

aktiv.





Eiendomsmegler

## Torunn Bakke

**Mobil** 951 42 350

**E-post** torunn.bakke@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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



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

# Vestre Arntsholmen

Vestre Arntsholmen er en av de mange øyene i Kragerøskjærgården som ligger sentralt i skjærgården, og er en del av det unike kystlandsskapet som preger området. Huset og sjøboden ligger tett på sjøen, beliggenheten er spesielt attraktiv med åpent utsyn mot Jomfruland, inn mot Korset og ut over havet.

Her får man en eiendom med nærhet til sjøen på alle kanter og den særegne roen som følger med å eie sin egen øy i skjærgården.

Eldre bolig med behov for oppgraderinger. Vinduer og sikringsskap er skiftet i nyere tid, ellers må kjøper påregne oppgraderinger av alle flater og innredninger, innvendig som utvendig. Sjøboden antas oppført samtidig som huset. Bod/utedo er bygget rundt 2000. Sammenrast uthus antatt oppført rundt 1960.

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 14 000 000,-

**Omkostn.:** Kr 351 390,-

**Total ink omk.:** Kr 14 351 390,-

**Selger:** Arvinger etter

Reidar Johannes Jensen v/Kari

Hestangen

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom

**Eierform:** Eiet

**Byggeår:** 1880

**BRA-i/BRA Total** 72/95 kvm

**Tomtstr.:** 14000 kvm

**Soverom:** 3

**Antall rom:** 5

**Gnr./bnr.** Gnr. 30, bnr. 94

**Oppdragsnr.:** 1302260062

# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	75
Andre vedlegg .....	78
Nabolagsprofil .....	105
Budskjema .....	113

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 72 kvm

BRA - e: 23 kvm

BRA totalt: 95 kvm

TBA: 31 kvm

### **Enebolig**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 51 kvm Gang, kjøkken, soverom og 2 stuer

2. etasje

BRA-i: 21 kvm Gang og 2 soverom

### **Naust**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 19 kvm Rom i naust.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 kvm Terrasse- og balkongareal

### **Bod**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 kvm Bod og bod med montert sinderella

TBA fordelt på etasje

1. etasje

5 kvm Terrasse- og balkongareal

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Enebolig

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Naust

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

I første etasje er den en fri høyde på 195 cm.

Merk at 2 etasje ikke er måleverdig.

Bod

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

14000 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Eiet tomt som utgjør hele Vestre Arntsholmen i følge skylddelingsforretning datert 02.10.1884. Eiendommen er ikke oppmålt, så nøyaktig areal er ukjent. Ifølge skylddeling fra 1884 er dette alt som står om grensene: « ... saavel som den frasolgte Holme Arnsholmen der ligger på sydvest siden av hovedeiendommen der er aldeles omfløt af vand...». I følge matrikkelkart mottatt av kommunen omfattes også fire mindre holmer og noen skjær på syd- og østsiden av øya. Disse er ikke nevnt i skylddelingsforretningen.

I følge matrikkelkart fra kommunen er beregnet areal for Vestre Arntsholmen 13 851,70 m<sup>2</sup>. Holmene og skjærene rundt har et beregnet areal på 3 723,5 m<sup>2</sup>, de er merket i kartet med det samme gårds- og bruksnummer. De antas likevel ikke å være endel av tomten. I tillegg vises også et annet matrikelnummer/en annen parsell på matrikkelkart over Vestre Arntsholmen. Dette er gbnr. 30/560, en parsell opprettet i 1970 og med andre eiere. Dette er en feilregistrering med all sannsynlighet, siden bnr. 560 omfatter, i følge skylddelingsforretning fra 1970, Korsholmene, Tviskjærene, Vestre og Søndre Høivarde og Østre Naus, og ingen del av Vestre Arntsholmen. Cirka areal for eiendommen er dermed 14 000 m<sup>2</sup>. Dette er kun omtrentlig areal, og stemmer ikke 100 %.

Tomten er omkranset av lang strandlinje, hvor det er 2 brygger. Det er fine svaberg og kystlandsskap på øya.

På tomten finnes hovedhus, sjøbu, bod/ utedo og et kondenabel bygg som tidligere har fungert som minkfarm.

Svært solrik tomt med sol fra tidlig morgen til sene kvelden.

Store svaberg, sjø og variert terreng skaper flotte oppholdsplasser rundt hele øya, med

sol fra tidlig morgen til sene kvelden. To brygger gir gode forhold for båtliv og enkel adkomst til eiendommen.

Her får man en eiendom med nærhet til sjøen på alle kanter og den særegne roen som følger med å eie sin egen øy i skjærgården.

### **Beliggenhet**

Vestre Arntsholmen er en av de mange øyene i Kragerøskjærgården som ligger sentralt i skjærgården, og er en del av det unike kystlandskapet som preger området. Huset og sjøboden ligger tett på sjøen, beliggenheten er spesielt attraktiv med åpent utsyn mot Jomfruland, inn mot Korset og ut over havet.

Arntsholmen har historisk sett hatt bosetning og folketellingen fra omkring 1880, daværende Skåtøy kommune. Fisker Henrik Pedersen bygget dette huset rundt 1880. Arntsholmen er i nyere tid kjent for å huse kjente kunstnere, som for eksempel Kragerø's kjente maler Thore R. Sveberg. Ved en rusletur på øya finner man spor fra kunstneren hvor han har malt bl.a ansikter på steinene. Bygningsmassen er brukt som atelier og galleri, og det er lett å skjønne at eiendommen har vært et inspirerende sted for kunstnerne. Holmen byr på solrike lune uteplasser hvor man kan nyte ro og privatliv, selv om skjærgården "kryr" av mennesker.

Fra eiendommen er det "et steinkast" over til Skåtøy, den største øya i Kragerøskjærgården. Her finner man et levende skjærgårdsmiljø med vakker natur, turstier og servicetilbud.

Skåtøy har lenge vært et sted hvor kunstnere, forfattere og musikere har søkt inspirasjon. Blant dem var Theodor Kittelsen, som hentet flere av sine motiver fra landskapet og livet i skjærgården.

Midt på øya ligger Skåtøy Kafé, et populært samlingssted med konserter og utstillinger i sommersesongen. I nærheten ligger også Skåtøy kirke, ofte omtalt som «Skjærgårdskatedralen», en av landets største trekirker. Øya byr ellers på et variert turterreng med gårdsveier og stier som egner seg godt for sykling, gåturer og jogging. En populær tur går til Darefjell, Skåtøys høyeste punkt.

### **Adkomst**

Til Arntsholmen kommer man bare til med båt. Øya ligger bare noen meter fra Korset på Skåtøy. Det går ferje fra Kragerø sentrum til Skåtøy, hvor det er bilvei frem til Korset.

### **Bebyggelsen**

Hus, sjøbu, bud/ utedo og kondemnable bygning.

### **Bygningssakkyndig**

Ramberg Takst

## **Type rapport**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Eneboligen er oppført i 1880 og fremstår med lav standard, og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Grunnmuren er oppført i stein og betong.

Det er naturlig avrenning på terrenget og det er ikke utført noen spesifikke tiltak for drenering.

Veggene har en trekonstruksjon med en fasade som består av stående bordkledning og eternittplater.

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon, og taket er tekket med tegltakstein.

Renner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet metall.

Etasjeskillene er bygget i tre.

Bygningen har malte trevinduer med glass av varierende alder og en malt hovedytterdør.

Utvendig er det en trapp konstruert av stein og betong.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

### - Taktekking

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.  
Det er registrert noe aldersslitasje og stedvis noe groe på taktekkingen.  
Noen takstein/mønestein mangler.

### - Nedløp og beslag

Avvik: • Det er avvik:  
Renner og beslag med alders og vær slitasje. Rennesystem er sannsynligvis byttet samtidig med takstein.

### - Vinduer

Avvik: • Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.  
• Det er avvik:  
Vindu med alders og bruksslitasje.

- Utvendige trapper

Avvik: • Det er avvik:

Trapper med alders og værslitasje.

- Pipe og ildsted

Avvik: • Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

- 1 ETASJE > KJØKKEN - Avtrekk

Avvik: • Rommet har kun naturlig avtrekk.

- Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Det er avvik:

Grunnmur oppfyller i dag sin hovedfunksjon, men det er registrert noe sprekker.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

• Det er avvik:

Eldre konstruksjoner med betydelig alder- og værslitasje. Det er registrert oppsprekking i kledningen.

Det må påregnes at det kan forekomme skjulte avvik som ikke er synlige uten destruktive undersøkelser.

Eternittplater krever spesialhåndtering og må leveres på godkjent deponi ved utskifting.

- Dører

Avvik: • Det er avvik:

Døren har generell alders- og værslitasje. Det er også registrert skader på døren.

- Overflater

Avvik: • Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

• Det er avvik:

Det er utført visuell kontroll av flater, det er utført kontroll på steder der det ut fra en risikovurdering er vurdert at det er størst sannsynlighet for å finne avvik.

Bygget er møblert på befaringsdager, dette kan medføre en risiko for at det er skader og fargeforskjeller etter solbleking som kan være skjult av innredning/tepper.

Det er registrert mye bruksslitasje og aldersslitasje.

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Dette er en eldre konstruksjon, og det kan forekomme skjulte avvik som ikke er synlige uten destruktive inngrep. Merk også at etasjeskille i 1 etasje er ned mot krypkjeller.

- Innvendige trapper

Avvik: • Det er avvik:

Trapp er bratt og mangler rekke.

- Innvendige dører

Avvik: • Det er avvik:

Dørene har alders- og bruksslitasje. Noen av dørene subber mot terskel eller gulv.

- Mus

Avvik: • Det er avvik:

Det er observert spor etter aktivitet fra skadedyr (mus) i begge etasjer.

- 1 ETASJE > KJØKKEN - Overflater og innredning

Avvik: • Det er avvik:

Kjøkken med elde og bruksslitasje.

Merk at kjøkken ikke har vann eller avløp.

- Ventilasjon

Avvik: • Ingen ventilering utover åpning av vindu.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Takkonstruksjon/Loft

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

- Kryp Kjeller

Avvik: • Det er ikke adgang til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det er registrert fukt og saltutslag i den delen av krypkjelleren som er visuelt tilgjengelig.

Øvrige deler av krypkjelleren lot seg ikke inspisere grunnet manglende adgang.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

## **Innhold**

- 1. etg.: Gang, kjøkken, stue, spisestue og soverom.
- 2. etg: Gang og 2 soverom.
- Sjøbu/naust.
- Utebod/utedo
- Uthus (sammenrast, benyttet i fm. minkoppdrett på 60-tallet)

## **Standard**

Eldre bolig med behov for oppgraderinger. Vinduer og sikringsskap er skiftet i nyere tid, ellers må kjøper påregne oppgraderinger av alle flater og innredninger, innvendig som utvendig. Sjøboden antas oppført samtidig som huset. Bod/utedo er bygget rundt 2000. Sammenrast uthus antatt oppført rundt 1960.

Ikke innlagt vann/kloakk. Mulighet for tilkobling av kommunalt vann og kloakk, konferer megler.

Bolig går over 2 plan. I 1. etasje finner man gang, stue, spisestue, kjøkken og soverom. Koselig og lys stue med tregulv, malte vegger og panel med bjelker i himling. Fra både stuen, spisestuen og kjøkkenet er det fantastisk sjøutsikt! Spisestuen har tregulv, malte vegger og panel med bjelker i himling. I spisestuen er det vedovn og direkte inngang til kjøkkenet. Kjøkkenet har eldre, enkel innredning med komfyr og kjøleskap. Her er det plass til en liten spiseplass. Det er belegg på gulv, malte vegger og panel med gjelder i himling.

