i fjern fortid var den en "ekte" øy, derav navnet, og i dag består store deler av Kjelsøy av skjærgårdspark. Dette gjelder den sørligste delen, som ikke er bebygget. Kjelsøy deles nesten i to av Labukta, og har variert natur, gamle steingjerder og topper med nydelig utsikt, enten inn mot Korssund eller ut mot Oterøyfjorden og havet.

Kjelsøy ligger midt i skjærgården, omtrent 10 minutter med hurtiggående båt fra Kragerø, og med kort vei til stemningsfulle Jomfruland. Over sundet ved Kjelsøy ligger Skåtøy, med blant annet Skåtøy kafé og bakeri med pizzeria ved Eidkilkkanalen. Avstanden til Valle er omtrent lik som til Kragerø.

Gumøy er den tredje største øya i Kragerøskjærgården. Øya er stor og spennende, med blant annet kulturminner og variert natur, golfbane og kultursti. Det er fine turmuligheter, med blant annet to av de fineste utsiktspunktene i skjærgården, Østre og Vestre Gumøyknuten (Signalen). Det er også en bronsealderrøys på Gumøy, ikke langt fra Skutevika, den er avmerket på turkartet. Et fint turmål med super utsikt. Det er fergeforbindelse til Gumøy fra Kragerø hele året, turen tar omtrent 20 minutter.

I 1920-årene strømmet datidens kjendiser i kultur- og samfunnsliv til Kragerøskjærgården, blant dem var Thorvald Erichsen og Jean Heiberg som kom til Kjelsøy i 1920. De kjøpte landstedet - dels med penger, dels med malerier - av kunstneren Walter Halvorsen, som hadde kjøpt stedet året før men nå ønsket seg til Tjømø, som var nærmere Oslo. Tvers over sundet i Espevika på Skåtøy residerte maleren Henrik Lund, som gjerne hadde besøk av forfattere som Hamsun eller Olaf Bull, ute på Schweigaardsholmen var Helge Krog, hvor blant annet Sigurd Hoel fant inspirasjon til romanen "Syndere i Sommersol". I Bjelkeviken holdt kunstnerparet Christian og Oda Krogh til. Jean Heiberg var en av kunstveteranene som ble i Kragerøskjærgården lengst - i over 50 år fant han roen, og holdt seg i full aktivitet ved å male, på sin kjære Kjelsøy. Her tok motivene aldri slutt.

Et paradys for barn

Kjelsøy er et fantastisk sted å være barn. Alle vi som har hatt våre somre på denne øya kan skrive under på det, fra Jean Heibergs to egne barn Helge, født i 1915 og Liv, født i 1923, til de to siste skudd på stammen, Storm, født i 2011 og Ruby i 2013. I tillegg kommer alle vennene alle disse barna har hatt med seg her, nakne føtter i sand og på svaberg, krabbefiske, svømmeopplæring, lange og korte skogsturer alene eller sammen med voksne, med hverandre eller alene. Bålbrenning, dugnader, bryggemåltider. Skinnende minner som hver og en av oss kan gjemme på resten av våre liv. Her kommer en tekst Storm skrev i hytteboka i 2025:

"Tusen takk for mange fine minner fra Kjelsøy, for all badinga, spillkveldene, fiskingen, til båtturene med koggen, Babushka og Yamarinen, når vi spiste is inne i Kragerø og når vi vinket til fergen. Takk for alle turene til Jomfruland, Elefanten, Signalen, Bronsealderrøysa og Kjelsøys høyeste punkt. Jeg er uendelig glad for alle gangene jeg har vært her og alt jeg har gjort og vært med på ... Kjelsøy er et så fint sted med så mange ting å gjøre og steder å gå. Selv om vi bare var her en skarve helg denne gangen har vi gått tur og spilt spill og hatt fint vær og sett både fugler og dyr ... Vi har hoppet på trampolinen, padlet med paddleboardet, hoppet fra 6-meteren, gått tur på Skåtøy og sikkert flere andre steder jeg ikke kommer på. Vi har bare vært så utrolig super, duper, kjempe, mega, veldig, veldig, veldig heldig som har hatt et sted som dette i over 100 år, 105 år for å være nøyaktig, 62 år på denne siden som er en del ..."

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt fritidsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Jacob Unosen Ramberg

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Hovedhytte/Vestre Gumøyveien 51:

Hovedhytta er oppført i 1963 og har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Ringmur i betong og naturstein. Saltak med sperrer i tre. Taktekkingen er av pappshingel. Det er renner og nedløp i stål. Ytterdør er i tre med glassfelt og terrassedører er i tre med glassfelt. Innvendig har boligen malte fyllingsdører og skyvedør mot kjøkken. Det er vinduer i tre med 2-lags isolerglass og med koblede rammer. Vinduer varierer i alder og kvalitet. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Drenering naturlig på terreng.

Strandhytte/Vestre Gumøyveien 53:

Strandhytta er oppført i 1955. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har overflate av plater og stedvis liggende bordkledning. Fritidsboligen står på naturstein og trebjelkelag. Taktekkingen er av pappshingel. Saltak med sperrer i tre. Takkonstruksjon er ikke isolert. Renner og nedløp i stål. Vinduer i tre med koblet rammer. Vinduer i tre med enkeltglass. Vinduet på soverommet er dobbeltglass. Ytterdør i tre. Terrasse i tre. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Drenering naturlig på terreng.

Bod:

Bod er fra 1963 og står på ringmur i betong og naturstein. Det er reisverk tre med stående bordkledning. Pulttak med taktekking av takpapp. Innvendig er det synlig reisverk og tregulv. Vindu i tre med enkeltglass. Ytterdør i tre med glassfelt. Plassbygde tredører.

Utedo:

Utedo står i stolpesko i jern og på trebjelkelag. Reisverk i tre med liggende bordkledning. Pulttak med taktekking av takpapp. Innvendig er det synlig reisverk og etablert utedo. Plassbygd ytterdør. Pvc vindu med 2-lags isolerglass.

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 (avvik som kan kreve tiltak eller avvik som ikke trenger

umiddelbare tiltak) og TG 3 (store eller alvorlige avvik).

Forhold som har fått TG2 - Hovedhytte/Vestre Gumøyveien 51:

- Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen og undertak. Det er registrert skader og merker etter fukt rundt pipe og stedvis i boligen. Det er registrert misfarge og mose på takteking under pipe.
- Nedløp og beslag: Det er registrert eldre takrenne mot nord med noe rustslag. Det er registrert manglende nedløp.
- Takkonstruksjon/loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er registrert fuktskader i himling rundt pipe, i spisestue og på soverom.
- Overflater innvendig: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er registrert slitasje og bruksmerker på overflater, spesielt på gulver. Det er registrert fuktskader i himling.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. I krypkjeller er det registrert bærende elementer satt direkte på fjell. Det er registrert noe misfarge på stubbegulv.
- Radon: 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.
- Krypkjeller: Det er ikke tilfredsstillende ventilerings av krypkjeller. Det er manglende fuktsperre på bakken. Det er registrert redusert ventilerings og manglende fuktsikring mot grunn. Dette kan føre til stående vann eller høy fuktighet som vil redusere levetiden og kan skade treverket mot kjeller.
- Innvendige dører: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Skyvedør mot kjøkken har merker og er vanskelig å åpne og lukke. Det er registrert større sprekker stedvis i innerdører og slitasje på dørvidere.
- Kjøkken: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Eldre kjøkken med bruksslitasje og merker. (Det er ikke behov for utbedringstiltak.)
- Avtrekk: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Forhold som har fått TG3 - Hovedhytte/Vestre Gumøyveien 51:

- Veggkonstruksjon: Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er registrert større sprekker i bordkledning. Stedvis har bordkledning delt seg og det er synlig veggpapp.
- Vinduer: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Dører: Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Det er registrert stedvis fall over 0.5 m uten rekkverk.
- Pipe og ildsted: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Det er registrert rennemerker under feieluke. Eier informerer om at det ikke er dokumentert kontroll fra feier.
- Branntekniske forhold: Det er mangler hva gjelder røykvarslere og nye må monteres. (Det er registrert røykvarsler utgått på dato og kun i bygningsdel med soverom.)

Forhold som har fått TG2 - Strandhytte/Vestre Gumøyveien 53:

- Nedløp og beslag: Det er registrert alder og værslitasje på renner. Det er registrert nedløp forsterket med teip mot vannsamlingstank.
- Takkonstruksjon/loft: Undertak har oppbrukt forventet levetid.
- Ytterdør: Det er registrert alder og værslitasje. Sprekker i treverk.
- Innvendig overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Radon: 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
- Pipe/ildsted: Ildsted har mer enn halvparten av forventet levetid oppbrukt. Det er registrert rust i overgang ildsted til pipe.
- Innvendige dører: Det er registrert slitasje på dørblad og dørvrider.
- Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er registrert noe skader og svelling på kjøkkeninnredning.
- Avtrekk: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert bjelker i tre ført helt mot terreng. Det er registrert fundamenter i naturstein som kan bevege seg.
- Andre tomteforhold/vannsamletank: Tanken har mer en halvparten av forventet levetid oppbrukt.

Forhold som har fått TG3 - Strandhytte/Vestre Gumøyveien 53:

- Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Levetiden er oppbrukt på takteking.
- Veggkonstruksjon: Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen. Det er påvist omfattende skade i fasade. Det er registrert skader og råde i veggkonstruksjoner.
- Vinduer: Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer har råde, alder og værslitasje.

- Terrasse: Det er ikke montert rekkverk. Det er registrert alder og værslitasje på bordkledning.
- Branntekniske forhold: Røykvarsler mangler.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger opplyser om at hytta ikke er musetett, og at det er besøk av mus hver høst/vinter. Se ellers egenerklæringer vedlagt salgsoppgave.

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.

Moderniseringer og påkostninger

- 1980: Stellerom renover, alle soverom malt og yttervegger beiset.
- 1989: Hovedhytte og soverom bygd sammen. Alle vinduer på soverom skiftet.
- 1993: Vinduer i stue skiftet mot øst.
- 1995: Ny ytterdør på kjøkken.
- 1996: Isbord og vindskier skiftet.
- 1998: Solcellepanel og batteri montert.
- 2004: Taktekking skiftet over bygningsdel med soverom.
- 2011: Vinduer skiftet i stue og kjøkken.
- 2013: Taktekking skiftet over bygningsdel med stue og kjøkken.
- 2014: Pipe slammet.
- 2016: Cisterne utbedret, lekkasje reparert.

Energi

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Begge hyttene har fått Oransje G.

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se

www.energimerking.no. Energiattest er vedlagt salgsoppgave ifm tilstandsrapport.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 18 000 000

Omkostninger kjøper

18 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

450 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

451 350 (Omkostninger totalt)

467 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

470 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

18 451 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

18 467 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

18 470 050 (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.

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene for hele eiendommen (før oppdeling iht jordskifte) utgjorde kr 46 369,76 for 2024. Dette gjaldt for 3 hytter, det er pt usikkert hva beløpet vil utgjøre for denne eiendommen nå, med 2 hytter. Megler avventer informasjon fra kommunen.

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 118 160 for år 2024 (gjelder for den tidligere eiendommen)

Informasjon om formuesverdi

Det er ikke fastsatt formuesverdi enda for de nyopprettede matrikkelnumrene, bnr. 283 og 284. Formuesverdi for gnr. 25, bnr. 177, som tidligere gjaldt hele eiendommen med tre hytter, var for år 2024 kr 1 118 160,- (sekundær).

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 25, bruksnummer 283 i Kragerø kommune. Gårdsnummer 25, bruksnummer 284 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:

Knr. 4014/Gnr. 25/Bnr. 283 (Vestre Gumøyveien 51/Hovedhytte):

02.02.1994 - Dokumentnr: 346 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om skjærgårdspark

Overført fra: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:177

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers kommentar: Eiendommen som denne eiendommen tidligere var en del av, gnr. 25, bnr. 177, har et areal som er opprettet som skjærgårdspark som gjelder evigvarende rådighet for allmennheten som friluftsområde. Arealet gjelder ikke denne eiendommen, men søndre del av halvøya. Dokumentet er vedlagt salgsoppgave og inneholder kart som viser skjærgårdsparkens beliggenhet.

02.12.1999 - Dokumentnr: 3353 - Erklæring/avtale

Disposisjonsrett til oppførte bygninger og brygger, båtnaust, m.m.

Overført fra: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:177

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers kommentar: Sameieravtale mellom tidligere eiere av gnr. 25, bnr. 177.

02.12.1999 - Dokumentnr: 3354 - Urådighet

Bruksrett for tidligere eiere til egen hytte oppført i fellesskap.

Med flere bestemmelser

Forbud mot pantsetting av ideell halvdel av oppført hytte

Overført fra: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:177

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers kommentar: Avtale mellom tidligere eiere av hytte på gnr. 25, bnr. 177. Avtalen gjelder ikke denne eiendommen, og vil bli forsøkt slettet fra eiendommens grunnboksblad.

02.07.2003 - Dokumentnr: 1820 - Erklæring/avtale

Rett for Kystverket sørøst til å sette opp og vedlikeholde sjømerke

Overført fra: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:177

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers kommentar: Grunneiererklæring til Kystverket i anledning nytt sjømerke på Kjelsøy, gnr. 25, bnr. 177. Kystverket har rett til å sette opp og vedlikeholde sjømerke med elektrisk kabel, samt rett til uhindret adkomst. Forpliktelsene er bindende for nåværende eier og enhver senere eier og bruker og skal hvile på eiendommen som stedsevarige heftelser. Dokumentet er vedlagt salgsoppgave.

08.02.2007 - Dokumentnr: 185014 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Kystverket

Org.nr: 874 783 242

Tillatelse til å oppføre navigasjonsinstallasjon

Ved deling av eiendommen følger heftelsen eiendommen hvor navigasjonsinstallasjonen er plassert.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:177

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers kommentar: Kystverket har stedsevarig rett til å ha navigasjonsinstallasjon lokalisert samt rett til uhindret adkomst på gnr. 25, bnr. 177. Ved deling av eiendommen følger heftelsen eiendommen hvor navigasjonsinstallasjonen er plassert. Endelige grenser er ikke fastslått etter deling, men iht. foreløpige kart ser det ut til at installasjonen ligger akkurat i grensen mellom gnr. 25, bnr. 177 og gnr. 25, bnr. 284 (strandhytta). Dokumentet er vedlagt salgsoppgave og inneholder kart som viser installasjonens plassering.

13.06.2024 - Dokumentnr: 1559758 - Bare gjeldsovertakende arvinger kan råde over registerenheten

Meglers kommentar: Hjemmelserklæring.

02.09.2025 - Dokumentnr: 1030061 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4014 Gnr:25 Bnr:177

23-168681REN-JTEL/JSKN BORKEN

Meglers kommentar: Opprettelse av tomten.

Knr. 4014/Gnr. 25/Bnr. 284 (Vestre Gumøyveien 53/Strandhytte):

02.02.1994 - Dokumentnr: 346 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om skjærgårdspark
Overført fra: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:177
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Eiendommen som denne eiendommen tidligere var en del av, gnr. 25, bnr. 177, har et areal som er opprettet som skjærgårdspark som gjelder evigvarende rådighet for allmennheten som friluftsområde. Arealet gjelder ikke denne eiendommen, men søndre del av halvøya. Dokumentet er vedlagt salgsoppgave og inneholder kart som viser skjærgårdsparkens beliggenhet.

02.12.1999 - Dokumentnr: 3353 - Erklæring/avtale
Disposisjonsrett til oppførte bygninger og brygger, båtnaust, m.m.
Overført fra: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:177
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Sameieravtale mellom tidligere eiere av gnr. 25, bnr. 177.

02.12.1999 - Dokumentnr: 3354 - Urådighet
Bruksrett for tidligere eiere til egen hytte oppført i fellesskap.
Med flere bestemmelser
Forbud mot pantsetting av ideell halvdel av oppført hytte
Overført fra: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:177
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Avtale mellom tidligere eiere av hytte på gnr. 25, bnr. 177. Avtalen gjelder ikke denne eiendommen, og vil bli forsøkt slettet fra eiendommens grunnboksblad.

02.07.2003 - Dokumentnr: 1820 - Erklæring/avtale
Rett for Kystverket sørøst til å sette opp og vedlikeholde sjømerke
Overført fra: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:177
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Grunneiererklæring til Kystverket i anledning nytt sjømerke på Kjelsøy, gnr. 25, bnr. 177. Kystverket har rett til å sette opp og vedlikeholde sjømerke med elektrisk kabel, samt rett til uhindret adkomst. Forpliktelsene er bindende for nåværende eier og enhver senere eier og bruker og skal hvile på eiendommen som stedsevarige heftelser. Dokumentet er vedlagt salgsoppgave.

08.02.2007 - Dokumentnr: 185014 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Kystverket
Org.nr: 874 783 242
Tillatelse til å oppføre navigasjonsinstallasjon
Ved deling av eiendommen følger heftelsen eiendommen hvor navigasjonsinstallasjonen er plassert.
Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:177

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers kommentar: Kystverket har stedsevarig rett til å ha navigasjonsinstallasjon lokalisert samt rett til uhindret adkomst på gnr. 25, bnr. 177. Ved deling av eiendommen følger heftelsen eiendommen hvor navigasjonsinstallasjonen er plassert. Endelige grenser er ikke fastslått etter deling, men iht. foreløpige kart ser det ut til at installasjonen ligger akkurat i grensen mellom gnr. 25, bnr. 177 og gnr. 25, bnr. 284 (strandhytta). Dokumentet er vedlagt salgsoppgave og inneholder kart som viser installasjonens plassering.

13.06.2024 - Dokumentnr: 1559758 - Bare gjeldsovertakende arvinger kan råde over registerenheten

Meglers kommentar: Hjemmelserklæring.

02.09.2025 - Dokumentnr: 1030105 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4014 Gnr:25 Bnr:177

23-168681REN-JTEL/JSKN BORKEN

Meglers kommentar: Opprettelse av tomten.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ifølge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen. Dette er heller ikke å forvente da bygningsmassen i all hovedsak er fra før 1965 og før krav om byggesøknad ble innført. Som følge av dette er det ikke krav om at tiltakene (før 1965) avsluttes ved søknad om formell brukstillatelse eller ferdigattest.

Hovedhytta er tegnet i 1962 av arkitekt Helge Welhaven Heiberg. Originaltegninger foreligger ikke i kommunens arkiver, men det foreligger godkjente tegninger fra 1989 ifm. 'innkledning av gang'. Disse er vedlagt salgsoppgave. Tiltaket omfatter også fornyelse av vegger, tak, nye vinduer og dør. Tegningene viser innvendig plan, samt fasade mot vest og øst samt utebod, kalt "sjøbu" på tegninger. Gangen er i dag noe større enn tegnet, ellers samsvarer tegningene i all hovedsak med dagens bruk. Tiltaket er ikke avsluttet med ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

Tiltaket skulle som utgangspunkt hatt ferdigattest. Det gis ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for tiltaket. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse (mbt). Mbt er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende mbt betyr da at bygget eller tiltaket ikke er lovlig tatt i bruk. Megler kan formidle kontakt med konsulent som har relevant kompetanse.

Samtlige bygg på eiendommen, med unntak av utedo som har ukjent byggeår, er oppført før bygningsloven av 1965. Det samme gjelder den største brygga, brygga mot nordvest. Brygga mot øst er oppført på 80-tallet. Det foreligger ingen dokumentasjon

på denne i kommunens arkiver, og kjøper må påregne at denne er ulovlig. Det samme gjelder terrasse foran strandhytta, denne er oppført i 2003 uten søknad. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Det er ikke innlagt vann, men det er vannrør i plast til cisterne med pumpe på stellerom og kjøkken hovedhytte. Strandhytte har en vannsamlertank på utsiden og vannrør i plast med pumpe mot kjøkkenvask.

Det er ikke innlagt avløp. Gråvann slippes ut på terreng.

Regulerings- og arealplaner

Kjelsøy er uregulert. Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018-2030, og ligger i et LNFR-område (landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR-område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. Utsnitt av kommuneplankart ligger som vedlegg til salgsoppgave. Bestemmelser til kommuneplanen kan fås ved henvendelse megler.

Det er et generelt byggeforbud i strandsonen og alle tiltak krever dispensasjon.

Søndre del av Kjelsøy er friområde og inngår i Skjærgårdsparken. Plankart som viser friområdet er vedlagt salgsoppgave. Områder som inngår i Skjærgårdsparken er sikrede friområder som er båndlagte etter lov om naturvern. Eiendommen omfattes ikke av Skjærgårdsparken.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

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

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtagelse i første halvdel av august dersom annet ikke avtales ifm. inngåelse av bindende avtale. Eiendommen overtas som forevist, det blir ikke foretatt vasking eller rydding. Selger tar med ønskede eiendeler.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 25 000 Markedspakke
- 4 750 Oppgjørshonorar
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 389 750

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på kr 0,-for utført arbeid.

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

Kjersti Aasgaard

Eiendomsmegler

kjersti.aasgaard@aktiv.no

Tlf: 951 12 640

Oppdragstaker

Telemarksmegleren AS, organisasjonsnummer 985420785

Kirkegata 26, 3770 Kragerø

Salgsoppgavedato

25.02.2026



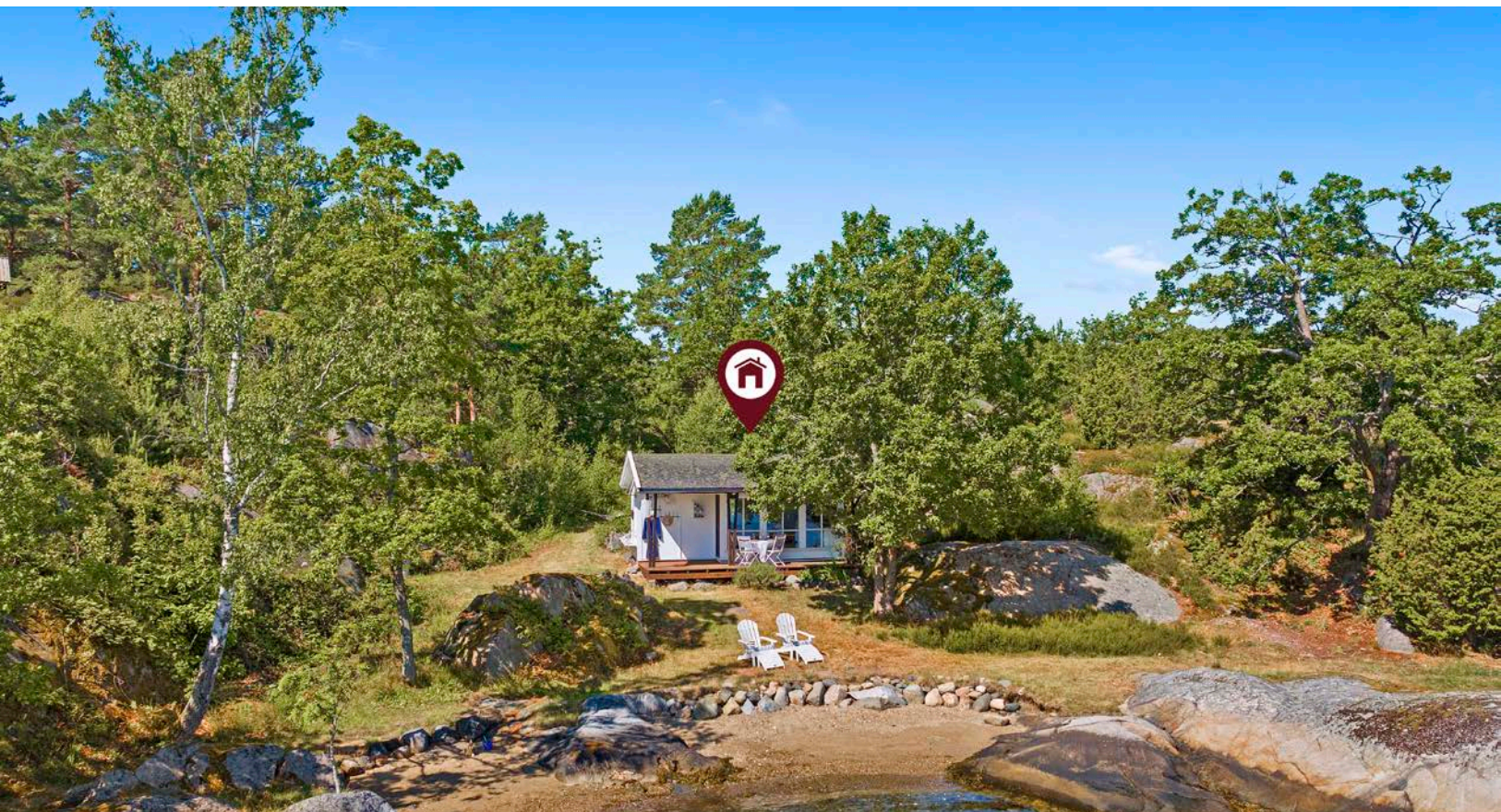
Velkommen til eiendommen Borken på Kjelsøy!



Eiendommen består av to tomter med to brygger og to hytter - en hovedhytte og en mindre strandhytte - samt sjøbod og utedo.



Hovedhytta med sjøbod er oppført i 1963, tegnet av arkitekt Helge Welhaven Heiberg.



Strandhytta er en tidlig ferdighytte, som Jean Heiberg fikk satt opp i 1955, da han eide Kjelsøy.



Ved strandhytta, på den overbygde terrassen med utsikt mot Rytterholmane.



Det er stor, eiet tomt som samlet utgjør ca. 5 mål, med lang strandlinje mot øst, samt mot vest og nord.



Hovedhytta ligger ute på en odde med brygge på den ene siden, sandstrand på den andre og svaberg og havet i front.



Brygga ved hovedhytta ligger vestvendt i en lun vik, og har fortøyningslengde på ca. 16 meter.



Ved brygga er det fine svaberg.



Selgers bilde, tatt inn mot brygga



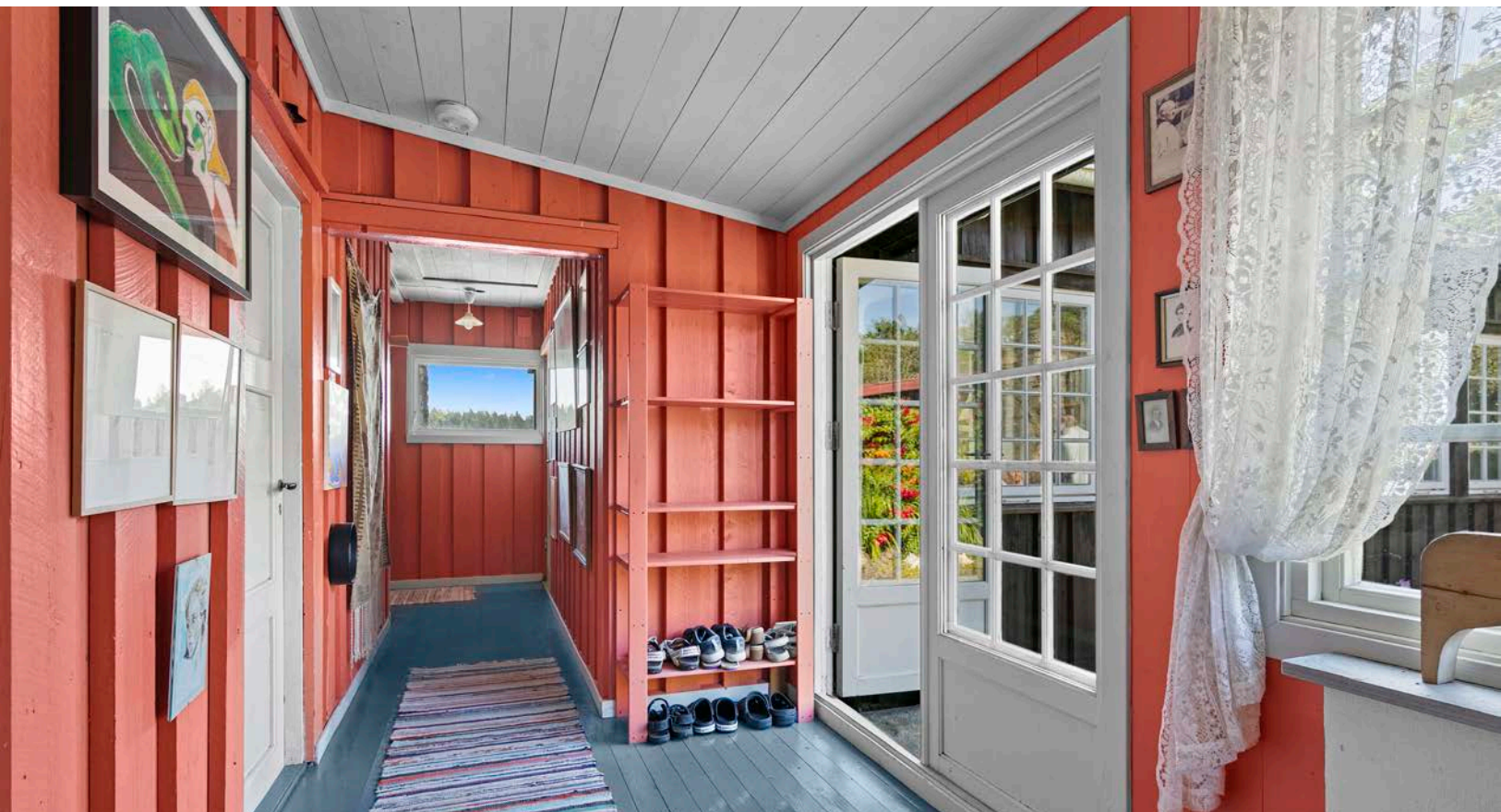
Formen på hytta sammen med sjøboden danner et lunt uterom eller atrium mellom byggene.



Her er det et privat og deilig tilholdssted med klatreroser, oppmurt utepeis og sitteplasser. Noen få trappetrinn unna er brygga.



Fra atriet er det inngang til hytta via tofløyet dør med glass. Her er det gang med vedovn og plassbygd sittebenk, og inngang til hyttas fire soverom.



Gangen ble kledd inn i 1989. Hytta besto tidligere av to bygg, som da ble bygget sammen.



Hovedsoverom med plassbygget skyvedørsgarderobe.



Tre av soverommene inneholder plassbygde køyesenger og skap.



Soveromsfløyen inneholder også et stellerom. Det er ikke innlagt vann, med det er vannrør til cisterne med pumpe (ikke drikkevann).



Gangen fører videre til stue og spisestue med vedovn og vidstrakt utsikt.



Det er lang sittebenk ved de store vinduene og utsikten.





Fra stua er det utgang til uteplass mot sørøst, som er delvis overbygget.



Her er det platting i naturstein mot sjøen og nydelig utsikt.