Soverommet i 1. etasje har tregulv, malte vegger og panel himling. Fra gangen er det trapp opp til 2. etasje. Her finner man en liten gang og 2 soverom. Begge soverommene er romslige og har tregulv og panel på vegger og i himling. Har man men nytte den samme fantastiske sjøutsikten som i 1. etasje.

Sjøboden ligger tett på sjøen, og innehar åpent rom og hems. Utebod/utedoen er todelt. Det er Cinderella toalett i det ene rommet og liten bod i den andre.

Uthus benyttet til oppdrett av mink antas oppført rundt 1960 (og uansett før 1965). Da bygningen er sammenrast er det tvilsomt at kjøper vil få godkjent erstatningsbygg, og kjøper må ta høyde for at dette bygget er uten utviklingspotensiale.

## **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.

### **Solforhold**

Svært gode solforhold med sol fra tidlig morgen til sene kvelden, året rundt.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Fremtind, polisenummer

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### **Oppvarming**

Vedovn/elektrisk.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

### **Energimerke**

F

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 14 000 000

### Omkostninger kjøper

14 000 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

350 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

351 390 (Omkostninger totalt)

368 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

371 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

14 351 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

14 368 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

14 371 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Kommunale avgifter

Kr 3 015 for år 2026

### Informasjon om kommunale avgifter

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

### Eiendomsskatt

Kr 5 080 for år 2026

### **Informasjon om eiendomsskatt**

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

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 539 828 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 159 311 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

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

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

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

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **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 30, bruksnummer 94 i Kragerø kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

02.10.1884 - Dokumentnr: 900030 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4014 Gnr:30 Bnr:88

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen. Selv om det ikke foreligger tegnigner/dokumenter er hovedhus og sjøbod oppført før bygningsloven, og det er ingen tvil om lovligheten knyttet til disse.

Bryggen i tilknytning til sjøboden er godkjent i vedtak av 2004. Når det gjelder bryggen lengst sør er det ingen papirer på denne, ut fra flyfoto er det tydelig at denne bryggen er gammel. Trolig har denne også vært der fra før bygningsloven av 1965.

Uthuset er oppført i senere tid. Det er uklart om bygget har erstattet gammel bod. Det er ikke tegninger eller dokumenter på dette bygget, og lovligheten kan ikke dokumenteres. I ytterste konsekvens kan kommunen pålegge riving av dette bygget.

Uthus benyttet til oppdrett av mink antas oppført rundt 1960 (og uansett før 1965). Da bygningen er sammenrast vil kjøper ikke kunne påregne å få oppført erstatningsbygg.

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**

Ikke innlagt vann. Mulighet for tilkobling av kommunalt vann og kloakk, konferer megler.

### **Regulerings- og arealplaner**

Området er uregulert. Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 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. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen.

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

Utsnitt av kommuneplanen ligger som vedlegg til salgsoppgave. Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018 - 2030 med bestemmelser fås ved henvendelse megler.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Konsesjon**

Eiendommen er registrert som enebolig med boplikt. Kragerø kommune praktiserer ikke boplikt uten mulighet for fergeadkomst. Da eiendommen ligger på en holme utenfor Skåtøy vil kjøper etter all sannsynlighet få konsesjon til fritidsformål. Budgivere kan ta forbehold om at konsesjon blir gitt. Kjøper må utforme søknad om konsesjon. Denne behandles politisk i hovedutvalg for samfunn og miljø. Gebyr i fm. behandlingen betales av kjøper. Overtagelse kan ikke skje før konsesjon er gitt. Dersom kjøper får konsesjon vil kommunen med stor sannsynlighet kreve at kjøper søker eiendommen bruksendret fra bolig til fritidseiendom.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

## Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,25 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Kr 29 000,- Markedspakke

Kr 4750,- Oppgjørshonorar

Kr 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Alle priser er ink mva.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 29000 for utført arbeid. Alle priser er ink mva.

### **Ansvarlig megler**

Ronny Jørstad

Daglig leder / Eiendomsmegler

ronny.jorstad@aktiv.no

Tlf: 413 20 888

### **Ansvarlig megler bistås av**

Torunn Bakke

Eiendomsmegler

torunn.bakke@aktiv.no

Tlf: 951 42 350

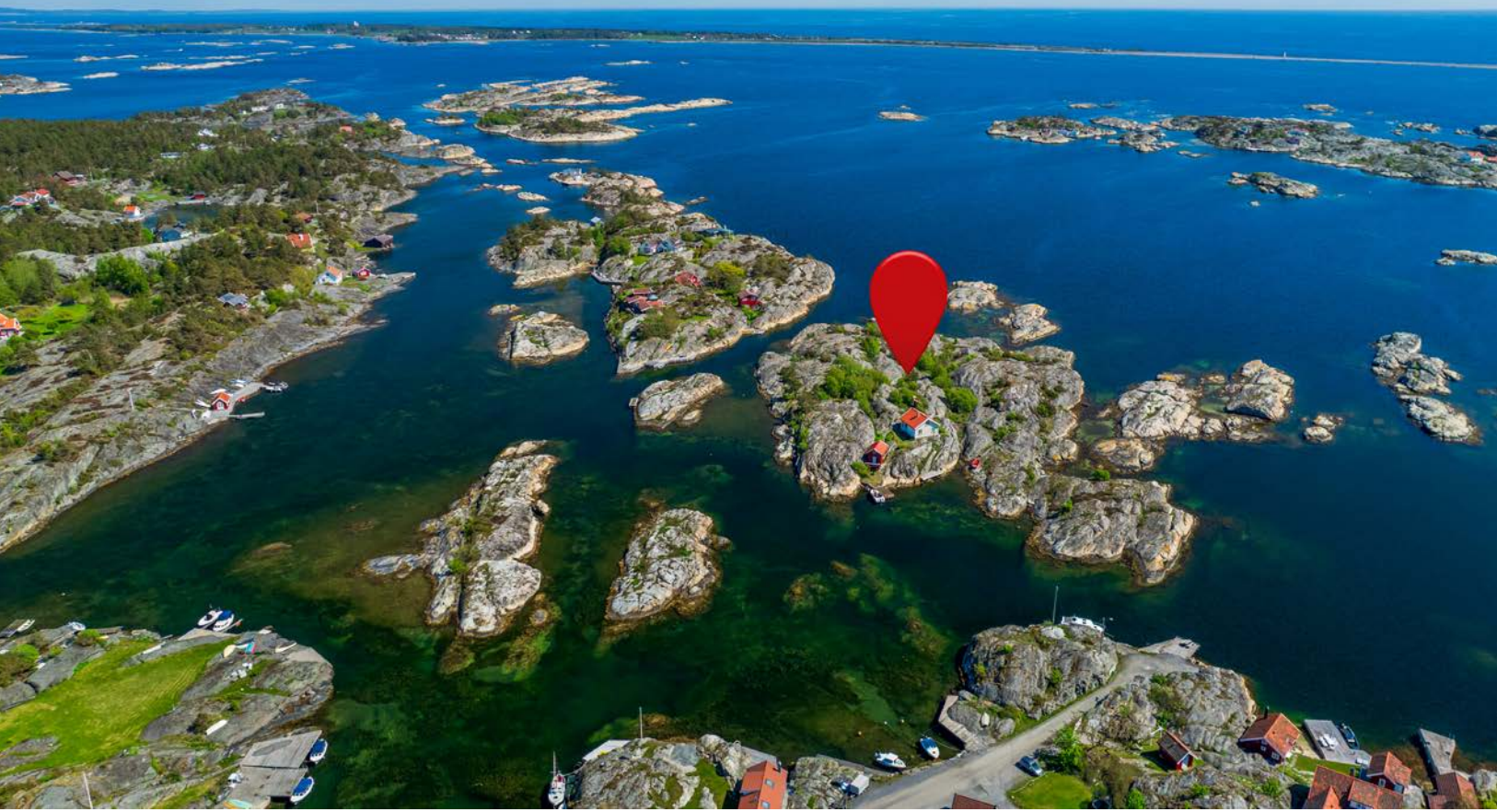
**Oppdragstaker**

Telemarksmegleren AS, organisasjonsnummer 985420785  
Kirkegata 26, 3770 Kragerø

**Salgsoppgavedato**

22.05.2026

**Egen holme i den mest  
attraktive delen av  
Kragerøskjærgården!**





Vestre Arntsholmen er en av de mange øyene i Kragerøskjærgården som ligger sentralt i skjærgården, og er en del av det unike kystlandsskapet som preger området.

Huset og sjøboden ligger tett på sjøen, beliggenheten er spesielt attraktiv med åpent utsyn mot Jomfruland, inn mot Korset og ut over havet.

Her får man en eiendom med nærhet til sjøen på alle kanter og den særegne roen som følger med å eie sin egen øy i skjærgården.





Eldre bolig med behov for oppgraderinger.

Bolig går over 2 plan.

I 1. etasje finner man gang, stue, spisestue, kjøkken og soverom.

Koselig og lys stue med tregulv, malte vegger og panel med bjelker i himling.

Fra både stuen, spisestuen og kjøkkenet er det fantastisk sjøutsikt!

Spisestuen har tregulv, malte vegger og panel med bjelker i himling. I spisestuen er det vedovn og direkte inngang til kjøkkenet.









Kjøkkenet har eldre, enkel innredning med komfyr og kjøleskap.

Her er det plass til en liten spise plass.

Det er belegg på gulv, malte vegger og panel med gjelder i himling.





Soverommet i 1. etasje har tregulv, malte vegger og panel himling.

Fra gangen er det trapp opp til 2. etasje.



I 2. etasje finner man en liten gang og 2 soverom.

Begge soverommene er romslige og har tregulv og panel på vegger og i himling.

Har han men nyte den samme fantastiske sjøutsikten som i 1. etasje.





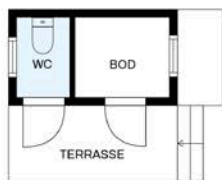
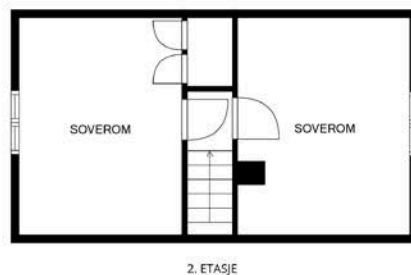
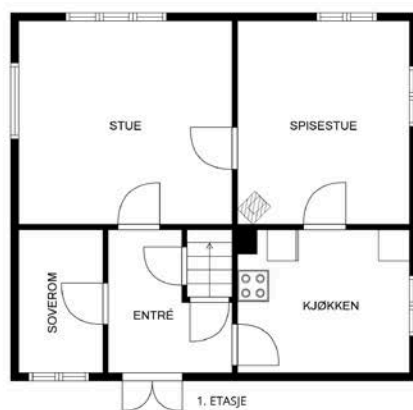
Utebod/utedoen er todelt. Det er Cinderella toalett i det ene rommet og liten bod i den andre.

Sjøboden ligger tett på sjøen, og innehar  
åpent rom og hems.

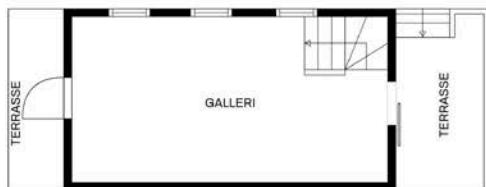




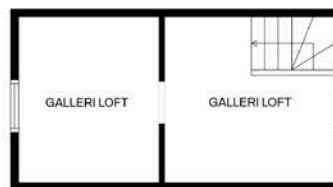




TOALETT OG BOD



1.ETG ANNEKS




2.ETG ANNEKS


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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Skåtøyveien 269, 3780 SKÅTØY

 KRAGERØ kommune

 gnr. 30, bnr. 94

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m<sup>2</sup> BRA-i: 72 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.04.2026

Rapportdato: 30.04.2026

Oppdragsnr.: 10062-1320

Referansenummer: LL1665

Autorisert foretak: Ramberg Takst

Sertifisert Takstingeniør: Knut Ramberg



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



Rapportansvarlig

*Knut Ramberg*

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst v/Knut Ramberg ble kontaktet av Kari Hestangen for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av hus med adresse Skåtøyveien 269 i Kragerø Kommune. Luke i kjøkken gulv sitter fast på befaringsdagen, denne fører ned til deler av arealet i krypkjelleren, ut over dette er alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapport.