Akvarell av hytta - Jean Heiberg, 1963





Innenfor stua er det kjøkken, som har innredning i tre med glatte fronter



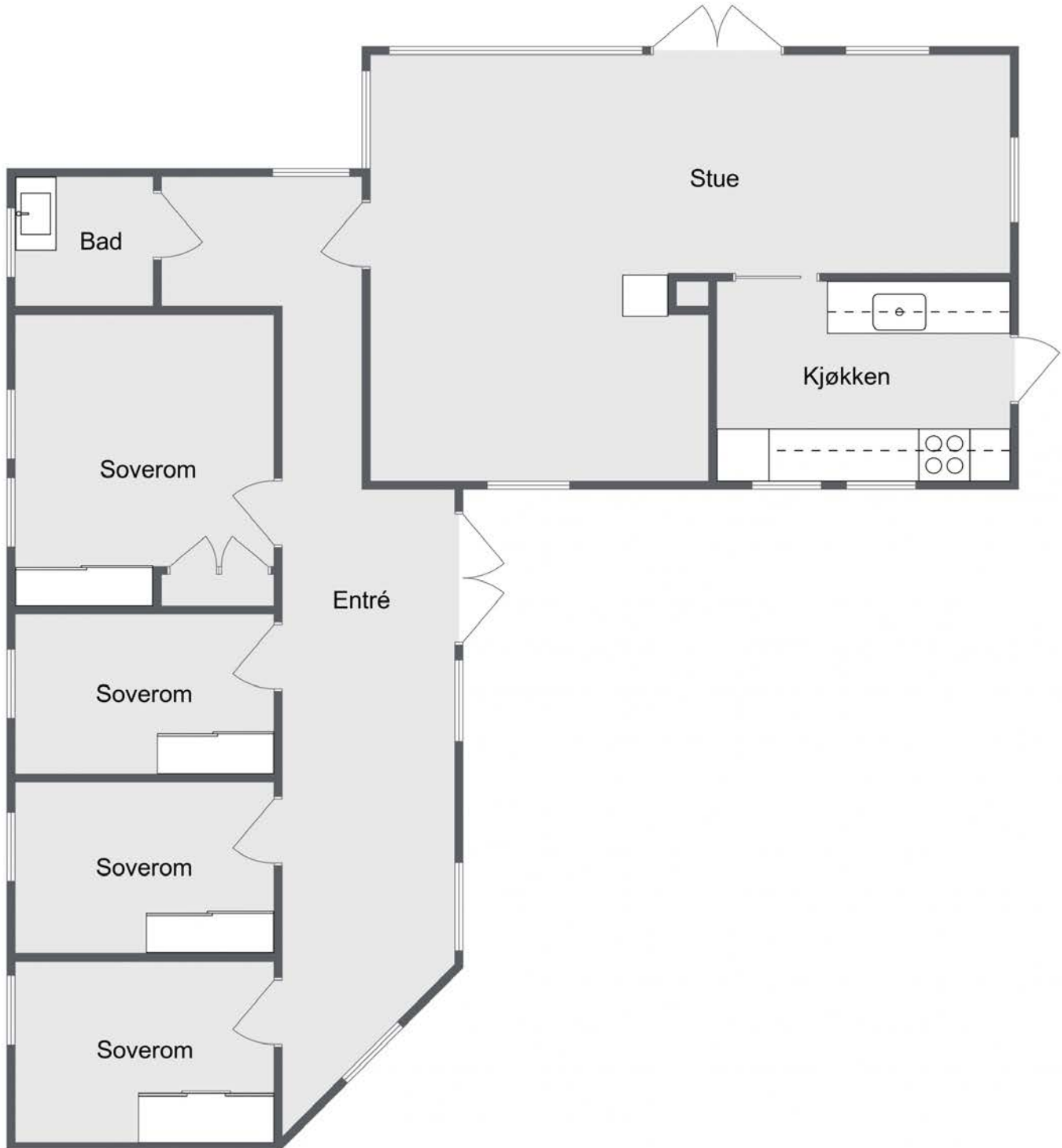
Det er egen utgang fra kjøkkenet, som fører til det lune uterommet.



Det er benkeplate i laminat og i stål, samt dobbel vask i stål. Gasskomfyr og gasskjøleskap medfølger.

Vestre Gumøyveien Borken

Hytte #1



boligfotograf1.no

aktiv.



Uteplassen foran hytta er bygget opp med forstøtningsmur i naturstein.





Soloppgang sett fra uteplass ved hovedhytta.



Fra uteplassen er det steintrapper ned til stranda.



Strand ved hovedhytta.



Det er også en flott sandstrand i front av strandhytta.



Her ligger også den andre brygga, som har en fortøyningslengde på ca. 11 meter.



Soloppgang sett fra strandhytta.



Strendene ligger godt beskyttet mellom svaberg og fjell.



Ved strandhytta er det flotte steintrapper som fører opp til utedoen.



Utsikt fra utedo.







Strandhytta er en tidlig elementhytte av huntonitt. Den er satt opp av Martinius Tallaksen fra Haukeberget på Gumøy.



Velkommen inn!



Det er nydelig utsikt til sjøen fra strandhytta.



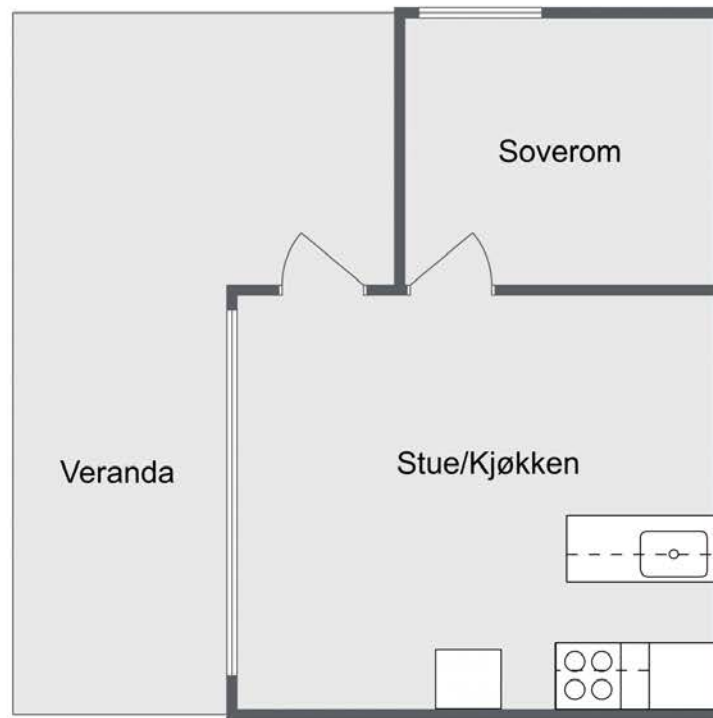
Hytta består av to rom, stue/kjøkken og soverom. Det er kjøkkeninnredning av tre og frittstående ildsted med stålpipe.



Soverom.

Vestre Gumøyveien Borken

Hytte #2



boligfotograf1.no

aktiv.



Kjelsøy er en halvøy på sørvestspissen av Gumøy, kjent for sine kunstmalere og med lune vikar, svaberg og strender.

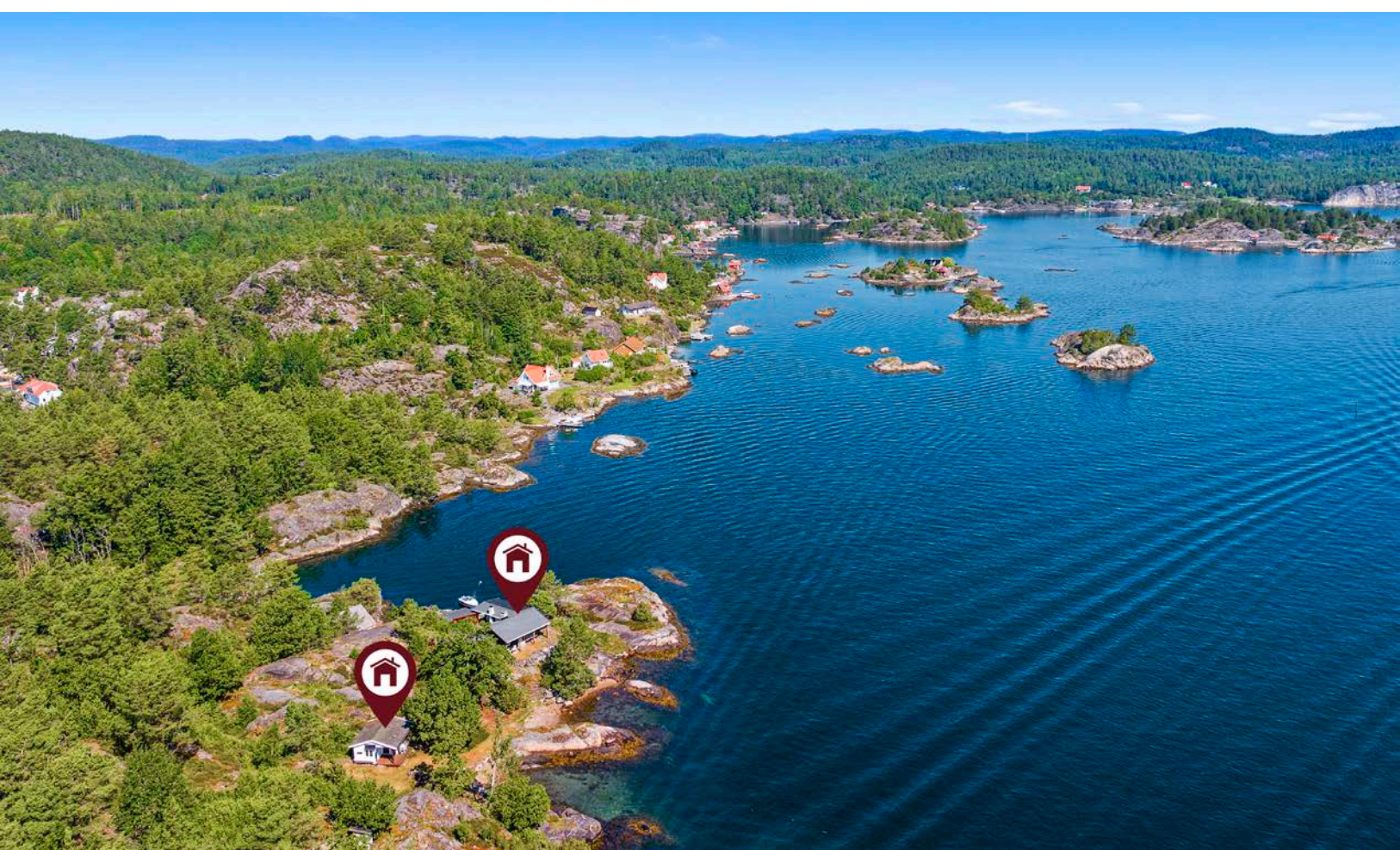


Stedet har vært i familiens eie i over 100 år; helt siden Kjelsøy ble kjøpt av kunstmaleren Jean Heiberg i Paris i 1920.



Han holdt tidligere til på den andre siden av Kjelsøy, ofte tok han turen over til Borken når han skulle male.









Vedlegg

Tilstandsrapport

🏠 Vestre Gumøyveien 51
 📍 Vestre Gumøyveien 51, 3783 KRAGERØ
 SKJÆRGÅRD
 🏛️ KRAGERØ kommune
 # gnr. 25, bnr. 177

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 22.08.2025

Rapportdato: 28.08.2025

Oppdragsnr.: 20917-1413

Referansenummer: QB1527

Autorisert foretak: Ramberg Takst

Sertifisert Takstingeniør: Jacob U. Ramberg



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

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst ble kontaktet av Liv Heiberg Okkenhaug for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av Vestre Gumøyveien 51 og Vestre Gumøyveien 53 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 boligene framstår med lavere standard, bruksslitasje og manglende oppgraderinger.

Vestre Gumøyveien 51:

TG: 2 er gitt til: takteking, renner, nedløp, takkonstruksjon, overflater, etasjeskille, innvendig dører, radon, vannrør, avløpsrør, kjøkken og krypkjeller.

TG: 3 er gitt til: veggkonstruksjon, vinduer, ytterdører, utvendig trapp, feieluke og brannteknisk.

Vestre Gumøyveien 53:

TG: 2 er gitt til: takkonstruksjon, ytterdør, overflater, etasjeskille, innvendig dør, radon, kjøkken, vannrør, avløpsrør, vannsamlertank, fundament, renner, nedløp og ildsted.

TG: 3 er gitt til: takteking, veggkonstruksjon, vinduer, terrasse og brannteknisk.

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

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Vestre Gumøyveien 53 - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fritidsboligen står på fundamenter av naturstein og bjelkelag i tre. Reisverk i tre med malte plater og stedvis liggende bordkledning. Saltak med sperrer i tre og takteking av takpapp.

Vinduer i tre med enkelt glass og vinduer i tre med 2-lags glass.

Ytterdør i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflate av tregulv. Vegger har overflater av malte plater. Takkonstruksjon har overflate av synlig takkonstruksjon.

Innvendig har boligen malte glatt dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Folierte skrog i tre med glatte fronter. Heltrebenkeplater med enkel vask i stål. Avsatt plass til gasskomfyr og gasskjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendig vannledning er av plast. Det er ikke innlagt vann, men det er en vannsamlertank på utsiden. Vannrør i plast med pumpe mot kjøkkenvask, pumpe fungerer ikke på befaringsdagen.

Det er avløpsrør av plast.

Avløpsrør i plast fra kjøkkenvask, som leder gråvann ut på terreng.

Det er installert solcellepanel på yttervegg og batteri for bruk av mindre elektriske enheter og lys.

Røykvarsler mangler.

Brannslukningsapparat lokalisert på soverom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Vestre Gumøyveien 51 - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fritidsboligen står på ringmur i betong og naturstein. Reisverk i tre med stående bordkledning. Saltak med sperrer i tre og takteking av takpapp.

Vinduer i tre med koblet rammer.

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Ytterdør i tre med glassfelt.

Terrassedører i tre med glassfelt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflater av tregulv og flis. Vegger har overlater av tre panel. Himling har overflater av trepanel.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og skyvedør mot kjøkken.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Skrog i tre med glatte fronter. Laminat benkeplater og benkeplate i stål med dobbel vask i stål. Avsatt plass til gasskomfyr og gasskjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.

Det er ikke innlagt vann, men det er vannrør i plast til cisterne med pumpe på stellerom og kjøkken.

Det er avløpsrør av plast.

Avløpsrør i plast leder gråvann til terreng fra kjøkken og stellerom.

Det er lagd et stellerom.

Vask med avløpsrør mot terreng og pumpe for vann fra cisterne.

Det er installert solcellepanel på yttervegg og batteri for bruk av mindre elektriske enheter og lys.

Det er registrert brannslukningsapparat.

Det er registrert røykvarsler utgått på dato og kun i bygningsdel med soverom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Den delen av tomten som ikke er bebygd består av gress,

Beskrivelse av eiendommen

beplantning og naturtomt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Vestre Gumøyveien 51

- Det foreligger ikke tegninger

Deler av fritidsboligen mangler på plantegning, spisestue og deler av kjøkken er ikke med.

Rominndeling stemmer overrens med synlige rom på tegning.

Deler av fasade mangler på tegning.

Fasade mot vest og øst som det er tegninger av stemmer overrens.

Vestre Gumøyveien 53

- Det foreligger ikke tegninger

Bod

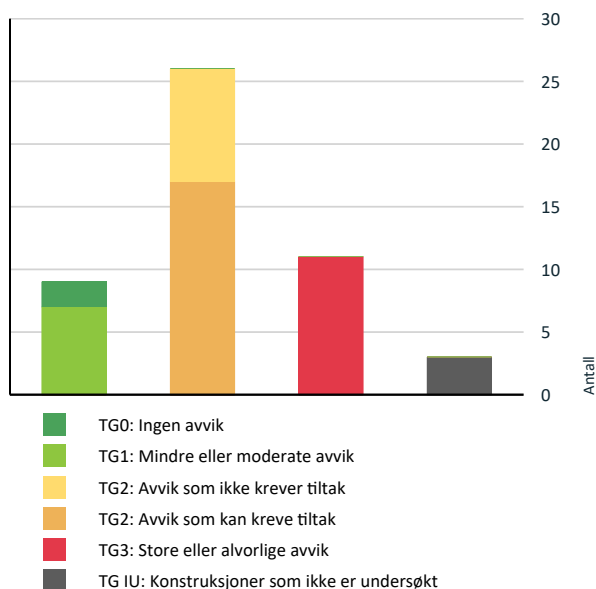
- Det foreligger ikke tegninger

Utedo

- Det foreligger ikke tegninger

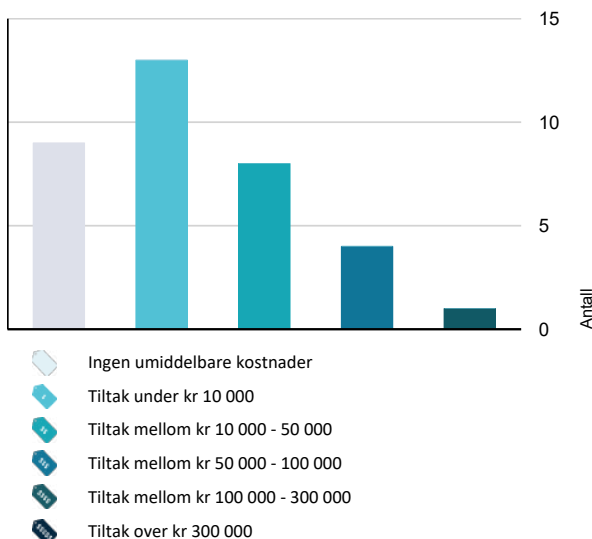
Sammendrag av boligens tilstand

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 Vestre Gumøyveien 51 og Vestre Gumøyveien 53 beliggende på Gnr: 25 Bnr: 177 i Kragerø kommune.

Oppsummering av avvik

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

Vestre Gumøyveien 51

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Vestre Gumøyveien 53

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

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

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

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

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Vestre Gumøyveien 51:

Bygningskategori: Småhus.

Bygningstype: Fritidsbolig.

Byggeår: 1963.

Bygningsmateriale: Tre.

BRA: 84.

Ant. etg. med oppv. BRA: 1.

Teknisk installasjon:

Oppvarming: Ved.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon.

Vestre Gumøyveien 53:

Bygningskategori: Småhus.

Bygningstype: Fritidsbolig.

Byggeår: 1957.

Bygningsmateriale: Tre.

BRA: 20.

Ant. etg. med oppv. BRA: 1.

Teknisk installasjon:

Oppvarming: Ved.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon.

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.

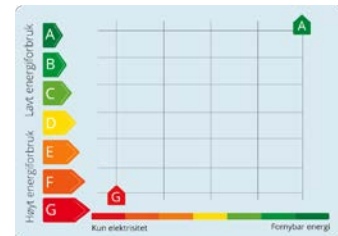
Energikarakteren A–G:

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 tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller 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

VESTRE GUMØYVEIEN 51



Byggeår
1963

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

Vedlikehold
Bygget er vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1980	Modernisering	Stellerom renoveret, alle soverom malt og yttervegger beiset.
1989	Tilbygg	Hovedhytte og soverom bygd sammen. Alle vinduer på soverom skiftet.
1993	Modernisering	Vinduer i stue skiftet mot øst.
1995	Modernisering	Ny ytterdør på kjøkken.
1996	Modernisering	Isbord og vindskier skiftet.
1998	Modernisering	Solcellepanel og batteri montert.
2004	Modernisering	Taktekking skiftet over bygningsdel med soverom.
2011	Modernisering	Vinduer skiftet i stue og kjøkken.
2013	Modernisering	Taktekking skiftet over bygningsdel med stue og kjøkken.
2014	Modernisering	Pipe slammet.
2016	Modernisering	Cisterne utbedret, lekkasje reparert.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taktekking over soveromsdel er skiftet i 2004.
Taktekking over stue- og kjøkkendel er skiftet i 2013.

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.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er registrert skader og merker etter fukt rundt pipe og stedvis i boligen.
Det er registrert misfarge og mose på takteking under pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Det må utføres ytterligere undersøkelser og overvåking, men med tanke på fuktmerker og mose er det fukt under takpappen rundt og under pipe.

Med tanke på varierende alder og avviksgrad, må det utføres ytterligere undersøkelser ved utskifting og utbedringer etter behov.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utsnitt takteking.



Utsnitt takteking.



Utsnitt takteking.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert eldre takrenne mot nord med noe rustslag.
Det er registrert manglende nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre takrenne mot nord står for utskifting ved skifte av takteking.
Nedløp må monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Utsnitt renner og nedløp.



Utsnitt renner og nedløp.



Utsnitt renner og nedløp.

Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert større sprekker i bordkledning.
Stedvis har bordkledning delt seg og det er synlig veggpapp.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Andre tiltak:

Bordkledning med større sprekker og ødelagte bord må skiftes.

Husk at dette er en risikokonstruksjon med tanke på alder, det er en fare for skjulte feil og avvik.

Kostnadsestimat gitt for utbedringer og utskiftninger, ønskes det full fornying av kledning så vil dette være høyere.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

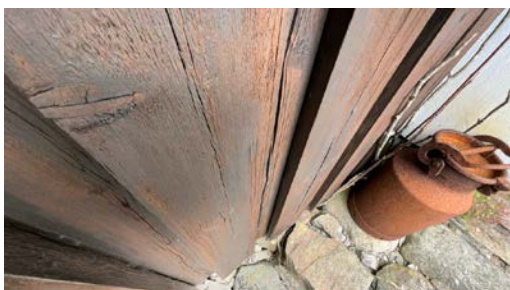
Tilstandsrapport



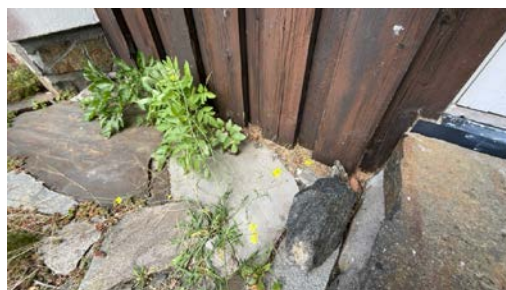
Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak med sperrer i tre.

Takkonstruksjon over bygningsdel med soverom er gjenbygd, men etter inspeksjon gjennom takluke til takkonstruksjon over stue og kjøkken ser det ut som undertak er skiftet her i 2013 sammen med tekking.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert fuktskader i himling rundt pipe, i spisestue og på soverom.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det må utføres ytterligere undersøkelser rundt gjenbygde elementer og ved eventuelt skifte av takteking, og utbedringer må utføres etter behov. Om undertak er skiftet på soveromsgdel, kan det hende punktvis utbedring og utbedring av himling er det som må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Utsnitt takkonstruksjon.



Utsnitt takkonstruksjon.



Utsnitt takkonstruksjon.

Vinduer

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

Vinduer varierer i alder og kvalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer med sprekt glass må skiftes.
Det må beregnes vedlikehold og utbedringer.

Utskifting av eldre vinduer nærmer seg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.

Dører

Ytterdør i tre med glassfelt.
Terrassedører i tre med glassfelt.

Ytterdører variere i alder og kvalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Ytterdører med råte står for utskifting for TG:1.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Utsnitt ytterdører.



Utsnitt ytterdører.



Utsnitt ytterdører.



Utsnitt ytterdører.

Utvendige trapper

Utvendige trapper i naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er registrert stedvis fall over 0.5m uten rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt utvendig trapp i naturstein.

INNENDIG

Overflater

Gulv har overflater av tregulv og flis.

Vegger har overflater av tre panel.

Himling har overflater av trepanel.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Det er registrert slitasje og bruksmerker på overflater, spesielt på gulver.
Det er registrert fuktskader i himling.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.

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.

I krypkjeller er det registrert bærende elementer satt direkte på fjell.

Det er registrert noe misfarge på stubbegulv.

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.

Stubbegulv må overvåkes mot krypkjeller, og utbedres etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Høydeforskjeller kontrollert.

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.

Tilstandsrapport

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 3 Pipe og ildsted

Det er registrert murpipe med ildsted i hyttedel med soverom og hyttedel med stue kjøkken.

Det er registrert feieluke ute og feieluke på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er registrert rennemerker under feieluke.

Eier informerer om at det ikke er dokumentert kontroll fra feier.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Feieluke må utbedres.

Anlegg må kontrolleres og godkjennes av feier.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Ildsted.



Feieluke.



Ildsted.

Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det er registrert redusert ventilering og manglende fuktsikring mot grunn.

Dette kan føre til stående vann eller høy fuktighet som vil redusere levetiden og kan skade treverket mot kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Krypkjeller må overvåkes, og utbedres etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt krypkjeller.



Utsnitt krypkjeller.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og skyvedør mot kjøkken.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Skyvedør mot kjøkken har merke og er vanskelig å åpne og lukke.

Det er registrert større sprekker stedvis i innerdører og slitasje på dørvridere.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innerdører står for utbedringer/utskifting for TG:1.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utsnitt innerdører.



Utsnitt innerdører.



Utsnitt innerdører.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Skrog i tre med glatte fronter.

Laminat benkeplater og benkeplate i stål med dobbel vask i stål.

Avsatt plass til gasskomfyr og gasskjøleskap.

Vurdering av avvik:

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

Eldre kjøkken med bruksslitasje og merke.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

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

Om det ønskes utskifting av kjøkken, så vil kostnadsestimat være høyere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Utsnitt kjøkken.



Utsnitt kjøkken.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast.

Det er ikke innlagt vann, men det er vannrør i plast til cisterne med pumpe på stellerom og kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt vannrør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Avløpsrør i plast leder gråvann til terreng fra kjøkken og stellerom.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

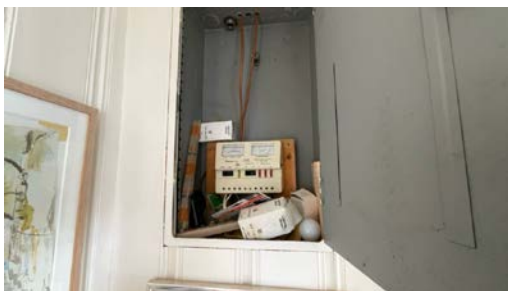
Det er lagd et stellerom.

Vask med avløpsrør mot terreng og pumpe for vann fra cisterne.



TG IJ Andre installasjoner

Det er installert solcellepanel på yttervegg og batteri for bruk av mindre elektriske enheter og lys.



Overgang solcellepanel til batteri.

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

Det er registrert brannslukningsapparat.

Det er registrert røykvarsler utgått på dato og kun i bygningsdel med soverom.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Drenering naturlig på terreng.

Nedløp vann ledes mot cisterne.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur i betong og naturstein.

Det er ikke registrert utsiging eller nedbøyning.

Husk at det er en fare for skjulte feil og avvik på grunnmur ved opparbeidet natursteinsplattung.



Utsnitt grunnmur.

TG 1 Forstøtningsmur

Forstøtningsmur er av naturstein.

Tilstandsrapport



Forstøtningsmur i naturstein.

Terrengforhold

Eiendommen ligger ikke utsatt for skred, flom eller ras i følge kommunekart.

Eiendommen er utsatt for vær, vind og høyvann. Dette kan gjøre skade på brygger og må vurderes ved lagring/vinterstengning.

Andre tomteforhold

Det er installert cisterne mot øst.

Cisterne samler nedbørsvann, og anbefales ikke å bruke som drikkevannskilde.



Cisterne.

Tilstandsrapport

VESTRE GUMØYVEIEN 53



Byggeår

1955

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.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Levetiden er oppbrukt på taktekking.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Taktekking ligger for utskiftning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utsnitt taktekking.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i stål.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert alder og værslitasje på renner.

Det er registrert nedløp forsterket med teip mot vannsamlingstank.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Renner må overvåkes og utbedres etter behov.

Nedløp må utbedres for TG:1.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt renner og nedløp.



Utsnitt renner og nedløp.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har overflate av plater og stedvis liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist omfattende skade i fasade.

Det er registrert skader og råte i veggkonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Fasader står for utskiftning og utbedringer.

Husk at dette er høyrisiko for skjulte feil og avvik, og råte i reisverk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak med sperrer i tre.
Takkonstruksjon er ikke isolert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Undertak har oppbrukt forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må ved skifte av takteking utføres ytterligere undersøkelser av takkonstruksjon og utbedringer etter behov.



Utsnitt takkonstruksjon.

TG 3 Vinduer

Vinduer i tre med koblet rammer.
Vinduer i tre med enkeltglass.
Vindu i tre med 2-lags glass.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduer har råte, alder og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Andre tiltak:

Det må beregnes utskifting av vinduer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.

Dører

Ytterdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert alder og værslitasje.
Sprekker i treverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må beregnes.
Utskifting av ytterdør nærmer seg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Ytterdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er registrert alder og værslitasje på bordkledning.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Det må beregnes vedlikehold, utskiftinger og montering av rekkverk hvor det er fall på over 0.5m.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utsnitt terrasse.

INNSENDIG

Overflater

Gulv har overflate av tregulv.

Vegger har overflater av malte plater.

Takkonstruksjon har overflate av synlig takkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Utsnitt overflater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

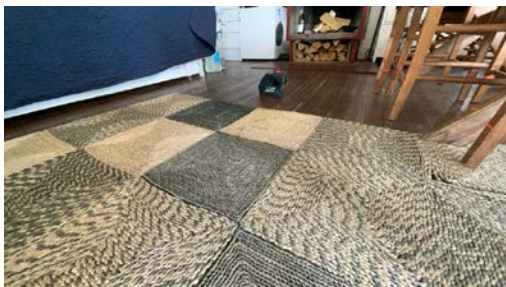
Vurdering av avvik:

- 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



Høydeforskjeller kontrollert.

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

Tilstandsrapport



Radon aktsomhet.

TG 2 Pipe og ildsted

Frittstående ildsted med stålpipe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ildsted har mer enn halvparten av forventet levetid oppbrukt.

Det er registrert rust i overgang ildsted til pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ildsted må overvåkes under bruk, og utbedringer må utføres etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ildsted.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatt dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert slitasje på dørblad og dørvrider.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innerdør må utbedres for TG:1.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Innerdør.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Folierte skrog i tre med glatte fronter.
Heltrebenkeplater med enkel vask i stål.
Avsatt plass til gasskomfyr og gasskjøleskap.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert noe skader og svelling på kjøkkeninnredning.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat gitt for utbedringer, ønskes det utskiftninger vil dette være høyere.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt kjøkken.



Utsnitt kjøkken.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Innvendig vannledning er av plast.

Det er ikke innlagt vann, men det er en vannsamlertank på utsiden.
Vannrør i plast med pumpe mot kjøkkenvask.