Det er punkter som har fått TG: 2 og TG: 3: en nevner ikke disse enkeltvis her men viser til rapportens underpunkter og det er svært viktig at man leser disse nøye og ikke bare konklusjonen.

Hust fremstår i dag som et renoverings prosjekt, eventuell total fornyelse. Dette blir jo også en vurdering ut fra ønsket standard og kvaliteter.

## Enebolig - Byggeår: 1880

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Generelt så er det brukt varierende materialvalg utvendig som er enkelt tilpasset bruken og de lokale værpåkjenninger.

Merk at huset er av eldre dato med stor alder og værslitasje.

### INNVENDIG [Gå til side](#)

Det er valgt materialløsninger som er enkelt tilpasset bruken.

Innvendig fremstår huset som et totalrenoverings objekt, eventuelt en total fornying.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Det er montert kjøkken som er enkelt innredet til sitt bruk.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Det er ført strøm til huset.

Merk at det utover dette er svært begrenset med teknisk anlegg, det f.eks ikke vann eller avløp på eiendommen.

### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Tomten er godt utformet og egner seg til bruken.

Eiendommen har egen strandlinje. Denne strandlinje har sjarmerende utforming, noe som gir mange muligheter til å "skape" noe "spesielt".

Dette sammen med bygningsmassen gjør at dette totalt sett er en eiendom med et spennende potensiale.

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

Det er registrert sikkerhetsmessige avvik i forbindelse med innvendig trapp. Trapp er svært bratt og mangler rekkverk.

Det ble på befaringsdagen ikke registrert noen form for synlige eller merket brannslukningsapparater, husbrannslange eller andre tiltak for å ivareta sikkerheten ved brann.

Det er ikke utført radommåling eller noe dokumentasjon rundt dette forhold.

Fra 2 etasje er det kun trapp ned som rømningsvei.

## Arealer [Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

## Lovlighet [Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

### Naust

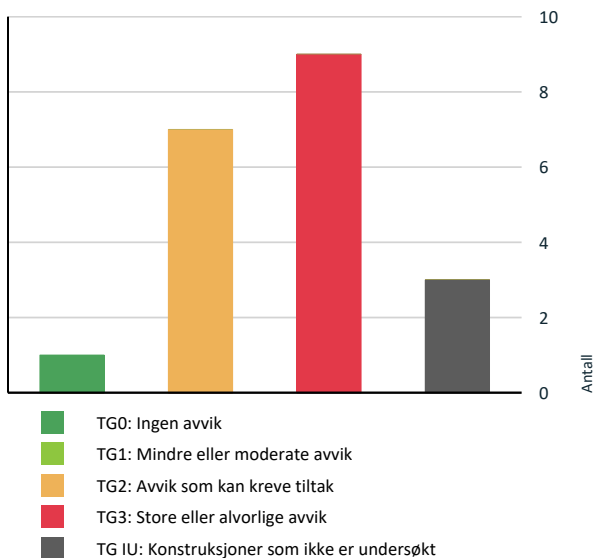
- Det foreligger ikke tegninger

### Bod

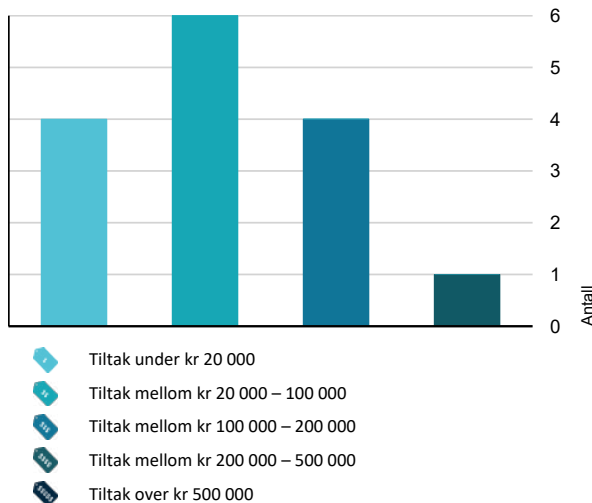
- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:  
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling på hus beliggende på Gnr: 30 Bnr: 94 med adresse S i Kragerø kommune.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Mus [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

# Boligens energimerking



**ENERGIMERKE**

## Beskrivelse

Enebolig fra 1880. 1 etasje og 2 etasje. Total BRA 82m<sup>2</sup>. Oppvarming med strøm og ved. Energimerking til et mulig salg.

## Energimerke



## Energikarakteren

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



## Energi

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

## Om grunnlaget for energimerket

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

## Energirapporter vedlagt

- Energirapport

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1880

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

**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*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takstein er av noe nyere dato, men når dette arbeid er utført er ikke avklart for takstmannen.

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 eller observere fra stige. 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.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert noe aldersslitasje og stedvis noe groe på taktekkingen.

Noen takstein/mønststein mangler.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Det bør vurderes tiltak for vedlikehold eller utskifting av taktekking, med tanke på alder, slitasje og stedvis groe. Manglende takstein/mønststein bør erstattes for å sikre tett takflate.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport



Del av taktekkning.



Del av taktekkning.



Del av taktekkning.



Del av taktekkning.

## Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag i overflate behandlet metall.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Renner og beslag med alders og vær slitasje. Rennesystem er sannsynligvis byttet samtidig med takstein.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Renner og beslag bør rengjøres for å sikre god funksjon og hindre tilstopping, noe som kan føre til vannskader på bygningen.

Kostnadsestimatet gjelder kun rengjøring, og ikke eventuelle utbedringer utover dette.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



Pipebeslag.



Del av rennesystem.



Del av rennesystem.



Del av rennesystem.

## TG 3 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning og eternitt plater.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Eldre konstruksjoner med betydelig alder- og værslitasje. Det er registrert oppsprekking i kledningen.

Det må påregnes at det kan forekomme skjulte avvik som ikke er synlige uten destruktive undersøkelser.

Eternittplater krever spesialhåndtering og må leveres på godkjent deponi ved utskifting.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Tiltak:

Råteskadet kledning bør skiftes ut for å hindre videre skade på konstruksjonen.

Oppsprekking og slitasje i kledningen øker risikoen for fuktinntrengning og ytterligere råteskader, samt mulige følgeskader på underliggende konstruksjon.

Ved utskifting av eternittplater må det benyttes godkjent firma for håndtering og avfall må leveres til godkjent deponi, da feil håndtering kan medføre helse- og miljøfare.

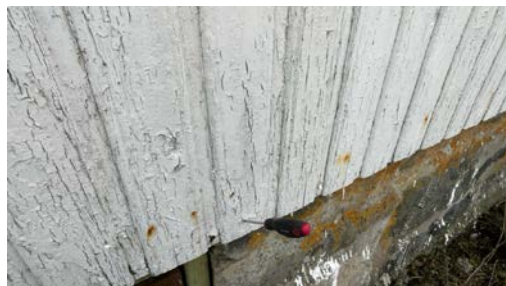
Det må påregnes at skjulte skader kan forekomme, noe som kan medføre økte kostnader ved utbedring.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport



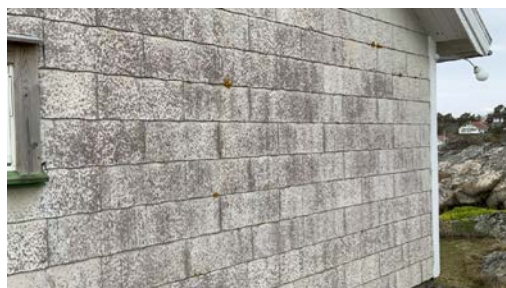
Del av vegg.



Del av vegg.



Del av vegg.



Del av vegg.

## TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

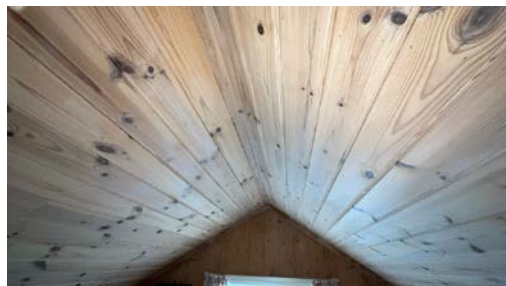
Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget, er at eventuelle feil eller mangler ikke kan avdekkes uten inngrep i konstruksjonen, noe som kan medføre økt risiko for skjulte skader over tid.

# Tilstandsrapport



Del av takkonstruksjon, sett fra loft.



Del av takkonstruksjon, sett fra 2 etasje.



Takets hovedutforming.



Del av gesims.

## Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med glass. Varierende alder.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Vindu med alders og bruksslitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det må påregnes vedlikehold og utskifting av vinduer etter behov, basert på observerte avvik og normal levetid.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere forringelse av treverket, med økt risiko for råte, varmetap og vanninntrengning i konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



Eksempel på vindu i yttervegg.



Eksempel på vindu i yttervegg.



Eksempel på vindu i yttervegg.



Eksempel på vindu i yttervegg.

## TG 3 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren har generell alders- og værslitasje. Det er også registrert skader på døren.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes reparasjon eller utskifting av døren for å sikre tilfredsstillende funksjon og utseende.

Konsekvensen av å ikke utbedre døren er økt risiko for varmetap, redusert sikkerhet og ytterligere forringelse av døren.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Hovedinngangsdør.

## TG 2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp i stein og betong.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Trapper med alders og værslitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold trapp på påregnes.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Trapp opp til inngang.

## INNVENDIG

### 1 TG 3 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av tre. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Det er avvik:

Det er utført visuell kontroll av flater, det er utført kontroll på steder der det ut fra en risikovurdering er vurdert at det er størst sannsynlighet for å finne avvik.

Bygget er møblert på befaringsdager, dette kan medføre en risiko for at det er skader og fargeforskjeller etter solbleking som kan være skjult av innredning/tepper.

Det er registrert mye bruksslitasje og aldersslitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater med synlige skader, bruksslitasje og aldersslitasje bør utbedres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.

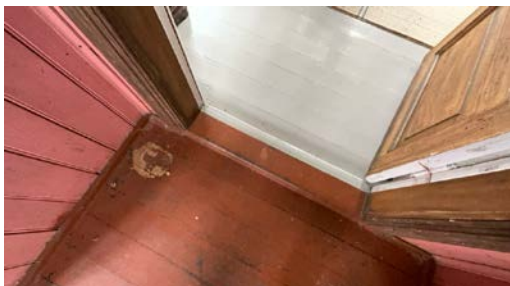
Skjulte skader eller fargeforskjeller kan forekomme der innredning eller tepper har dekket overflater, noe som kan medføre økte kostnader ved fremtidig oppussing.

Manglende utbedring kan føre til ytterligere forringelse av overflatene og redusert verdi på boligen.

Kostnaden kan variere stort i forhold til ønsket standard og sluttresultat.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



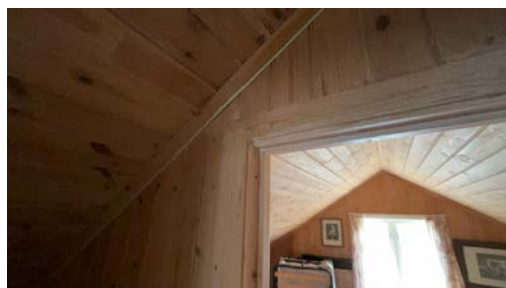
Del av gulv.



Del av vegg - tak.



Del av gulv.



Del av vegg - tak.