Vurdering av avvik:

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

Pumpe montert fungerer ikke på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

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

Pumpe må utbedres/skiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vannrør

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Avløpsrør i plast fra kjøkkenvask, som leder gråvann ut på terreng.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

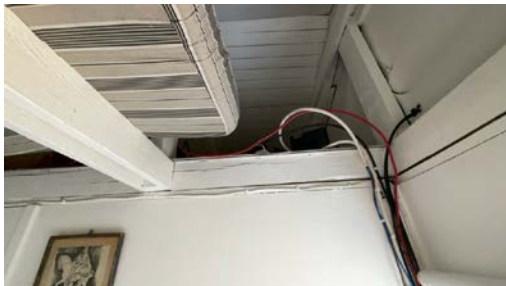
TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG IU Andre installasjoner

Det er installert solcellepanel på yttervegg og batteri for bruk av mindre elektriske enheter og lys.

Tilstandsrapport



Utsnitt batteri.

Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler mangler.

Brannslukningsapparat lokalisert på soverom.

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 røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

Fuktsikring og drenering

Drenering naturlig på terreng.

Grunnmur og fundamenter

Fritidsboligen står på naturstein og trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert bjelker i tre ført helt mot terreng.

Det er registrert fundamenter i naturstein som kan bevege seg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bærende elementer og naturstein må overvåkes, utbedringer må utføres etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt trebjelkelag.

Terrengforhold

Eiendommen ligger ikke utsatt for skred, flom eller ras i følge kommunekart.

Eiendommen er utsatt for vær, vind og høyvann. Dette kan gjøre skade på brygger og må vurderes ved lagring/vinterstengning.

Andre tomteforhold

Det er installert vannsamletank.

Tanken samler nedbørsvann, og anbefales ikke å bruke som drikkevannskilde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tanken har mer en halvparten av forventet levetid oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tank må overvåkes og utbedres etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vannsamletank.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

1963

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Bod står på ringmur i betong og naturstein.
Reisverk tre med stående bordkledning.
Pulttak med takteking av takpapp.

Innvendig er det synlig reisverk og tregulv.

Innredet rom til bido.

Vindu i tre med enkeltglass.

Ytterdør i tre med glassfelt.
Plassbygde tre dører.

Det må beregnes vedlikehold og utbedringer av bod.

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

Utedo



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Utedo står i stolpesko i jern og på trebjelkelag.
Reisverk i tre med liggende bordkledning.
Pulttak med takteking av takpapp.

Innvendig er det synlig reisverk og etablert utedo.

Plassbygd ytterdør.
Pvc vindu med 2-lags isolerglass.

Det må beregnes vedlikehold og utbedringer av utedo.

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

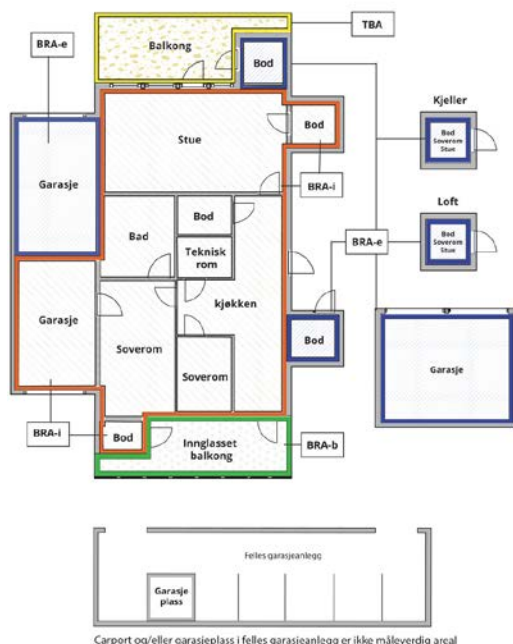
Hva er måleverdig areal?

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 dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Vestre Gumøyveien 51

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	84			84	50
SUM	84				50
SUM BRA	84				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Kjøkken, spisestue, stue, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, stellerom		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Areal oppgitt under åpent areal er oppbygd platting i naturstein mot øst.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Deler av fritidsboligen mangler på plantegning, spisestue og deler av kjøkken er ikke med. Rominndeling stemmer overrens med synlige rom på tegning.

Deler av fasade mangler på tegning.
Fasade mot vest og øst som det er tegninger av stemmer overrens.

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?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Vestre Gumøyveien 53

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	20			20	15
SUM	20				15
SUM BRA	20				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Stue/kjøkken, soverom		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Areal oppgitt under åpent areal er terrasse i tre rundt boligen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Bod

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

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Utedo

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

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

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)
Vestre Gumøyveien 51	84	0
Vestre Gumøyveien 53	20	0
Bod	0	12
Utedo	0	1

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.8.2025	Jacob U. Ramberg	Takstingeniør
	Liv Heiberg Okkenhaug	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	25	177		0	80152.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vestre Gumøyveien 51

Hjemmelshaver

Okkenhaug Fridtjof, Heiberg Ida Welhaven,
Okkenhaug Julie, Okkenhaug Liv Heiberg,
Okkenhaug Mia Reierstad, Okkenhaug Simen
Reierstad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Kragerø-skjærgården.

Adkomstvei

Båt.

Tilknytning vann

Det er ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Det er ikke innlagt avløp.
Gråvann slippes ut på terreng.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor et uregulert område.

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

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

Kommuneplan

Området ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2018 - 2030.

Konsesjonsplikt

Ja. 0-grense i hele Kragerø kommune.

Bebyggelsen

På eiendommen er det oppført tre fritidsboliger, naust, bod og utedo.

I denne rapporten er Vestre Gumøyveien 51 med bod og Vestre Gumøyveien 53 med utedo omtalt.

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 Vestre Gumøyveien 51.	Gjennomgått		Nei
Energirapport		Energiattest Vestre Gumøyveien 53.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.08.2025	
2	01.01.2026	
3	04.02.2026	
4	25.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PREISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

eiendommens verdi.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QB1527>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Brygge mot vest, med ca. 16m fortøyningslengde.



Utsnitt strand tilhørende eiendommen.



Utsnitt strand tilhørende eiendommen.

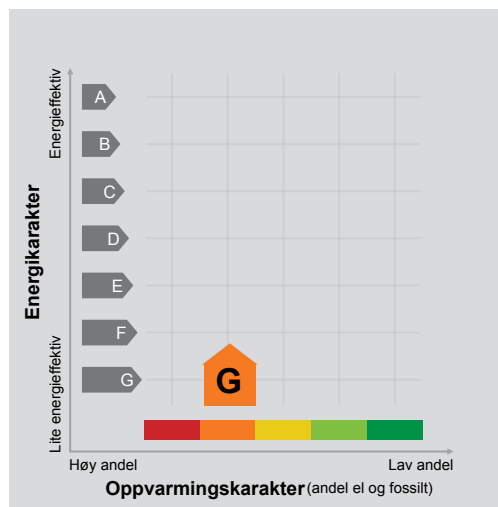


Brygge mot øst med ca. 11m fortøyningslengde.

ENERGIATTEST



Adresse	Vestre Gumøyveien 51
Postnummer	3783
Sted	KRAGERØ SKJ/ÆRGÅRD
Kommunenavn	Kragerø
Gårdsnummer	25
Bruksnummer	177
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15172355
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-161680
Dato	28.08.2025



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

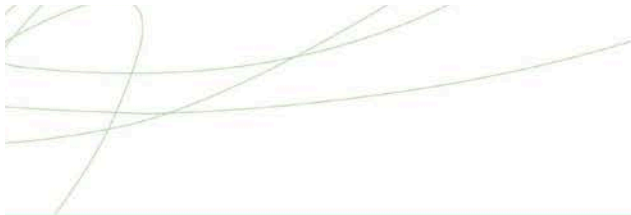
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere urbryter på motorvarmer
- Etterisolering av yttervegg

- Slå el.apparater helt av
- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår 1963
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 84
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

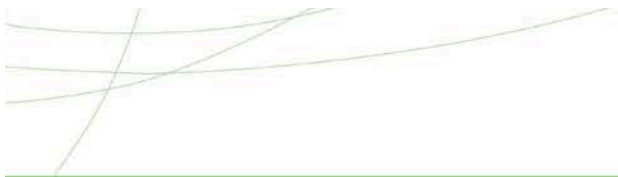
<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). ~~Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).~~

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 6: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 7: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 8: Montering tetningslister

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

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Brukertiltak

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 16: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 17: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 18: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 19: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 20: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på varmeanlegg

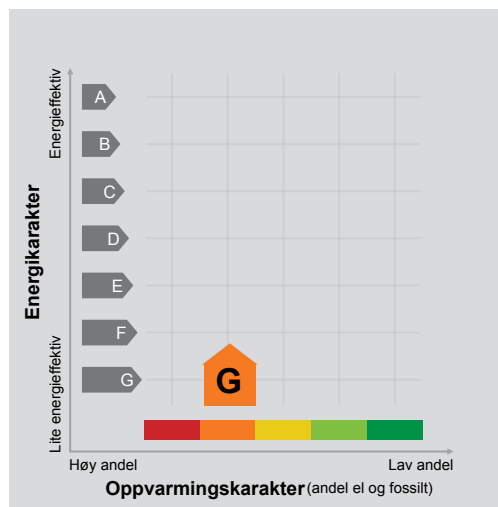
Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttet kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

ENERGIATTEST



Adresse	Vestre Gumøyveien 53
Postnummer	3783
Sted	KRAGERØ SKJ/ÆRGÅRD
Kommunenavn	Kragerø
Gårdsnummer	25
Bruksnummer	177
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15171278
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-161681
Dato	28.08.2025



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

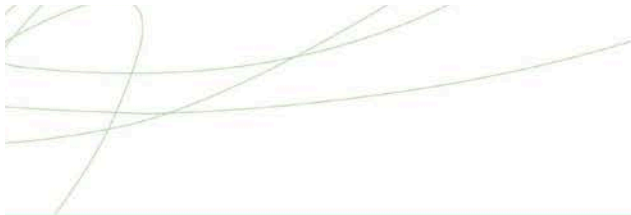
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Etterisolering av yttervegg**
- **Isolering av gulv mot grunn**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Luft kort og effektivt** med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår 1957
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 20
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). ~~Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).~~

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 5: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindspærre etableres på kald side.

Tiltak 6: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnatts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnatts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 18: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Ida Welhaven Heiberg

Boligen

Vestre Gumøyveien 51 og 53
3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD

4014-25/283/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 1980
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Vannlekkasje i tak hovedhus, rundt pipen. Var et problem helt fra bygget var nytt i 1963. Vi har lagt skiferhelle på pipen, slemmet den og tettet rundt den (+ profft blikkenslagerarbeid), det er blitt bedre, men man ser på nedsiden av pipen og nedover mot takrennen at det stadig renner fuktighet der (mose på takpappen). Vi har også fjernet taksteinene, og lagt ny papp.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

Firmanavn: Bjørn Arne Halvorsens snekkerservice

Beskrivelse av arbeidet: Byttet tak (la shingel) på hovedhuset

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: ? Blikkenslager fra Bamble

Beskrivelse av arbeidet: La pipebeslag mellom pipe og tak, hovedhuset. Husker ikke navn på blikkenslager, dessverre.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1989

Firmanavn: Kjell Olsen, tømrer

Beskrivelse av arbeidet: Bygget inn og isolerte den åpne sovefløyen

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1985

Beskrivelse av arbeidet: La skiferhelle på pipen

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Beskrivelse av arbeidet: Slemmet pipen med Hey'di

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



♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1989

Firmanavn: Kjell Olsen, tømrer

Beskrivelse av arbeidet: Ombygning og sammenkobling av hovedhus og sovehus medførte nye yttervegger not atriets, nye vinduer i hele sovehuset mm.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1995

Beskrivelse av arbeidet: La ny takpapp på boden

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Fukt i taket rundt pipen og også i et hjørne i søndre del av hovedhuset. Se også tilstandsrapport, samt pkt 4 under Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Bjørn Arne Halvorsen

Beskrivelse av arbeidet: La nytt tak på hovedhuset, tettet rundt pipen.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Slemmet pipen for å tette den

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

♦ Ja

Stokkmaur. Ingen skader som vi har kunnet se, men en del maur inne.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2002

Firmanavn: Pelias AS

Beskrivelse av arbeidet: Boret hull og sprutet gift inn i veggene.

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ Ja

Vi har cisterne under terrassens nordre del. Støpt i betong av Brødrene Gundersen i 1964. Den lekket en del etter 2005, vi rensset den og tettet den med Hei'di.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1995

Beskrivelse av arbeidet: La inn solstrøm. (omtrentlig årstall)

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Tilstandsrapport fra sommer 2025, v/Jacob Ramberg, Ramberg takst AS

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Boden er bygget mot fjell (min far arkitektens ide) og taket er derfor ikke tett.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Beskrivelse av arbeidet: Gjort flere ganger ... vi har tettet mot fjell med asfaltkitt / silikon.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Brygga trenger ny ishud

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Ja**

Slipp fra båthus på naboeiendommen (Sverdrup-Thygeson/Downing).



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

• Fyll ut egenerklæringen så godt du kan

Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.

• Finn frem dokumenter som handler om boligen din

Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

• Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.**Selger av boligen**

Selger 1: fornavn og etternavn Liv Heiberg Okkenhaug
Selger 2: fornavn og etternavn Fridtjof Okkenhaug
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her Julie Okkenhaug Simen R. Okkenhaug Mia R. Okkenhaug

☒ Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

Boligen som selges

Adresse Vestre Gumøyveien 53	Postnummer 3783	Sted Kragerø skjærgård
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene? ☒ Ja ☐ Nei	Året og måneden du overtok boligen September 2002 for selger 1, juni 2024 for resterende.	

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste 12 månedene?

Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 43 på side 9.

Selges boligen som et dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja") ☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, skriv navn på fullmektig Liv Heiberg Okkenhaug
Kjenner du boligen?	☒ Ja ☐ Nei
Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 43 på side 9.	

Selgers initialer:

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Ikke bad/våtrom.
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon Ikke bad/våtrom.
4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Platene under stuevinduerne buler noe ut og treverket rundt disse vinduene har tydelig råteskader. Treverket rundt soveromsvinduene er også morkne. Bak huset mellom cisternen og hytteveggene har det vært stablet ved. Her er det åpenbare fuktskader og huntonittplatene buler ut. Isolasjon tyter ut på nedsiden av huntonittplatene. Her har vi ikke åpnet for å se på omfanget av skaden, så vet ikke noe om eventuelle råteskader i reisverk.
5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Det ble lagt nytt dekke på taket med shingel en gang på 80-tallet. I den forbindelse ble det også installert peis og pipe. Det er også blitt skiftet vinduer til doble vinduer på soverommet, usikkert når. Det er blitt skiftet vinduer i front i stuen en gang på 90 tallet. Ingen av disse arbeidene har undertegnede kunnskap om hvem som gjorde.

Selgers initialer:

.....

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort Vinduene på spesielt soverommet fungerer dårlig. De er vanskelig å lukke, og de doble vinduene har ikke vært åpnet eller malt på innsiden på mange år. Jeg er ikke kjent med at v ann har trengt inn gjennom vinduene, men treverket rundt vinduene er dårlig og mange steder morkne.
7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført I 2016 ble utedoen totalrenovert. Arbeidet ble utført av Bjørn Arne Halvorsen.
8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort Huset har en skjevhet. Undertegnede har selv ikke målt hvor stor denne skjevheten er, men det skal stå i tilstandsrapporten fra Ramberg takst. Huset står på natursten

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært feil, eller skader med dreneringen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen? ☐ Hele ☐ Deler	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler

Selgers initialer:

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Jeg vet det er fuktskader i treverk rundt vinduene og i huntonittplatene feks under stuevinduet og bak huset, men jeg kjenner ikke omfanget av skaden og jeg vet ikke hvor store råteskader det er på reisverk (se for øvrig punktene over)
13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Det var et angrep med stokkmaur en gang på 80-tallet. Det ble sprøytet gift inn bak h untonittplatene, og angrepet gav seg. Undertegnende har ikke kjennskap til omfanget av skaden.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Vannslangen som føres fra cisterne inn til huset og som har en fotpumpe tilkoblet, fungerer for tiden ikke. Pumpen har sprukket pga frost. Slangen fra cisterne er ført gjennom veggen gjennom et hull. Her er det åpenbare skader på huntonittplatene r undt dette hullet. Avløpsvannet er ført gjennom gulvet med plastslange ut til marken u nder, og dette har fungert tilfredsstillende.
15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☒ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført Det er undertegnede som har installert vannslangen inn til huset og avløpet ut.
16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabilt? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere Vi har en cisterne bak huset som samler regnvann. I tillegg er det tilgang på vann fra felles brønn som deles mellom 25/177, 25/283 og 25/284.
17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Selgers initialer:

.....

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført
19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Det er en del rust på peisen, spesielt overgangen mellom peisdelen og pipeløpet
20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☒ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Inni peisen var det originalt to små støttevegger i klebersten der veden skal stå. Disse er fjernet av undertegnede. Det er også skiftet glass i peisen, til varmebestandig glass.
21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Det har vært utfordringer til tider med å få anlegget til å lade så mye som forventet.
23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☒ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Vi har installert hele det elektriske anlegget selv, den sentrale delen av anlegget med kontrollstasjonen, batteri og solcellepanelet ble installert rundt 2018, ledningsnett i hytta er eldre.

Selgers initialer:

.....

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere Kystverket har rett til navigasjonsinstallasjon
25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere Det er bygget terrasse foran hytta i 2003. På 90-tallet ble det bygget på et fastmontert skap til ytterveggen bak huset, brukt som utebod
27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Selgers initialer:

.....

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, skriv in cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble
33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere Tilstandsrapport i forbindelse med dette salget utført av Ramberg takst, dato for besiktigelse 22.08.2025

Selgeres initialer:

.....

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere Mye båttrafikk i juni, juli og august, men spesielt i juli.
35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere Utedo
38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Bryggen ble satt opp rundt 1980. I 2016 ble det skiftet ut all stålkonstruksjon og kledning på brygga. Muren mot jordmassene inn mot land ble ikke skiftet ut ved denne rehabiliteringen, er nå skadet og trenger rehabilitering.
40. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilene og omfanget Bryggen som nevnt over

Selgers initialer:

.....

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
42. Er det bestilt Norgespris på strøm? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Tilleggs kommentarer

43. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

Selgeres initialer:

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- ♦ Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- ♦ Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- ♦ Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- ♦ Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- ♦ salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje.
- ♦ salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder.
- ♦ salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- ♦ salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet.
- ♦ det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept.
- ♦ eiendommen allerede er lagt ut for salg.

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?	☒ Ja	☐ Nei	☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene
☒ Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID, og hva forsikringen dekker og ikke dekker.			

Signatur

Selger 1: sted	Selger 1: dato	Selger 1: underskrift Liv Heiberg Okkenhaug
Selger 2: sted	Selger 2: dato	Selger 2: underskrift
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her		

**Denne dokumentpakken inneholder:**

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Okkenhaug, Liv Heiberg	23.01.1970	BANKID	25.03.2026 19:30



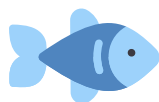
Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.

Nabolagsprofil

Vestre Gumøyveien 51

Avstand til sjø

16 m



Offentlig transport

✈ Kristiansand Kjevik	2 t 34 min	🚗
✈ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 56 min	🚗
🚋 Kirkebukta Linje 506, 701	51 min	🚗
	7.1 km	
🚋 Kirketomta Linje 506	53 min	🚗
	7.2 km	

Avstand til byer

Kragerø	53 min	🚗
Porsgrunn	1 t 36 min	🚗
Skien	1 t 47 min	🚗
Arendal	1 t 54 min	🚗
Oslo	3 t 6 min	🚗
Stavanger	216.7 km	
Bergen	289.1 km	

Ladepunkt for el-bil

🚗 Gromstad 50kw	53 min	🚗
🚗 Barthebrygga	54 min	🚗

Vintersport

Langrenn

Alpin

- Vegårshei ski og aktivitetssenter
- Kjøretid: 1 t 34 min
- Skitrekk i anlegget: 1



Aktiviteter

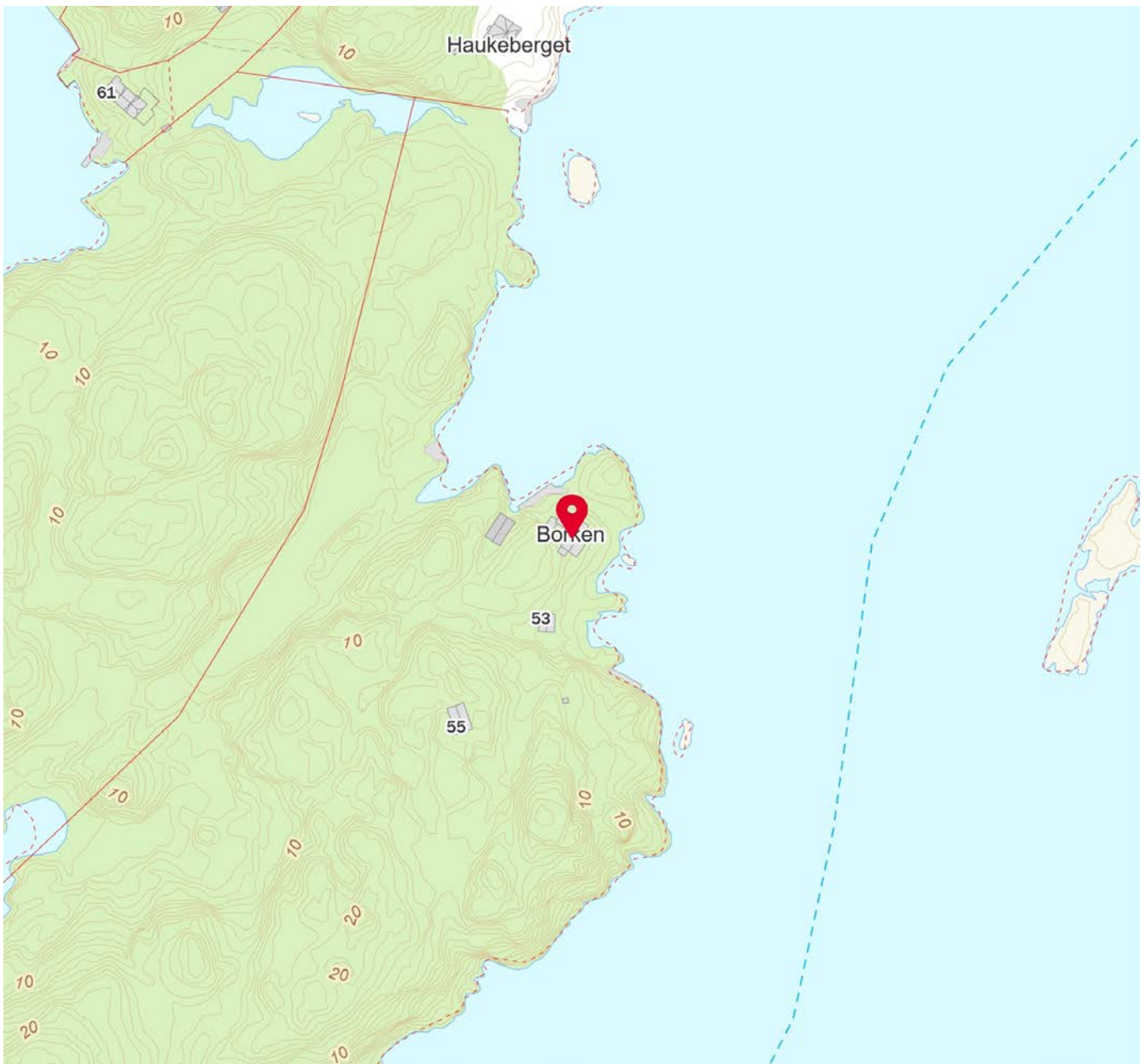
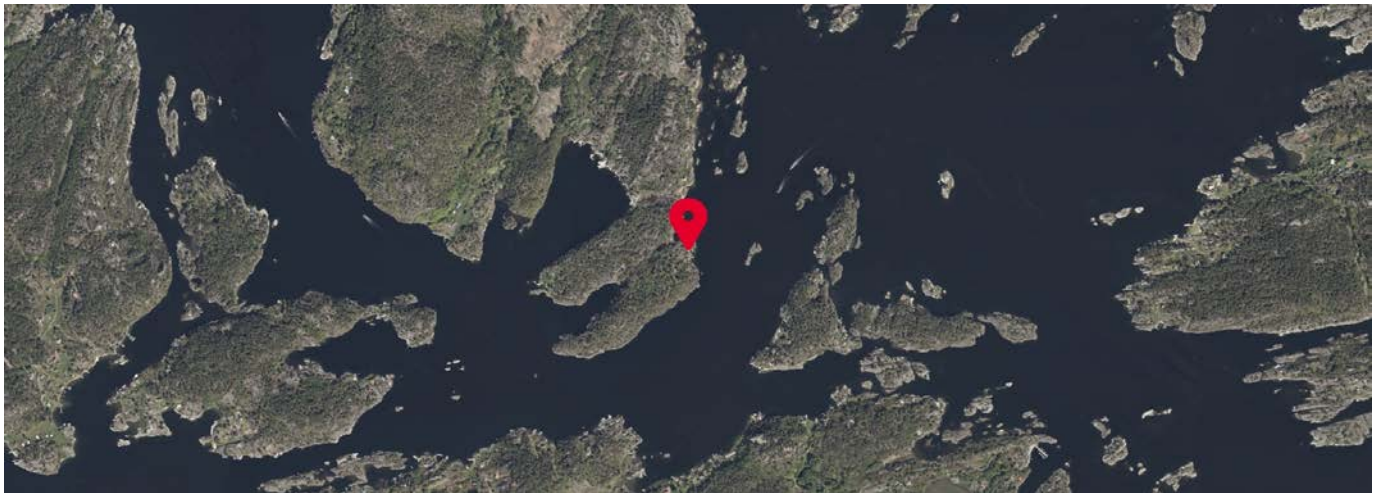
Gulodden badeplass	3.6 km
Krikken Kystfort - Skåtøy	3.8 km
Kustranda badeplass	4.6 km
Tårnbrygga badeplass	5.1 km
Øytangen badeplass	6 km
Steinmann Utsiktspunkt	53 min 🚗

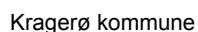
Sport

⚽ Mellommyra, flerbruksanlegg	6 min	🚗
Ballspill	3 km	
⚽ Treningsbane kunstgress	53 min	🚗
Fotball	7.4 km	
🏊 Family Fitness Kragerø	53 min	🚗
🏊 MOT Kragerø	57 min	🚗

Dagligvare

Spar Kirkebukta Kragerø	51 min	🚗
Post i butikk, PostNord	7.1 km	
Kiwi Kragerø	53 min	🚗





Eiendom: 25/177
Adresse: Vestre Gumøyveien 51
Dato: 24.11.2025
Målestokk: 1:5000



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-

 Fritidsbebyggelse - nåværende

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

 Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsmål sa

 LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strands

 Småbåthavn - fremtidig

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

 Faresone - Ras- og skredfare

 Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)