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasje skille i tre.

Vær oppmerksom på at etasjeskille er målt når det er møblert.

### 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. Dette er en eldre konstruksjon, og det kan forekomme skjulte avvik som ikke er synlige uten destruktive inngrep. Merk også at etasjeskille i 1 etasje er ned mot krypkjeller.

### 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.

En konsekvens av disse skjevhetene er at innredning og møbler stedvis må justeres for å stå stødig.

Etasjeskillet bør holdes under oppsyn, og ved endringer bør det vurderes tiltak for å unngå økte skjevheter eller følgeskader.

Skjevheter kan over tid føre til ytterligere setninger, økt slitasje på gulvbelegg og utfordringer med møblering. Ved større renoveringer bør oppretting vurderes for å redusere risiko for fremtidige skader.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

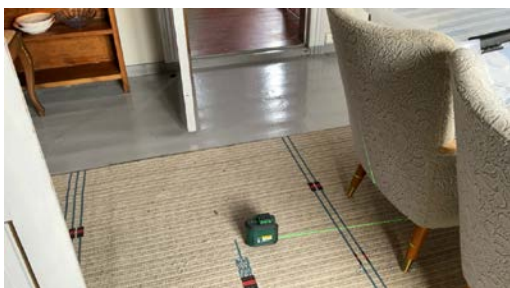
# Tilstandsrapport



Målt etasjeskille.



Målt etasjeskille.



Målt etasjeskille.



Målt etasjeskille.

## **TG 2** Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Murt pipe med montert ovn.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Det bør foretas utbedring av sprekke/rissene i pipen for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for røyklekkasje eller brannfare.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Montert ovn i stue.



Del av pipe.

## **TG IU** Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er ikke adgang til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det er registrert fukt og saltutslag i den delen av krypkjelleren som er visuelt tilgjengelig.

Øvrige deler av krypkjelleren lot seg ikke inspisere grunnet manglende adgang.

## Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det bør etableres bedre adgang til hele krypkjelleren slik at fullstendig inspeksjon kan gjennomføres.

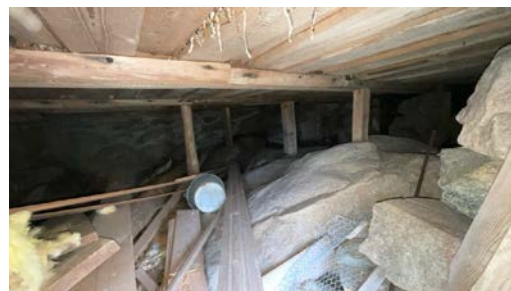
Videre bør det gjennomføres en grundig undersøkelse av hele krypkjelleren for å avdekke eventuelle skjulte fukt- og råteskader, spesielt siden det allerede er registrert fukt og saltutslag i tilgjengelige områder.

Konsekvensen av manglende inspeksjon og påviste fuktproblemer er økt risiko for skjulte skader på bærende konstruksjoner, som kan føre til redusert bæreevne, sopp- og råteutvikling, samt forringelse av innemiljøet.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



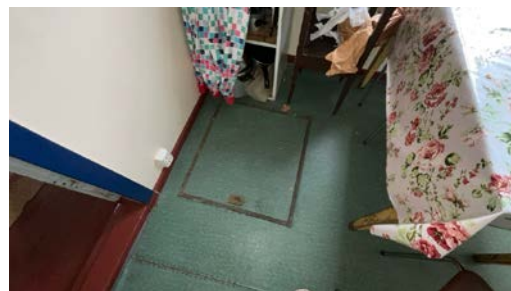
Luke inn til krypkjeller.



Del av krypkjeller.



Luke inn til krypkjeller.



Luke i kjøkkengulv som sitter fast.

## TG 3 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp er bratt og mangler rekke.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen bør utbedres slik at den får korrekt stigning og utstyres med rekkverk i henhold til gjeldende forskrifter.

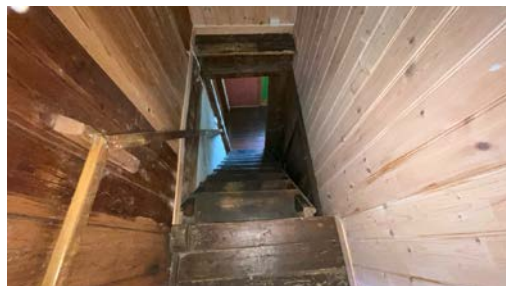
Konsekvensen av dagens avvik er økt risiko for fallulykker og personskade.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Trapp opp til 2 etasje.



Trapp ned til 1 etasje.

## TG 3 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen heltre fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene har alders- og bruksslitasje. Noen av dørene subber mot terskel eller gulv.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene bør justeres og eventuelt overflatebehandles for å sikre god funksjon og for å unngå ytterligere slitasje. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økt slitasje på dører og gulv, samt redusert brukervennlighet.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.

## TG 3 Mus

### Beskrivelse

Det er generelt en del spor etter aktivitet fra mus, dette gjelder i begge etasjer.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er observert spor etter aktivitet fra skadedyr (mus) i begge etasjer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak bør iverksettes for å hindre at mus kommer inn i boligen, samt for å fjerne eksisterende aktivitet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det risiko for skade på bygningskonstruksjoner, forurensning og ubehag for beboere.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Eksempel på spor etter aktivitet fra mus.

## KJØKKEN

### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### **Overflater og innredning**

##### Beskrivelse

Enkelt kjøkken i tre tilpasset bruken.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet med elde og bruksslitasje.

Merk at kjøkkenet ikke har vann eller avløp.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet bør oppgraderes eller rehabiliteres for å sikre funksjonalitet og hygiene.

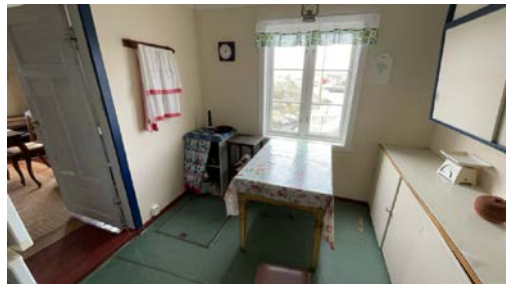
Dagens tilstand med slitasje og elde kan medføre økt risiko for skader, redusert brukervennlighet og lavere verdi på boligen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



Del av kjøkken.



Del av kjøkken.



Del av kjøkken.

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er ikke montert avtrekk over komfyr.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Det anbefales å montere mekanisk avtrekk over komfyr for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for fuktskader, lukt og dårlig inneklima. Manglende avtrekk kan føre til opphopning av mato og fukt, noe som kan påvirke både inneklima og bygningsdeler negativt.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Det er ikke montert avtrekk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 3 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er ingen ventilasjon, ut over naturlig ventilasjon vi av vinduer.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

## Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og godt innemiljø. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## Elektrisk anlegg

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

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

## Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og måler med automatisk avlesning.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

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

**Ukjent.**

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

**Ukjent**

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

**Ukjent**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

# Tilstandsrapport

el-kontroll?

Ja Deler av anlegg er av eldre dato, det er naturlig med en helhetlig kontroll av hele anlegget.



Sikringsskap.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Skutt og utgravde masser, som er tilpasset byggets utforming.

### TG 1U Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Det er naturlig avrenning på terreng og det er således ikke utført noen tiltak for drenering.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har stein og betong i grunnmur.  
Grunnmur oppfyller i dag sin hovedfunksjon, men det er registrert noe sprekker.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmur oppfyller i dag sin hovedfunksjon, men det er registrert noe sprekker.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men hold tilstanden under oppsyn og vurder eventuelle tiltak ved utvikling av avviket.

# Tilstandsrapport



Del av grunnmur.



Del av grunnmur.



Del av grunnmur.



Del av grunnmur.

## ! TG 0 Terrenforhold

### Beskrivelse

Terreng leder vann tilfredsstillende vekk fra bygg.

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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Det er registrert sikkerhetsmessige avvik i forbindelse med innvendig trapp. Trapp er svært bratt og mangler rekkverk.

Det ble på befaringdagen ikke registrert noen form for synlige eller merket brannslukningsapparater, husbrannslange eller andre tiltak for å ivareta sikkerheten ved brann.

Det er ikke utført radonmåling eller noe dokumentasjon rundt dette forhold.

Fra 2 etasje er det kun trapp ned som rømningsvei.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# Tilstandsrapport

- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Det bør monteres rekkverk på innvendig trapp for å redusere risikoen for fall og personskaide.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt iverksette tiltak dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisikoen knyttet til radoneksponering.

Rømningsveier må utbedres slik at de tilfredsstillt krav til sikker evakuering ved brann, for å unngå fare for liv og helse.

Det må anskaffes og monteres godkjent håndslukkerutstyr og røykvarslere i henhold til gjeldende forskrifter, for å sikre tidlig varsling og mulighet for slukking ved brann. Manglende utstyr øker risikoen for alvorlige konsekvenser ved brann.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 Etasje	51			51			51
2 Etasje	21			21		10	31
<b>SUM</b>	<b>72</b>					<b>10</b>	<b>82</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>72</b>						

## Romfordeling

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

### Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Naust

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		19		19	8		19
Etasje 2						18	18
<b>SUM</b>		<b>19</b>			<b>8</b>	<b>18</b>	<b>37</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>19</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Rom i naust.	
Etasje 2		Rom i naust.	

### Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

I første etasje er den en fri høyde på 195 cm.

Merk at 2 etasje ikke er måleverdig.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		4		4	5
<b>SUM</b>		<b>4</b>			<b>5</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>4</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, bod med montert sinderella	

### Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Nyere håndverkstjenester

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

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)
<b>Enebolig</b>	0	72
<b>Naust</b>	0	19
<b>Bod</b>	0	4

### Kommentar

Enebolig Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Naust Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Bod Arealet er målt opp innvendig på stedet.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Knut Ramberg	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	30	94		0	17575.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Skåtøyveien 269

### Hjemmelshaver

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

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

Denne eiendom består av hele Arntsholmen, det er således ingen andre grunneiere på denne øyen.

### Adkomstvei

Adkomst med båt.

### Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

### Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

### Regulering

Eiendommen ligger ikke i regulert område.

### Om tomten

Tomten er i følge Norkart på 17 575,20 m<sup>2</sup> og fremstår som meget velegnet til formålet.  
Tomten har gode solforhold og et storslått utsyn over sjøen.

Den del av tomten som ikke er bebygd er opparbeidet med gangarealer, ut over dette er det naturtomt.

Eiendommen har egen strandlinje. Denne strandlinje har sjarmerende utforming, noe som gir mange muligheter til å "skape" noe "spesielt".

### Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen, denne dag var det pent vær.

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. Boplikt ved egenerklæring.

Det må eventuelt søkes om fritak fra denne.

### Bebyggelsen

På eiendommen er det oppført hytte med 1 etasje og 2 etasje.

På eiendommen er det også ført opp Naust og bod.

Det er også et eldre bygg som det ser ut til at har vært i bruk til pelsdyr produksjon, dette bygg er i en svært dårlig stand og er delvis nedrevet. Bygget er satt opp rundt 1960 tallet. Dette bygg kan ha en "rolle" i fremtidig utnyttelse av eiendommen, men dette er en avklaring kommunen må si noe om. Bygget er ikke målt opp i denne rapport. Det ligger ved bilder av bygget, men er ikke ytterligere omtalt i denne rapport.

Eiendommen har egne brygger, dette gir gode fortløyningsmuligheter for båt.

Brygge nr 1. Mot vest : Denne bryggen er bygget opp i tre og har totalt ca 12 m front mot sjøen og et areal på ca 11 m<sup>2</sup>.

Brygge nr 2. Mot vest: Denne bryggen er bygget opp i tre og har totalt ca 7 m front mot sjøen og et areal på ca 10 m<sup>2</sup>.

## Forsikring

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

### Kommentar

Det er ikke oppgitt noen opplysninger om forsikringsforhold.

## Bygninger på eiendommen

### Naust



#### Anvendelse

#### Byggeår

1920

#### Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

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

#### Beskrivelse

Bygning i tre, med materialvalg som er enkelt tilpasset bruken.

Det er noe etterslep på vedlikehold.

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



## Bod



### Anvendelse

**Byggeår**  
2005

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

### 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

Bygning i tre, med materialvalg som er enkelt tilpasset bruken.

Det er noe etterslep på vedlikehold.

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



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	30.04.2026	Dette er et dødsbo, det har således ikke vært mulig å få fylt ut en egenerklæring.	Gjennomgått	3	Nei
Rekvirent			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	10.04.2026	Ambita	Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	10.04.2026	Norkart AS.	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger			Finnes ikke		Nei
Energirapport	21.05.2026	Laget av Ramberg Takst.	Gjennomgått	5	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	
2	21.05.2026	
3	22.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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

## Andre bilder



Naust oppført på eiendommen



Brygge nr 2 på eiendommen.



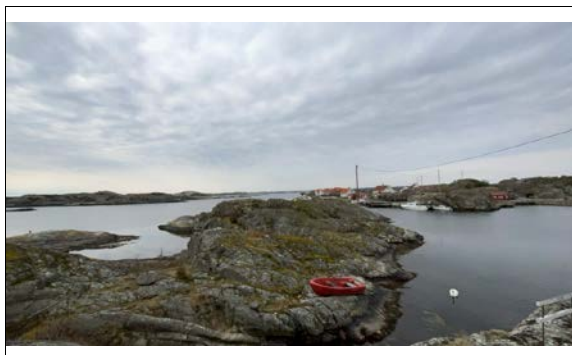
Brygge nr 1 på eiendommen.



Naust oppført på eiendommen.



Utsyn fra eiendom.



Utsyn fra eiendom.



Bod oppført på eiendommen.



Bygg med rester fra pelsdyr drift



Bygg med rester fra pelsdyr drift.



Bod oppført på eiendommen.



Rom i bod med montert sinderella toalett.



Hus oppfør på eiendommen.



# 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

Kari Hestangen

---

Boligen

3780 SKÅTØY

4014-30/94/0/0

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

## Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

2. Tilleggscommentar

Har arvet eiendommen fra sin fetter, ingen kunnskap om boligen.

---



## 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.

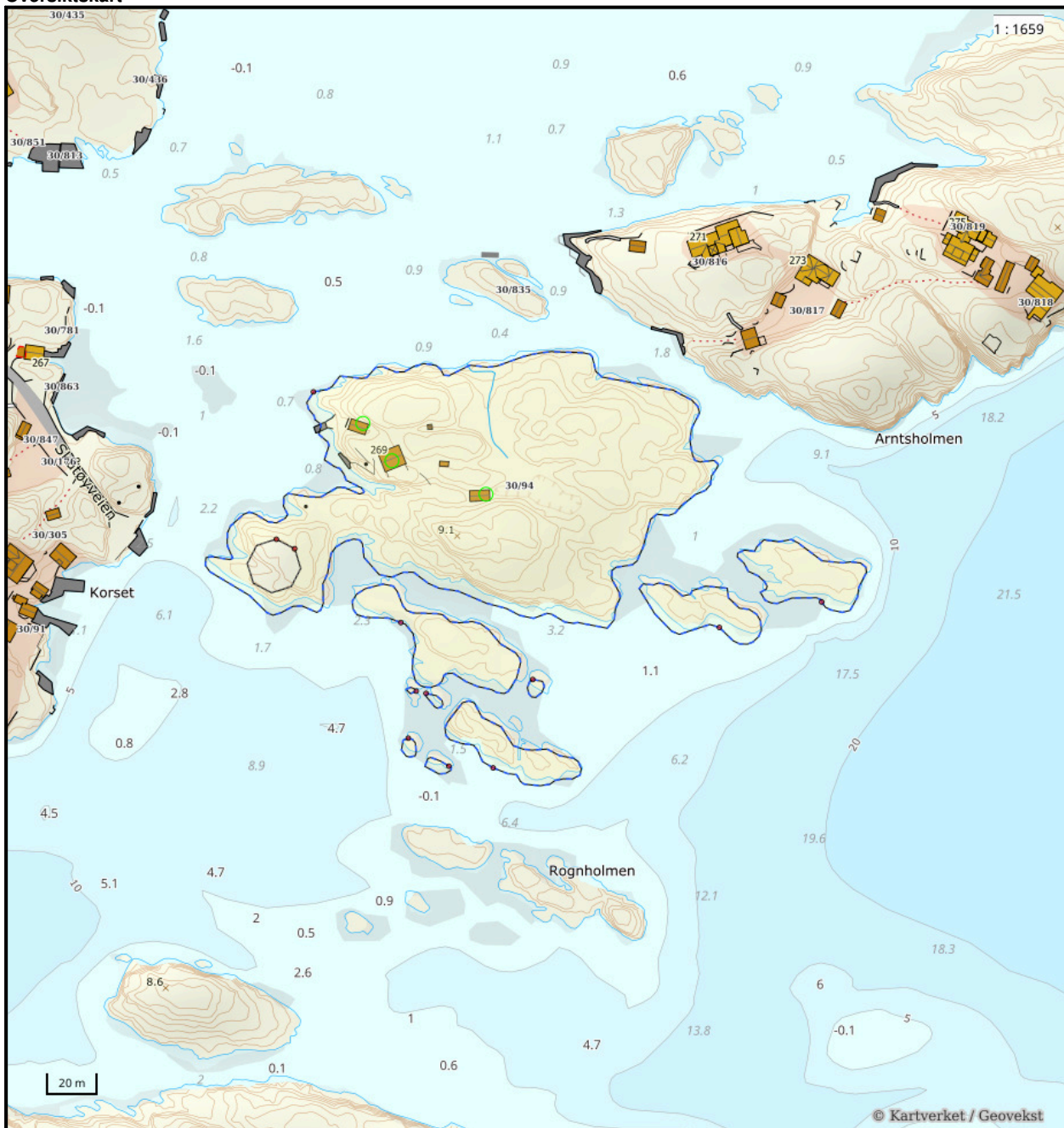
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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.

## Matrikelkart

Kommune KNR GNR BNR FNR SNR  
 Kragerø 4014 - 30 / 94 / 0 / 0

### Oversiktskart



#### Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

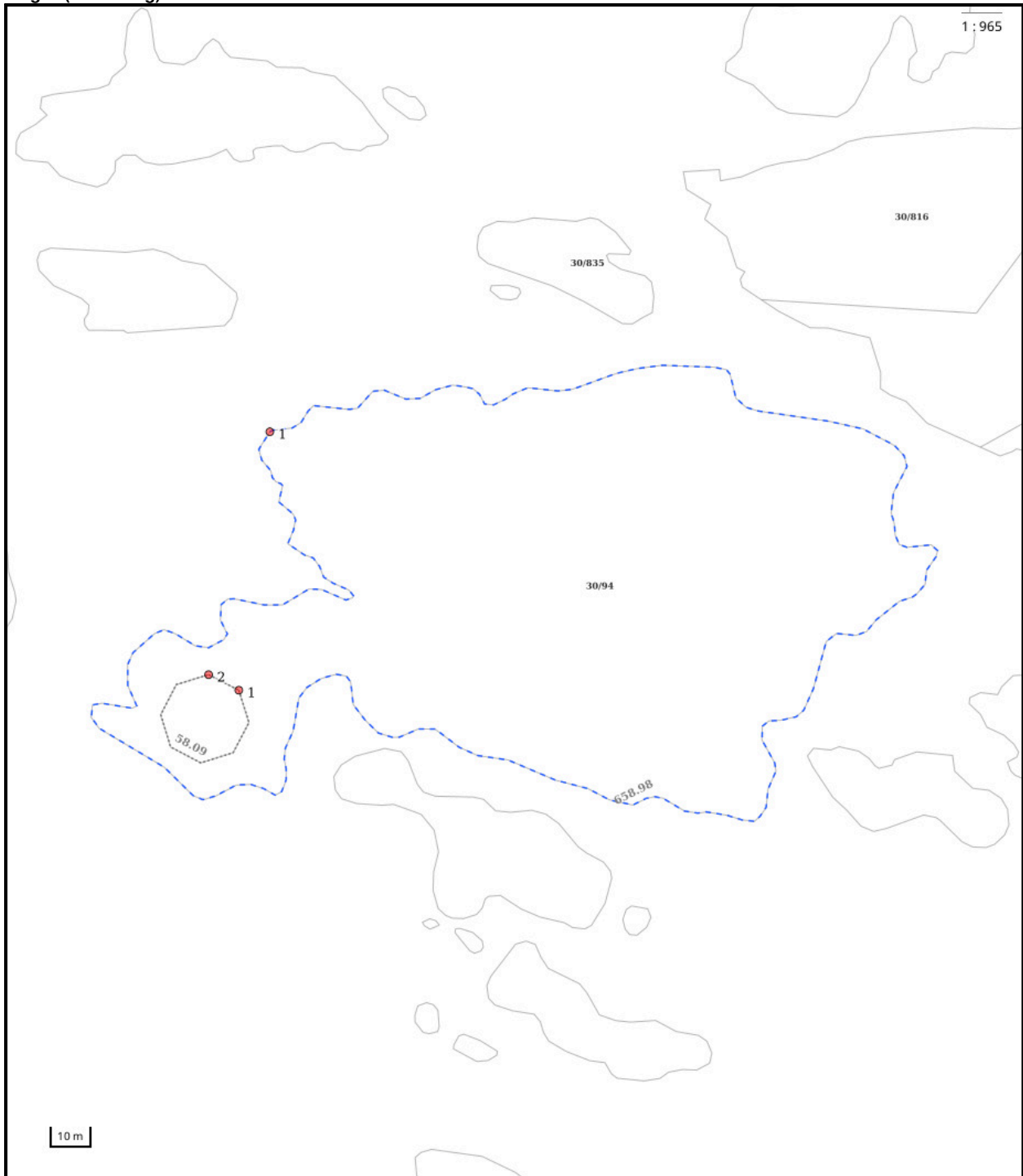
#### Hjelpelinjer

- - - Vannkant
- - - Veikant
- ⋯ Fiktiv / Teigdeler
- ⋯ Punktfeste

#### Symboler

- Bygningspunkt
  - △ Sefrak kulturminne
- se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig)**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

- |   |   |
|---|---|
| <span style="color: green;">—</span> 10 cm eller mindre | <span style="color: magenta;">—</span> 201 – 500 cm |
| <span style="color: green;">—</span> 11 - 30 cm.        | <span style="color: orange;">—</span> Over 500 cm   |
| <span style="color: purple;">—</span> 31 - 200 cm       | <span style="color: red;">—</span> Ikke angitt      |

**Hjelpelinjer**

- |  |  |
|--|--|
| <span style="color: blue;">- - -</span> Vannkant | <span style="color: grey;">- - -</span> Fiktiv / Teigdeler |
| <span style="color: grey;">- - -</span> Veikant  | <span style="color: grey;">- - -</span> Punktfeste         |

**Symboler**

- |  |
|--|
| <span style="color: green;">○</span> Bygningspunkt   |
| <span style="color: red;">△</span> Sefrak kulturminne  |
| <small>se <a href="http://ambita.com/sefrak">ambita.com/sefrak</a> for fargeforklaring</small> |

**Areal og koordinater**

**Areal:** 13 851,70m<sup>2</sup>      **Arealmerknad:** Noen fiktive grenser ,Hjelpelinje vannkant  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 522 946,79	529 637,02	658,98m	Scannet fra kart: Rissfolie	200		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt

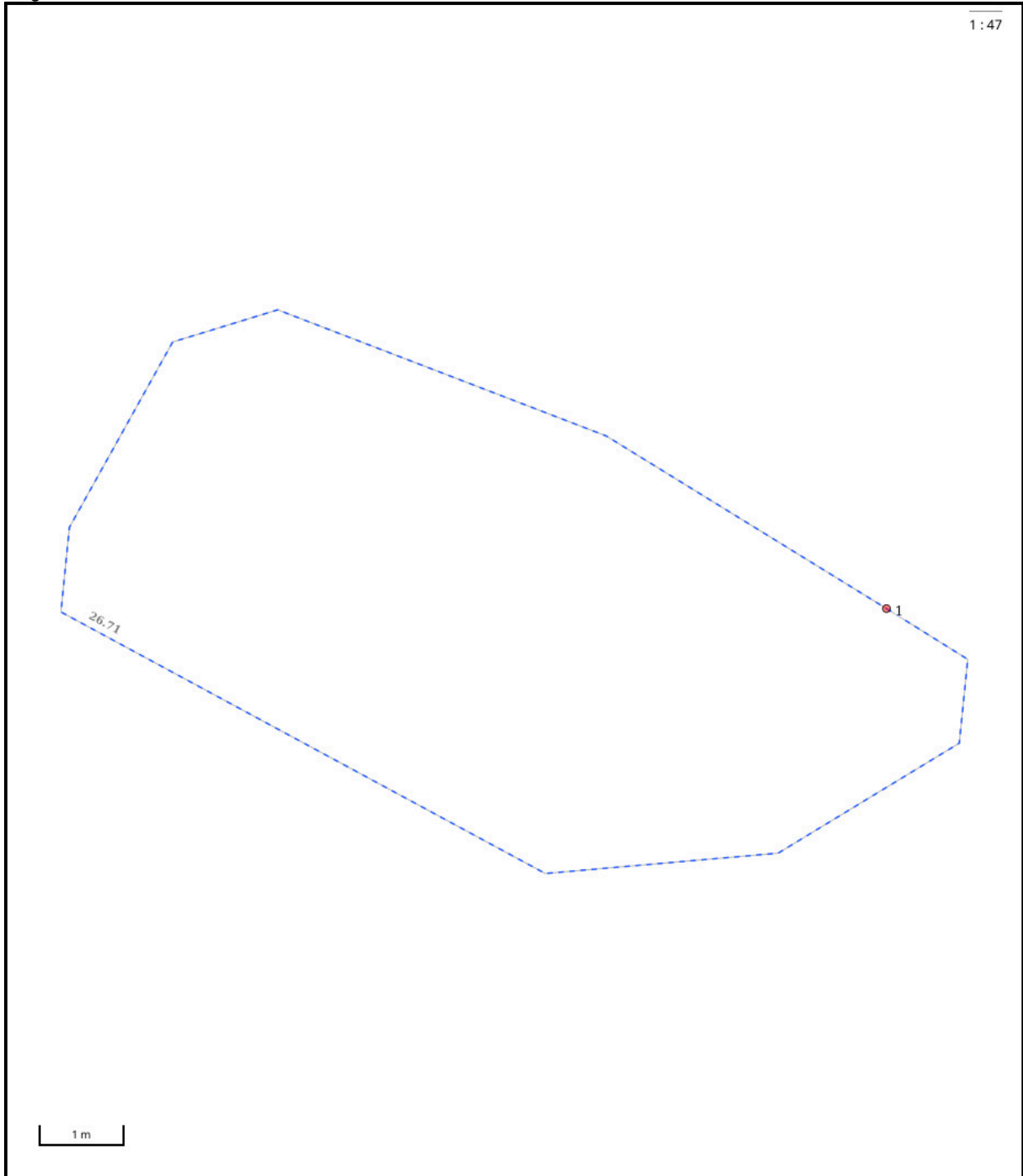
**Indre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 522 883,17	529 635,11	58,09m	Ukjent	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 522 886,34	529 627,44	8,30m	Ukjent	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt

(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

## Teig 2

1 : 47



### Nøyaktighet (standardavvik)

- |                    |              |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm.        | Over 500 cm  |
| 31 – 200 cm        | Ikke angitt  |

### Hjelpelinjer

- |            |                          |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | ..... Fiktiv / Teigdeler |
| -- Veikant | ..... Punktfeste         |

### Symboler

- |                      |
|----------------------|
| ○ Bygningspunkt      |
| △ Sefrak kulturminne |
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

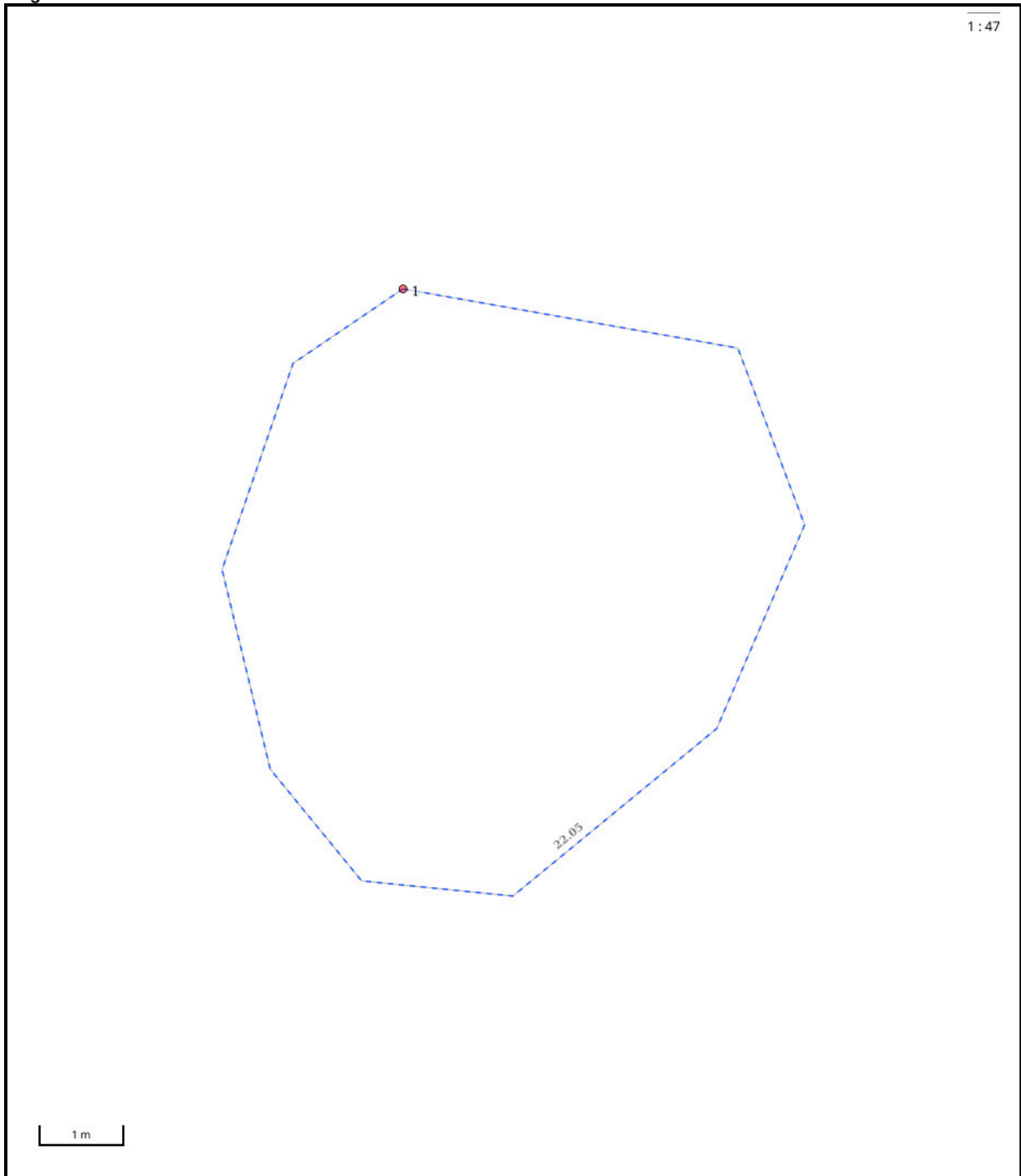
**Areal og koordinater****Areal:** 42,70m<sup>2</sup>**Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 522 801,41	529 704,96	26,71m	Scannet fra kart: Rissfolie	200		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt

(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

### Teig 3

1 : 47



#### Nøyaktighet (standardavvik)

- |                    |              |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm.        | Over 500 cm  |
| 31 – 200 cm        | Ikke angitt  |

#### Hjelpelinjer

- |            |                          |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | ..... Fiktiv / Teigdeler |
| -- Veikant | ..... Punktfeste         |

#### Symboler

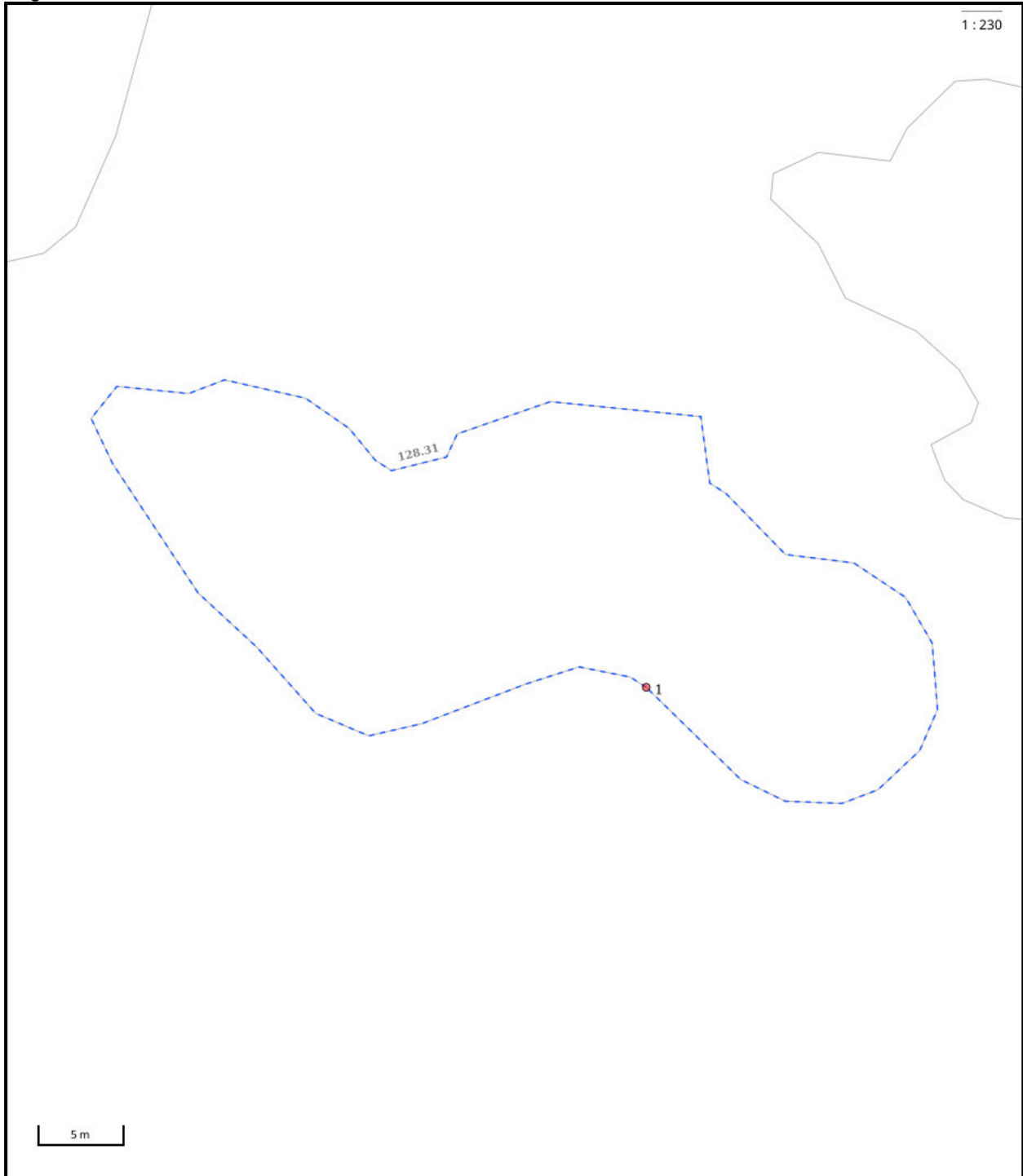
- |   |
|---|
| ○ Bygningspunkt   |
| △ Sefrak kulturminne<br><small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

**Areal og koordinater****Areal:** 36,00m<sup>2</sup>**Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 522 839,22	529 735,50	22,05m	Scannet fra kart: Rissfolie	200		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt

(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

### Teig 4



#### Nøyaktighet (standardavvik)

- |                    |              |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm.        | Over 500 cm  |
| 31 – 200 cm        | Ikke angitt  |

#### Hjelpelinjer

- |            |                          |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | ..... Fiktiv / Teigdeler |
| -- Veikant | ..... Punktfeste         |

#### Symboler

- |   |
|---|
| ○ Bygningspunkt   |
| △ Sefrak kulturminne<br><small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

**Areal og koordinater**

**Areal:** 689,10m<sup>2</sup>                      **Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

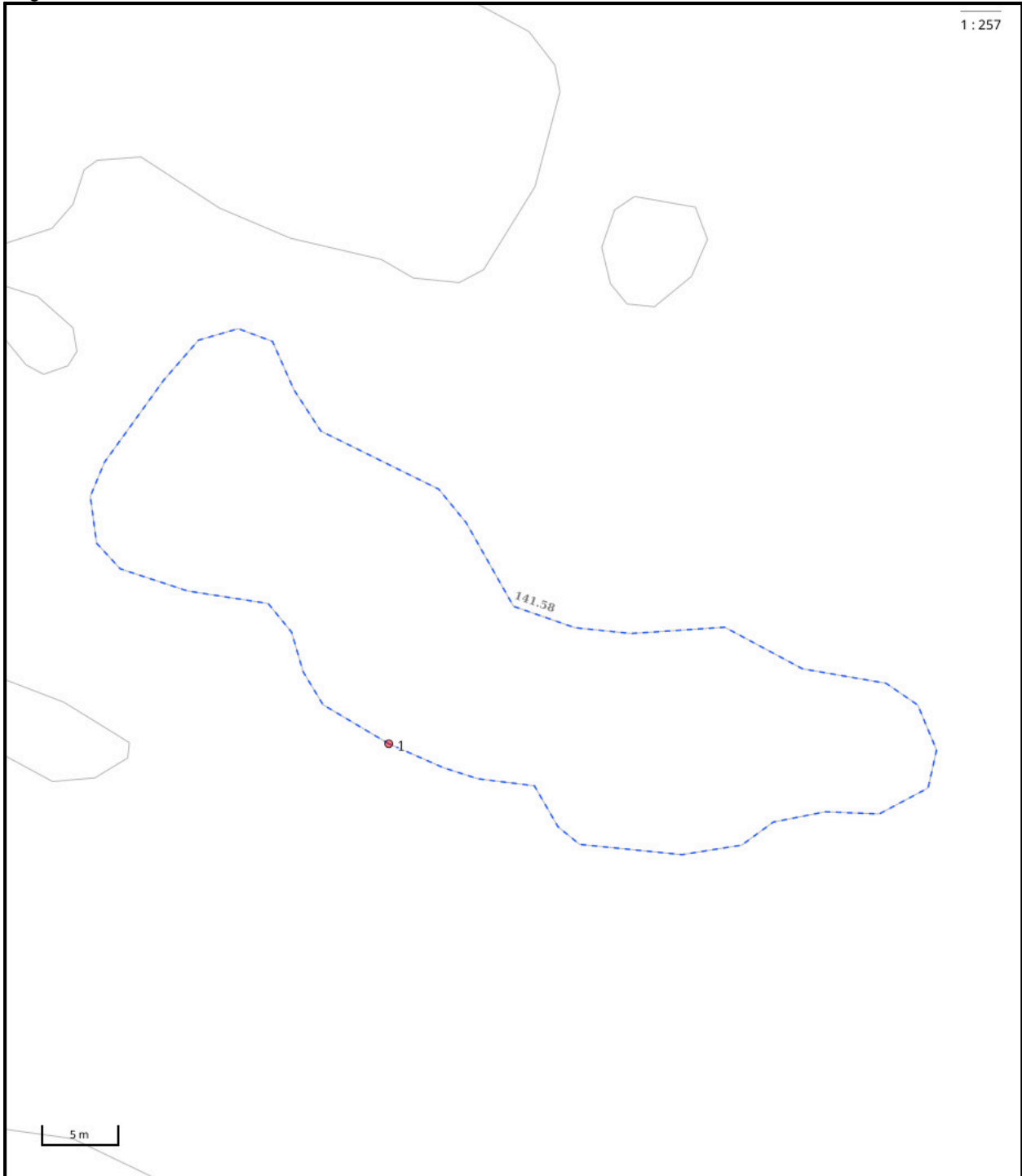
**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 522 866,94	529 808,63	128,31m	Scannet fra kart: Rissfolie	200		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt

(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

### Teig 5

1:257



#### Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

#### Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

#### Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne  
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

**Areal og koordinater**

**Areal:** 737,70m<sup>2</sup>                      **Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

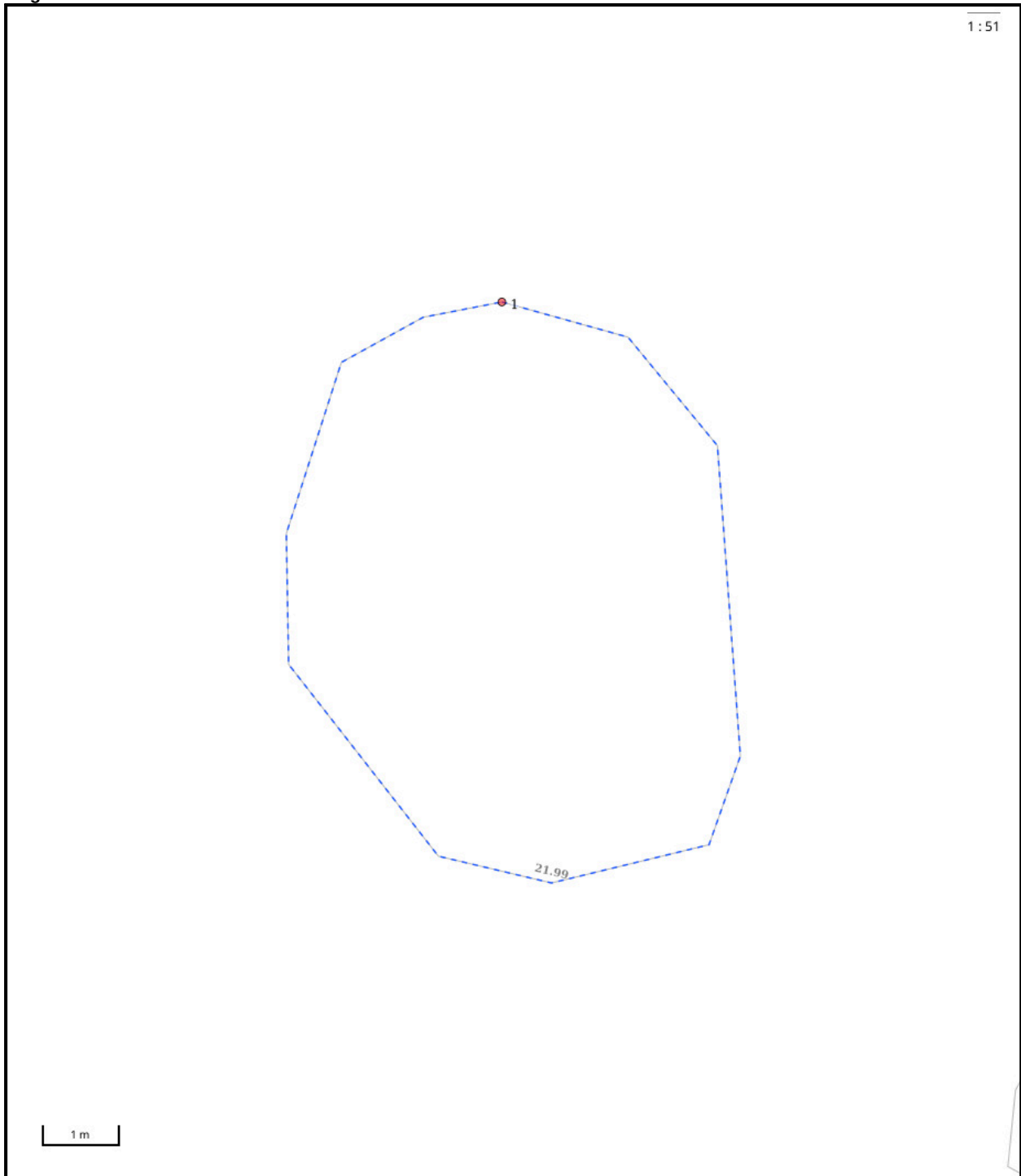
**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 522 802,34	529 722,77	141,58m	Scannet fra kart: Rissfolie	200		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpепunkt

(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

### Teig 6

1 : 51



#### Nøyaktighet (standardavvik)

- |                    |              |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm.        | Over 500 cm  |
| 31 – 200 cm        | Ikke angitt  |

#### Hjelpelinjer

- |            |                          |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | ..... Fiktiv / Teigdeler |
| -- Veikant | ..... Punktfeste         |

#### Symboler

- |  |
|--|
| ○ Bygningspunkt  |
| △ Sefrak kulturminne   |
| <small>se <a href="http://ambita.com/sefrak">ambita.com/sefrak</a> for fargeforklaring</small> |

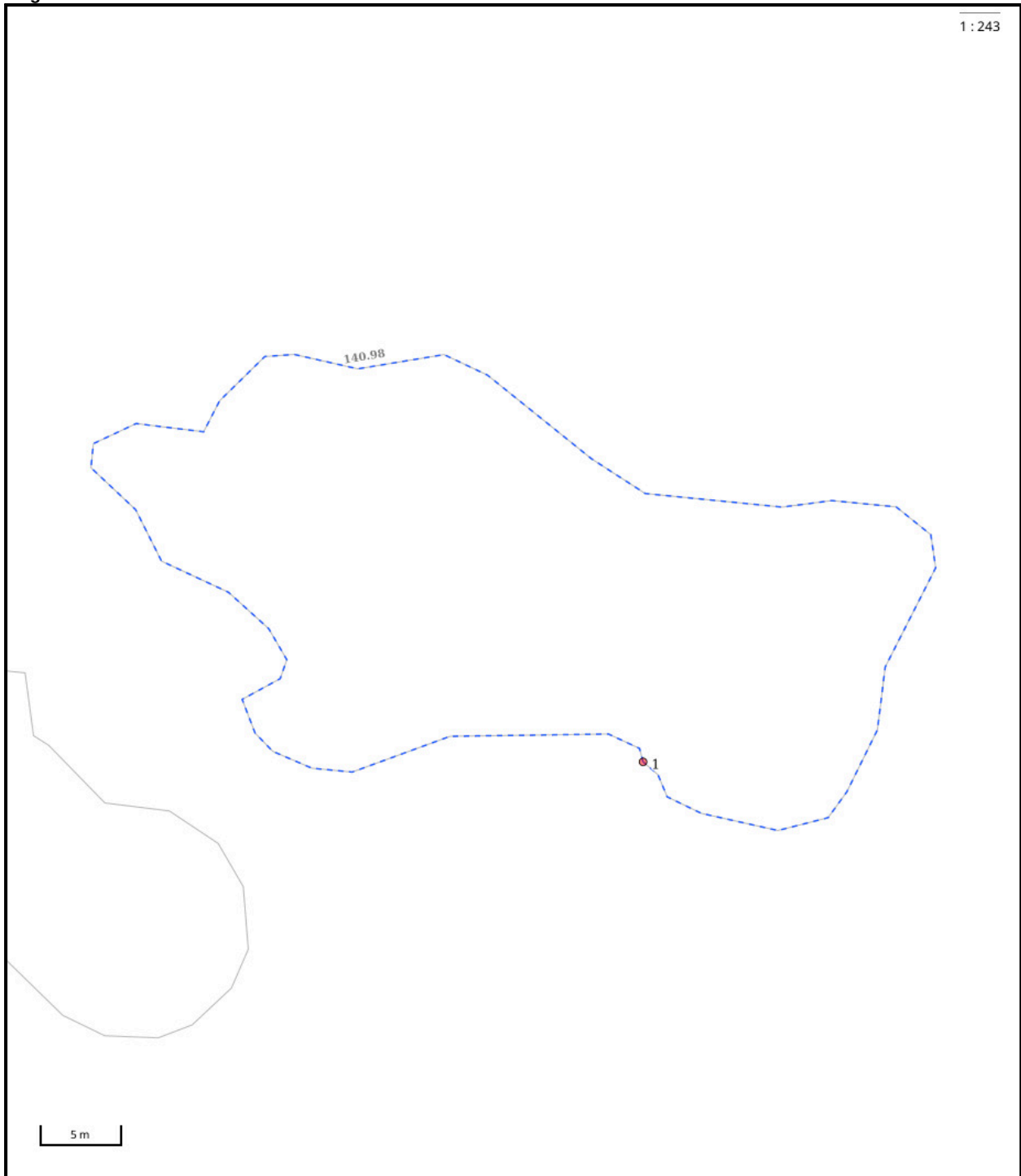
**Areal og koordinater****Areal:** 35,70m<sup>2</sup>**Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 522 811,16	529 687,66	21,99m	Scannet fra kart: Rissfolie	200		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt

(!) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

### Teig 7

1:243



#### Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

#### Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

#### Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Areal og koordinater**

**Areal:** 898,70m<sup>2</sup>                      **Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

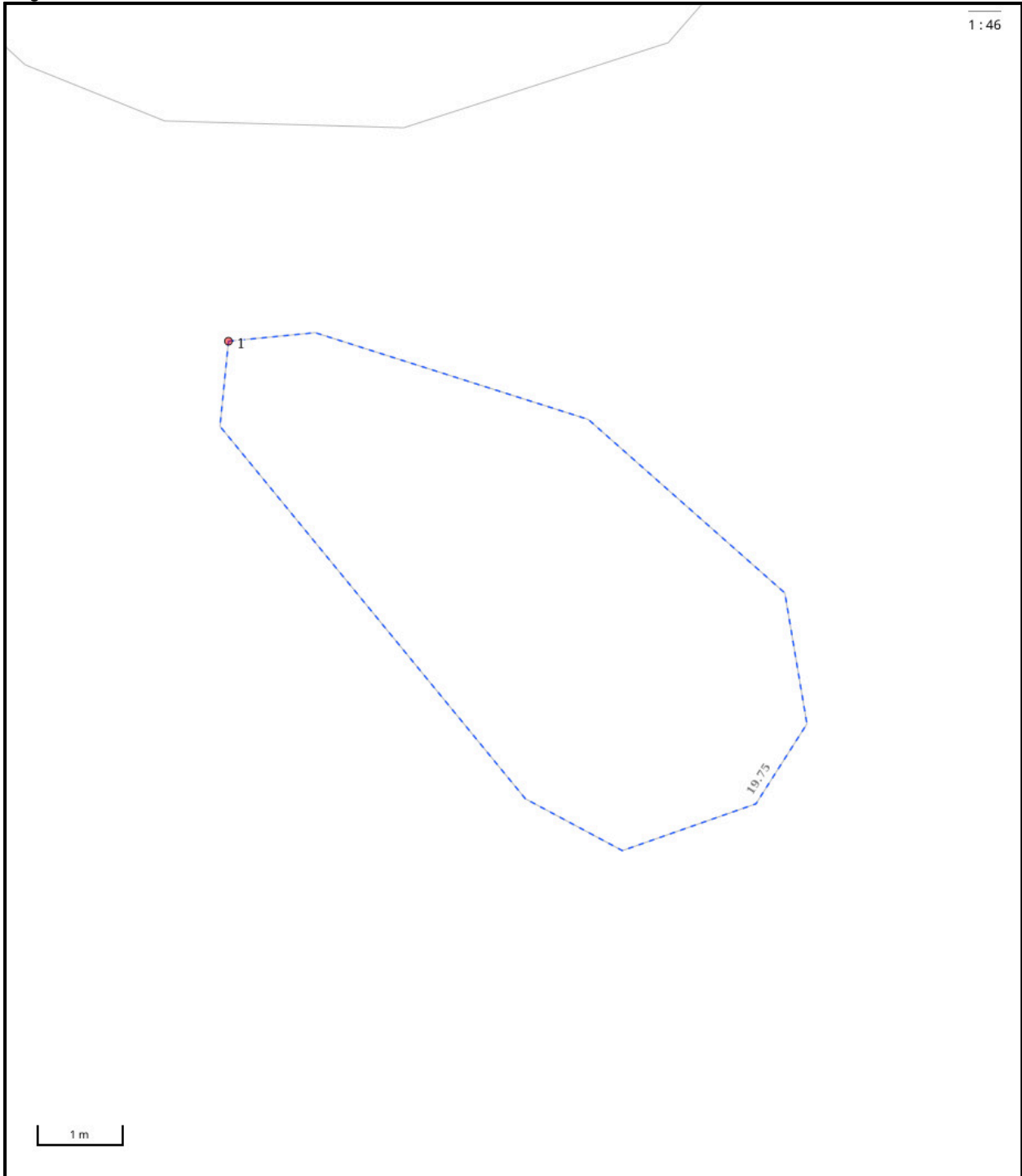
**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 522 880,87	529 848,85	140,98m	Scannet fra kart: Rissfolie	200		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt

(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

### Teig 8

1 : 46



#### Nøyaktighet (standardavvik)

- |   |   |
|---|---|
| <span style="color: green;">—</span> 10 cm eller mindre | <span style="color: magenta;">—</span> 201 – 500 cm |
| <span style="color: green;">—</span> 11 – 30 cm.        | <span style="color: orange;">—</span> Over 500 cm   |
| <span style="color: purple;">—</span> 31 – 200 cm       | <span style="color: red;">—</span> Ikke angitt      |

#### Hjelpelinjer

- |  |  |
|--|--|
| <span style="color: blue;">- -</span> Vannkant | <span style="color: gray;">.....</span> Fiktiv / Teigdeler |
| <span style="color: gray;">- -</span> Veikant  | <span style="color: gray;">.....</span> Punktfeste         |

#### Symboler

- |  |
|--|
| <span style="color: green;">○</span> Bygningspunkt   |
| <span style="color: red;">△</span> Sefrak kulturminne  |
| <small>se <a href="http://ambita.com/sefrak">ambita.com/sefrak</a> for fargeforklaring</small> |

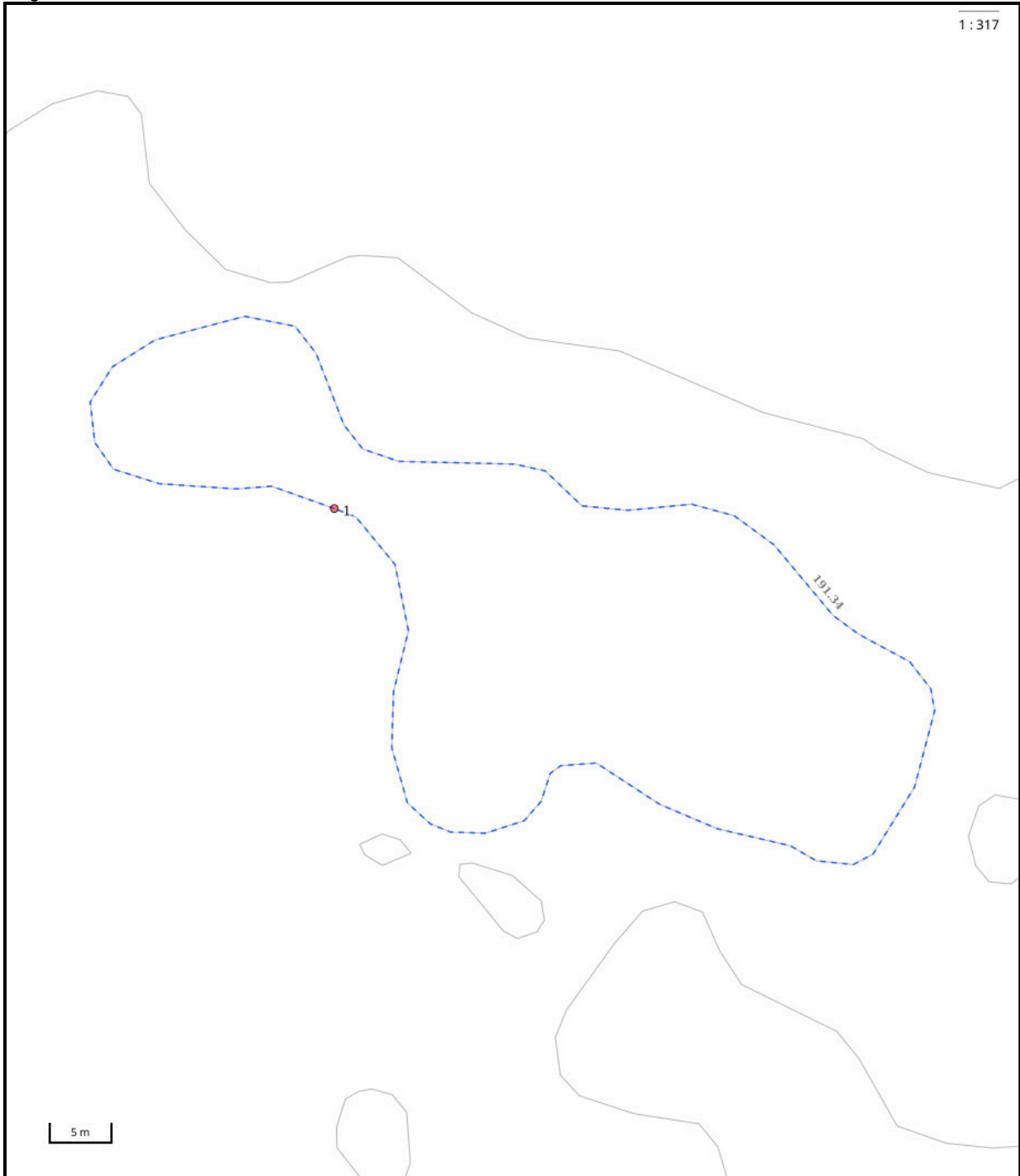
**Areal og koordinater****Areal:** 23,00m<sup>2</sup>**Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 522 829,81	529 693,13	19,75m	Scannet fra kart: Rissfolie	200		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt

(\*) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

### Teig 9

1:317



#### Nøyaktighet (standardavvik)

- |                    |              |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm.        | Over 500 cm  |
| 31 – 200 cm        | Ikke angitt  |

#### Hjelpelinjer

- |            |                          |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | ..... Fiktiv / Teigdeler |
| -- Veikant | ..... Punktfeste         |

#### Symboler