 Angitthensynsone - Hensyn landskap

 Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

 Faresone grense

 Angitthensyngrense

 Detaljeringgrense

 Strandlinje sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

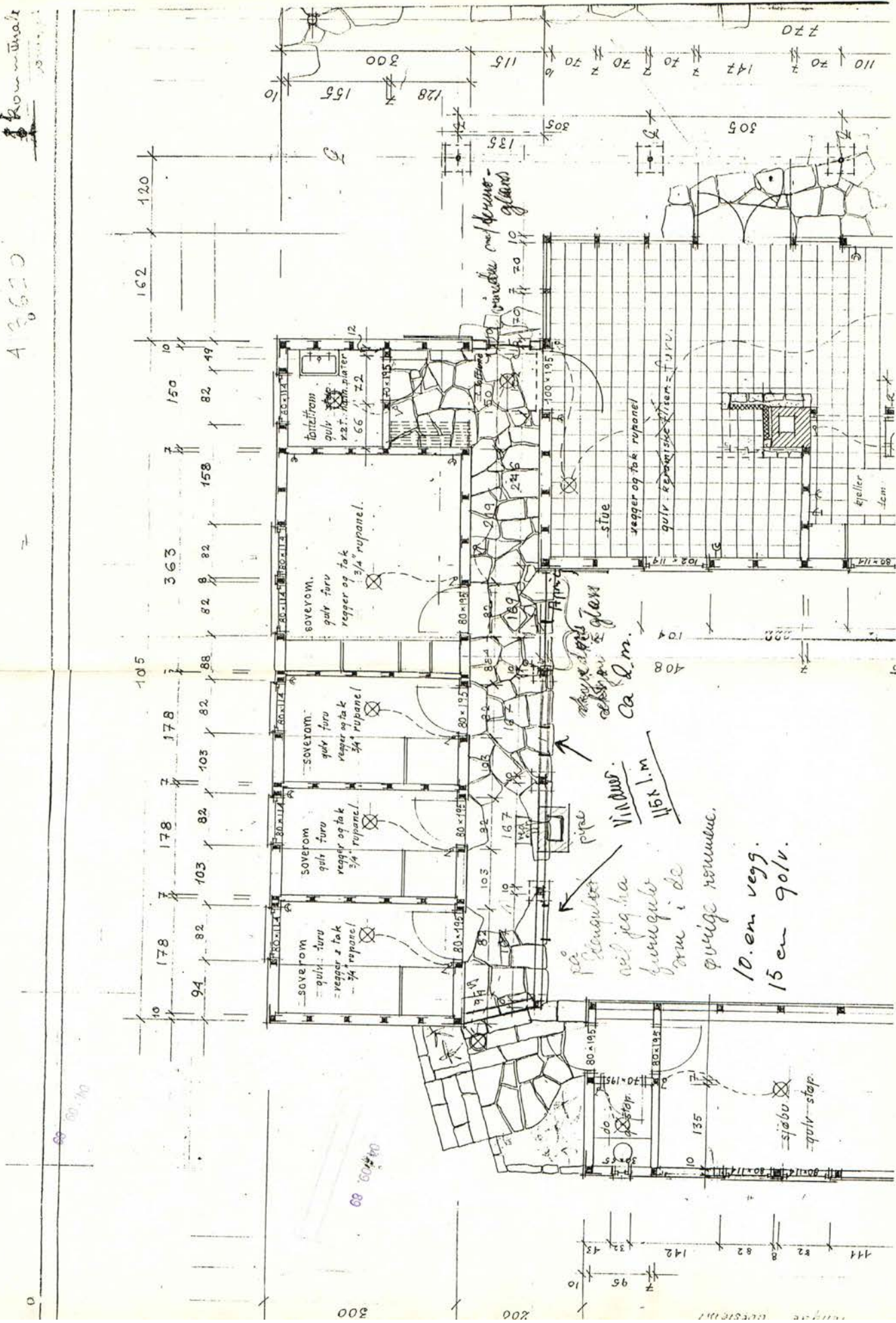
 Grense for arealformål

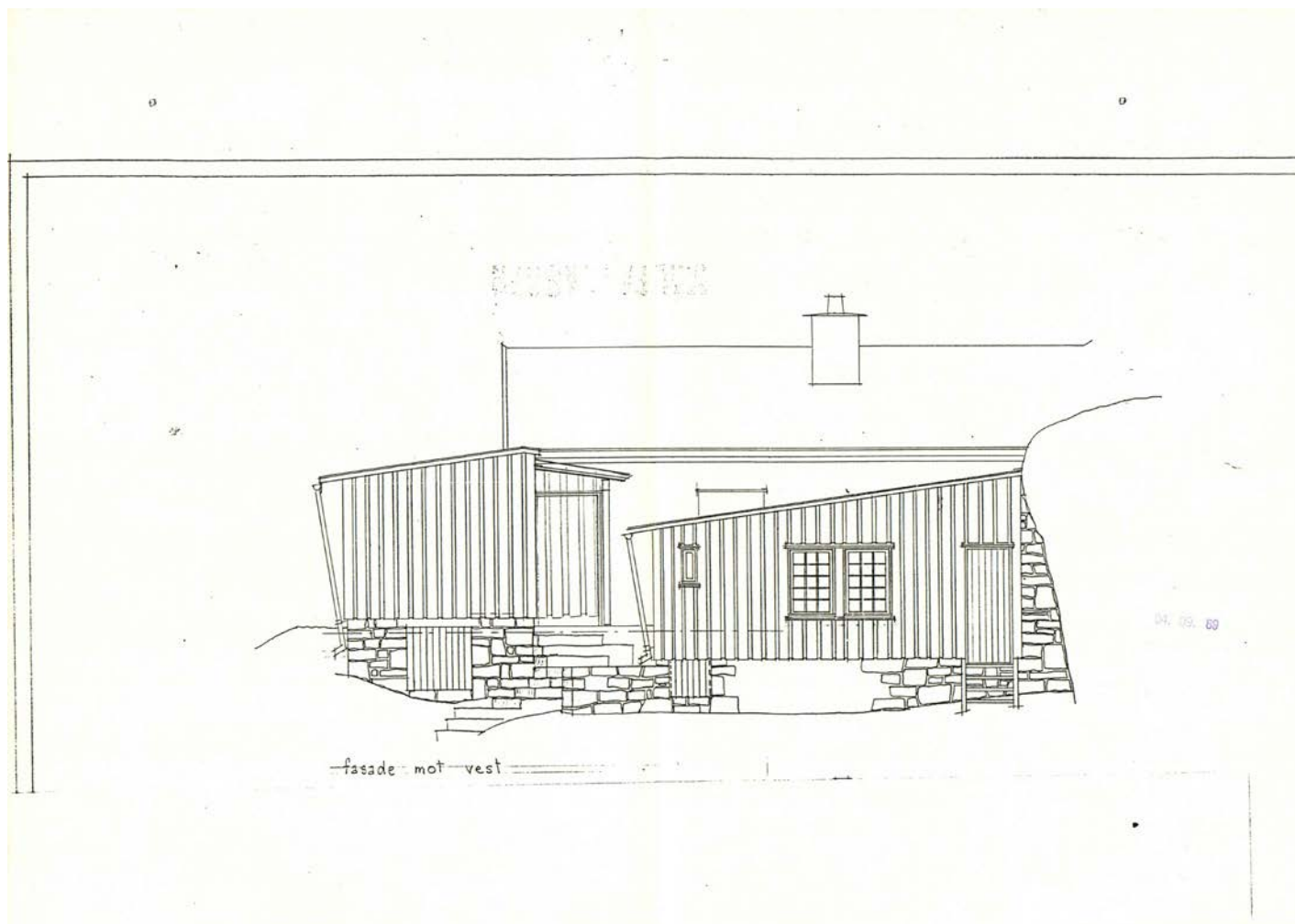
 Samleveg - fremtidig

 Farled - nåværende

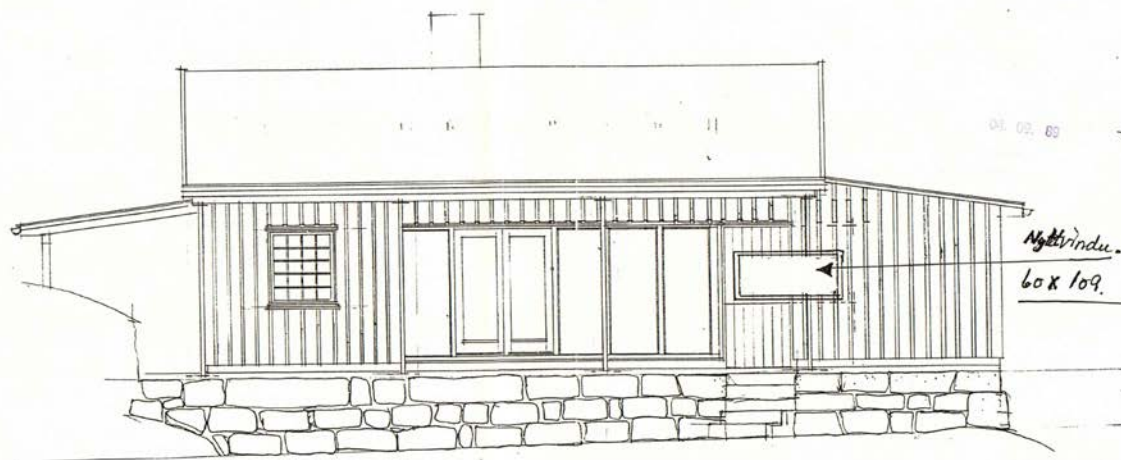
Abc Påskrift områdenavn

Abc Påskrift arealformål/arealbruk





Her har jeg tegnet inn det
vinduet vi snakket om - bare etter
øymål. Jeg tenker meg ~~og~~ altså
et vindu som er noe mindre
enn de store foran - overlater
til deg å finne det du synes
passer best.





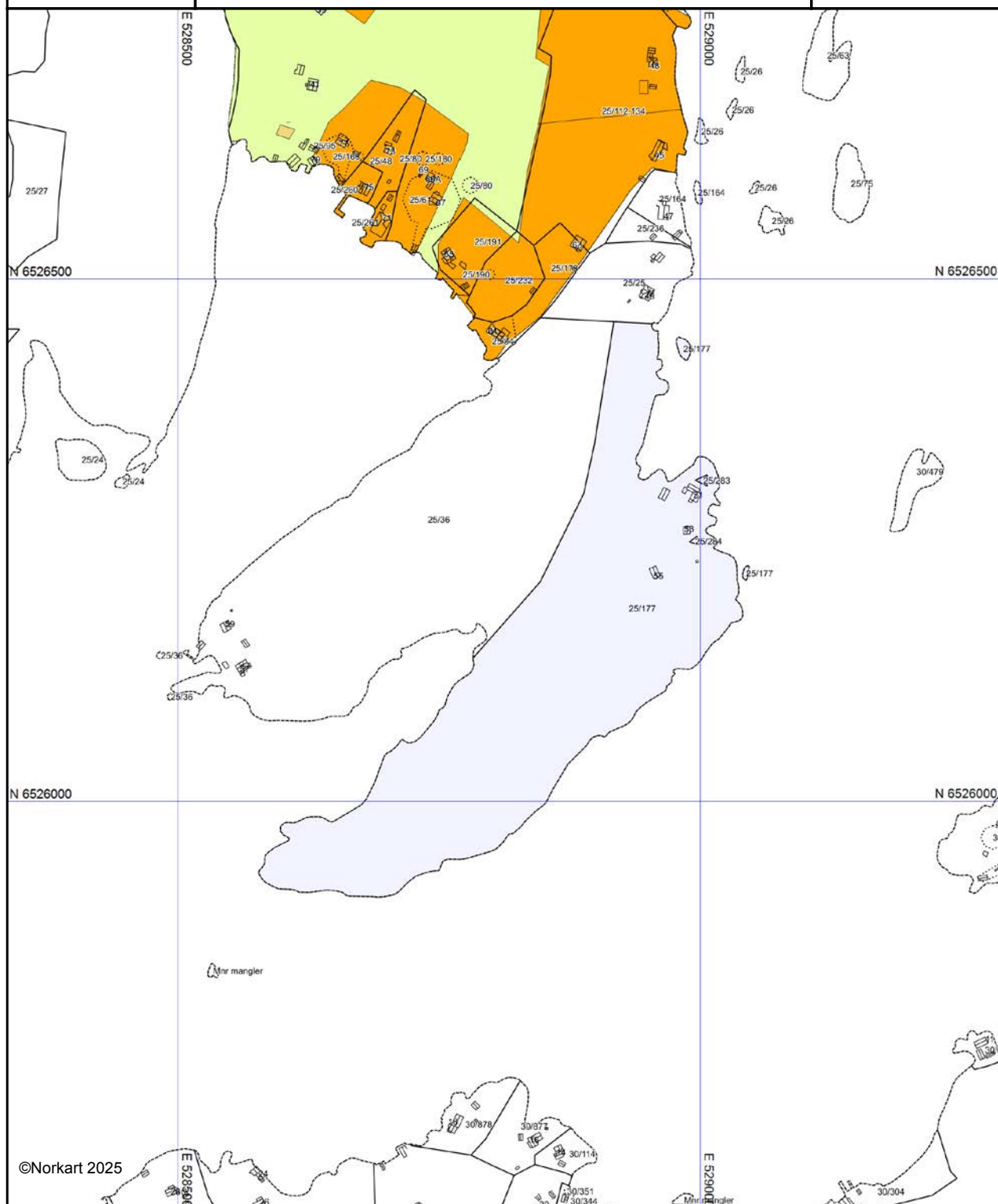
Kragerø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 25/177
Adresse: Vestre Gumøyveien 51
Dato: 24.11.2025
Målestokk: 1:5000



UTM-32



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

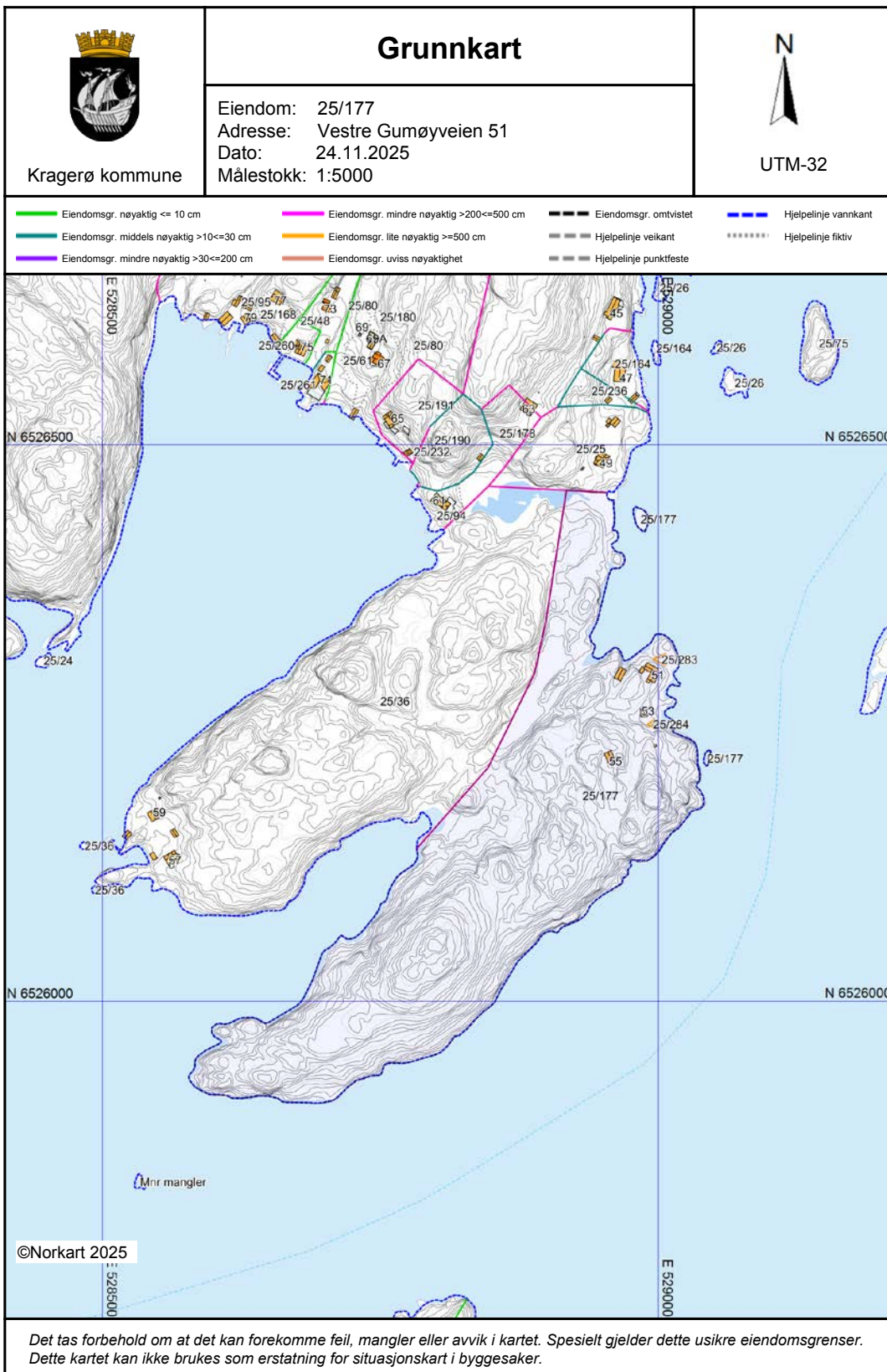
Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for fritidsbebyggelse
-  Område for jord- og skogbruk
-  Annet spesialområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift plantilbehør



Megleropplysninger vedrørende fyringsanlegg i Kragerø kommune

Heiberg Ida Welhaven

Dietrichs Vei 12

3117 Tønsberg

Adresse: Vestre Gumøyveien 51

Eiendom: 25 / 177 / 0 / 0

Antall røykløp: 2

Antall ildsted: 2

Antall avvik: 0

Dato: 25.11.2025

Saksreferanse:

(bes oppgitt ved svar)

Vår referanse: Kenneth Schjølberg

Avtale nr: 3109

Registrerte enheter/tilsyn:

Enhet	Tilsyndato	Status tilsyn	Hyppighet	Ant.røykløp
Vestre Gumøyveien 51 (H - 1 - 1) Hytter, sommerhus, fritidsbygg	18.09.2020	Ingen hjemme	Hvert 3.år	2

Rapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

Melding til tinglysing

Det er opprettet en ny: Grunneiendom
Det er ført med brukstilfelle: Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Løpenummer for forretning: 614 861 499
Vedlegg: Nei
Opprettet etter ML § 9 b til h: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr
963946902

Navn
KRAGERØ KOMMUNE

Adresse
Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr
926727117

Navn
TELEMARK JORDSKIFTERETT

Bruksenhe
Postboks 2856, 3702 SKIEN

Ulik hjemmelshaver: JA

Avgivereiendom(mer)

Knr
4014

Gnr
25

Bnr
177

Fnr

Ikke tinglyste eiere / kontaktinstans

Eierforhold
Aktuell eier

Navn/Matrikkelnr
ALVEBERG LINE

Bruksenhe
H0303

Adresse
BESTUM SKOLEVEI 21, 0280 OSLO

Andel
1 / 6

Aktuell eier

Downing Daniel Sverdrup-T

Heiberg Ida Welhaven

Okkenhaug Fridtjof

Okkenhaug Julie

Okkenhaug Liv Heiberg

Okkenhaug Mia Reierstad

Okkenhaug Simen Reierstad

H0103

H0102

H0102

H0101

Westye Egebergs gate 28, 0177 OSLO

Diétrichs vei 12, 3117 Tønsberg

Geitmyrsveien 5, 0171 OSLO

Bentsebrugata 23B, 0469 OSLO

Gamlehaugvegen 46, 5230 PARADIS

Rådhusvegen 13D, 2066 Jessheim

Rådhusvegen 13D, 2066 Jessheim

1 / 6

1 / 3

1 / 24

1 / 24

1 / 6

1 / 24

1 / 24

Ny matrikkelenhet

Knr
4014

Gnr
25

Bnr
283

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 1030061 Tinglyst: 02.09.2025
STATENS KARTVERK

Rett kopi til Hilde J. Skindalen
Kommunalråds Samfunn
KRAGERØ KOMMUNE

Melding til tinglysing

Det er opprettet en ny: Grunneiendom
Det er ført med brukstilfelle: Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Løpenummer for forretning: 614 861 506
Vedlegg: Nei
Opprettet etter ML § 9 b til h: Nei

Rekurent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
963946902	KRAGERØ KOMMUNE	Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Rekurent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse	Ulik hjemmelshaver: JA
926727117	TELEMARK JORDSKIFTERETT		Postboks 2856, 3702 SKIEN	

Avgivereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Fnr
4014	25	177	

Ikke tinglyste eiere / kontaktinstans

Eierforhold	Navn/Matrikkelnr	Bruksenhe	Adresse	Andel
Aktuell eier	ALVEBERG LINE		BESTUM SKOLEVEI 21, 0280 OSLO	1 / 6
Aktuell eier	DOWNING DANIEL SVERDRUP-T	H0303	Westye Egebergs gate 2B, 0177 OSLO	1 / 6
Aktuell eier	HEIBERG IDA WELHAVEN	H0103	DIETRICHS VEI 12, 3117 TØNSBERG	1 / 3
Aktuell eier	OKKENHAUG FRIDTJOF	H0102	Geitmyrsveien 5, 0171 OSLO	1 / 24
Aktuell eier	OKKENHAUG JULIE	H0102	Bentsbrugata 23B, 0469 OSLO	1 / 24
Aktuell eier	OKKENHAUG LIV HEIBERG	H0101	Gamlehaugvegen 46, 5230 PARADIS	1 / 6
Aktuell eier	OKKENHAUG MIA REIERSTAD		RÅDHUSVEGEN 13D, 2066 JESSHEIM	1 / 24
Aktuell eier	OKKENHAUG SIMEN REIERSTAD		RÅDHUSVEGEN 13D, 2066 JESSHEIM	1 / 24

Ny matrikkelenhet

Knr	Gnr	Bnr
4014	25	284

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Rettkopi Hilde J. Skindalen
Kommunalemråda Samfunn
KRAGERØ KOMMUNE

T

Skjema LB-50/8a
1990.

TINGLYST

-2 JULI 2003

GRUNNEIERERKLÆRING

KRAGERØ TINGRETT
DAGBOKNR.: 1820

TIL KYSTVERKET VED KYSTDIREKTORATET I ANLEDNING AV:

Nytt sjømerke på Kjelsøy

Undertegnede eier av eiendommen Kjelsøy gårdsnr. 25

bruksnr. 177 av skyld i Kragerø kommune

Telemark fylke overtar herved uten betaling følgende forpliktelser som blir bindende for meg og enhver senere eier og bruker og skal hvile på eiendommen som stedsevarige heftelser: Grunnrett til sjømerke.

1. Under anleggets utførelse og senere tilsyn og vedlikehold kan Kystverket på min grunn uten avgift og i tråd med planene for anlegget utføre følgende:

Sette opp og vedlikeholde sjømerke med elektrisk kabel,
samt rett til uhindret adkomst.



Doknr: 1820 Tinglyst: 02.07.2003 Emb. 031
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

2. Jeg frafaller for mine eiendommer, bygninger, løsøre, fartøyer, fiskerier og annen næring krav på erstatning for eventuelle følger av endringer av de naturgitte forhold som det ferdige anlegg måtte forårsake.

Kystverket er ansvarlig for direkte skader som måtte oppstå på grunn av anleggsarbeidene etter de alminnelige erstatningsregler.

3. Jeg gir vegrett over min eiendom fra Kystverkets grunnarealer og anlegg til offentlig veg. Kystverket eller den det bemyndiger har rett til å stikke ut, anlegge, bruke og vedlikeholde vegen som kan ha inntilmeters kjørebredde.

4. Enhver tvist som måtte oppstå om denne erklærings bestemmelser, skal med bindende virkning avgjøres av en voldgiftsrett, sammensatt av distriktets herredsdømmer som formann, et medlem oppnevnt av Kystdirektoratet og et medlem oppnevnt av den som til enhver tid er eier av min forannevnte eiendom. Voldgiftsretten bestemmer hvilken av partene som skal bære omkostningene eller hvorledes disse skal fordeles mellom dem.

For voldgiftsrettens forhandlinger og dommer gjelder reglene i lov om rettergangsmåten for tvistemål av 13. august 1915, nr. 6, kap. 32.

5. Denne erklæring kan når som helst tinglyses for det offentlige regning.

Berum

17. 12

02

[illegible]

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00003353	27.11.2024	6a50990d-8c0e-4cc2-a c70-8638f989394c

Om dokumentet

Ident

1994/346/31

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

TINGLYST

2 FEB. 1994

KRAGERØ BORENKRIVEREMBEDE
DAGBOKNR. 346

SERVITUTTAVTALE
MED
STATEN V/MILJØVERNDEPARTEMENTET
SKJÆRGÅRDSARKEN I KRAGERØ

Mellom *Monica Heiberg*
Elisabeth Heiberg
Ida Welhaven Heiberg

f.nr. 210447
031043
240154

eier/eiere av *Borken, Kjelsøy*

gnr. 25 bnr. 177 i Kragerø kommune

og

Staten v/Miljøverndepartementet

er inngått følgende

avtale:

PUNKT 1.

AVTALEOMRÅDET.

- 1.1. For opprettelse av skjærgårdspark i Kragerø kommune stiller eieren et areal på ca. 51,0 dekar av eiendommen/e til evigvarende rådighet for allmennheten som friluftsområde. Eieren beholder eiendomsretten etter denne avtales bestemmelser. Avtalen skal tinglyses på eiendommen.
- 1.2. Arealene nevnt under punkt 1.1. er inntegnet på kart vedlagt avtalen som bilag, og er beregnet med planimetrering på grunnlag av kart. Grenser på land skal vises i marken med faste grensemerker. Merking iverksettes og bekostes av Miljøverndepartementet.



2

PUNKT 2.

MILJØVERNDEPARTEMENTETS RETTIGHETER OG PLIKTER.

- 2.1. Arealet under punkt 1.1. kan ikke nyttes til campingplass, bebyggelse, havneanlegg eller andre liknende anlegg. Arealet kan ikke inngjerdes eller på annen måte gjøres vanskelig tilgjengelig for allmennheten. Masseuttak eller andre miljømessig uheldige inngrep i landskapet skal unngås.
- 2.2. Under hensyn til arealets størrelse og beskaffenhet, har Miljøverndepartementet rett til å opprette og vedlikeholde innretninger for allmennhetens bruk av arealet til friluftsliv. Med innretninger menes f.eks. badeplasser, rasteplasser, turstier, skilt, fortøyningsinnretninger, ankringsplasser og brygger for småbåter, toaletter og renovasjonsinnretninger. Renhold og tilsyn med arealet iverksettes og bekostes av Miljøverndepartementet.
- 2.3. Det tilligger Miljøverndepartementet å regulere allmennhetens bruk av arealet til teltslagning mv ved adferdsregler i medhold av §15 i lov om friluftslivet av 28. juni 1957.
- 2.4. For allmennhetens friluftsliv kan Miljøverndepartementet foreta rydding og på arealet. Eierne har rett til eventuelt trevirke.
- 2.5. Miljøverndepartementets rettigheter i henhold til disse bestemmelser skal utøves under hensyn til skjærgårdens spesielle natur- og landskapskvaliteter. Det skal også tas rimelig hensyn til eierens øvrige eiendom.

PUNKT 3.

EIERENS RETTIGHETER OG PLIKTER.

- 3.1. Ut over det som følger av punkt 2 ovenfor endrer ikke denne avtalen den rett som eier måtte ha til tradisjonell utøvelse og drift av dyrket mark, beite, fiske, jakt, landslott, garntørk, låssetting, laksesteng samt tang- og taretak. Bruken må være i samsvar med gjeldende bestemmelser og utøves under hensyn til dyre- og fuglelivets betydning for skjærgårdsparken. Etter samråd med Tilsynsrådet (jf punkt 4), kan eieren gis rett til nødvendig skogskjøtsel.
- 3.2. Tilsynsrådet kan etter søknad gi tillatelse til nydyrking og til at eier som er registrert yrkesfisker kan anbringe innretninger for utøvelse av yrkesfiske, så fremt dette ikke er vesentlig i strid med allmennhetens friluftslivsinteresser.
- 3.3. Rettigheter i henhold til disse bestemmelser skal utøves under hensyn til skjærgårdens spesielle natur- og landskapskvaliteter og allmennhetens friluftsliv.

3

PUNKT 4.

TILSYNSRÅD.

- 4.1. Det opprettes et Tilsynsråd for skjærgårdsparken i Kragerø bestående av 1 representant for kommunen, 2 representanter for grunneierne, 1 representant for fylkesmannen og 1 representant for Miljøverndepartementet.

Medlemmene oppnevnes av Miljøverndepartementet på bakgrunn av forslag fra de som skal være representert.

- 4.2. Tilsynsrådet behandler og gir uttalelse i saker som har betydning for skjærgårdsparken og friluftslivet i området, herunder forhold som nevnt i punkt 2 og 3 ovenfor. Rådet fastsetter nærmere regler om funksjonstid, valg av formann og varaformann og liknende forhold.

PUNKT 5.

OPPGJØR

- 5.1. Som vederlag for denne avtale betaler Miljøverndepartementet kr 3.500,- pr. dekar.

Vederlaget for arealet i denne avtalen blir da:

Kr 178.500,- kronerettthundreogsyttiåttetusenfemhundre 0/00.

Vederlaget utbetales kontant innen 3 - tre - uker etter at avtalen er mottatt fra sorenskriverkontoret i tinglyst stand. Oversittes fristen løper 15% rente p.a. som betales i tillegg til vederlaget.

- 5.2. Avtalen skal tinglyses med prioritet foran pengeheftelser og eventuelle andre for denne avtale sjenerende heftelser. Tinglysingen utføres og bekostes av Miljøverndepartementet. Eieren er forpliktet til å sørge for eventuelle pantefrafall eller prioritetsvikelser, samt tinglysing av disse. Miljøverndepartementet engasjerer og bekoster nødvendig juridisk bistand til dette.

PUNKT 6.

FORBEHOLD

- 6.1. Miljøverndepartementet tar forbehold om at arealene etter departementets egen vurdering gir grunnlag for å etablere skjærgårdspark i Kragerø og å vurdere om avtale for det enkelte areal bør inngås.

4



Underskrift av hjemmelshaver(e):

Oslo, den 5/11 1994

Miljøverndepartementet:

Oslo, den 11/11 1994

Tomrud W. Kallitrom

Monica Heiberg

Monica Heiberg

Elisabeth Heiberg

Elisabeth Heiberg

Ida Welhaven Heiberg

Ida Welhaven Heiberg

Underskrift av ektefelle(r):

Vi (to personer) bekrefter at utstederen(e) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i vårt nærvær. Vi er myndige og bosatt i Norge.

Karin Sørbrun-Thygeren Dag Sandrup-Thygeren

Navn:

Navn:

Adr.: Frønerseierm. 22

Adr.: GENERALHVEGEN 19

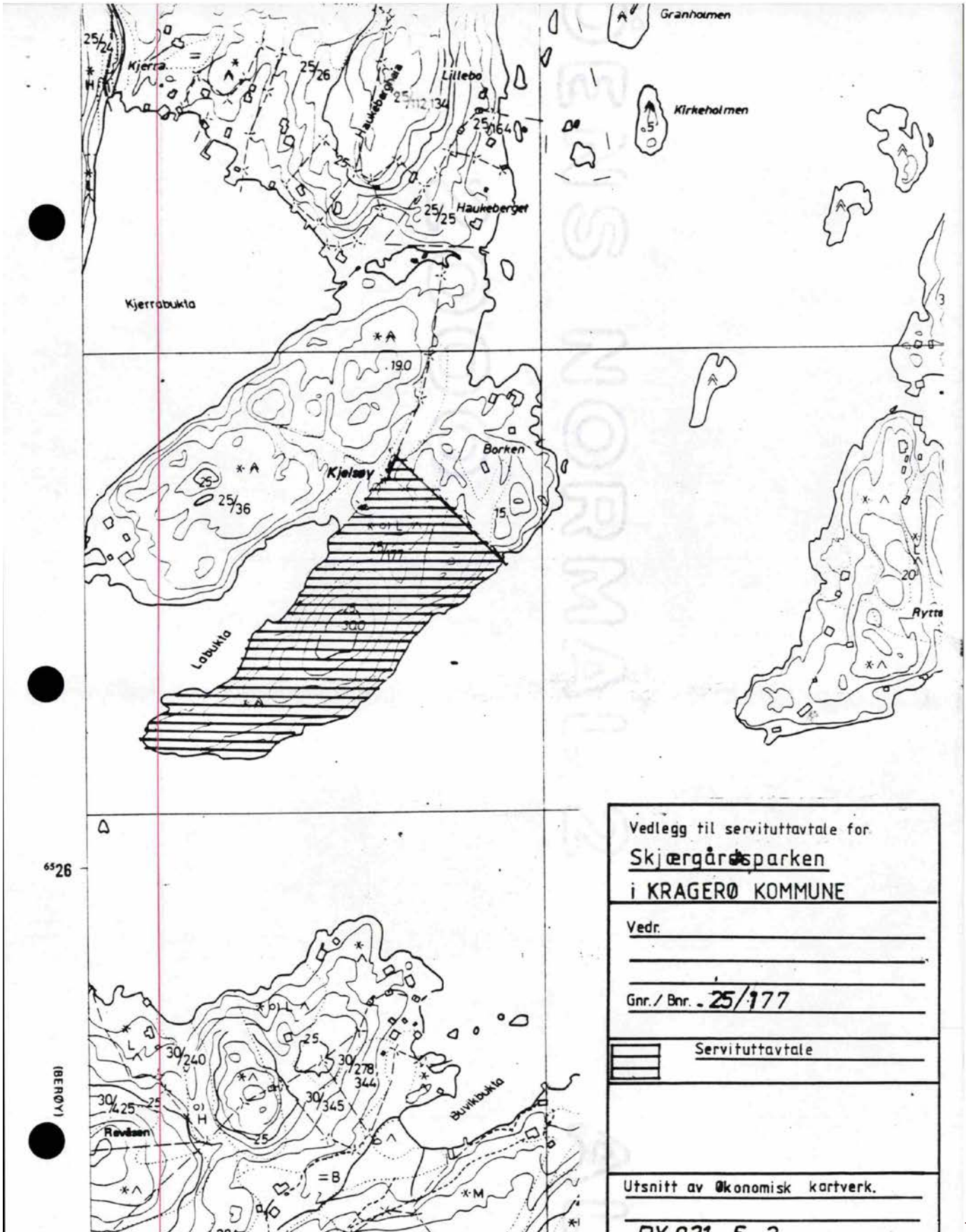
F.nr.: 081071

F.nr.: 0981 0510

070542

BEKRETTET KOPPI

ADVOKATFIRMAET
TOFTE, ASTRUP, LYNHOLT & OLSEN AS





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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: Vestre Gumøyveien 51 og 53
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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre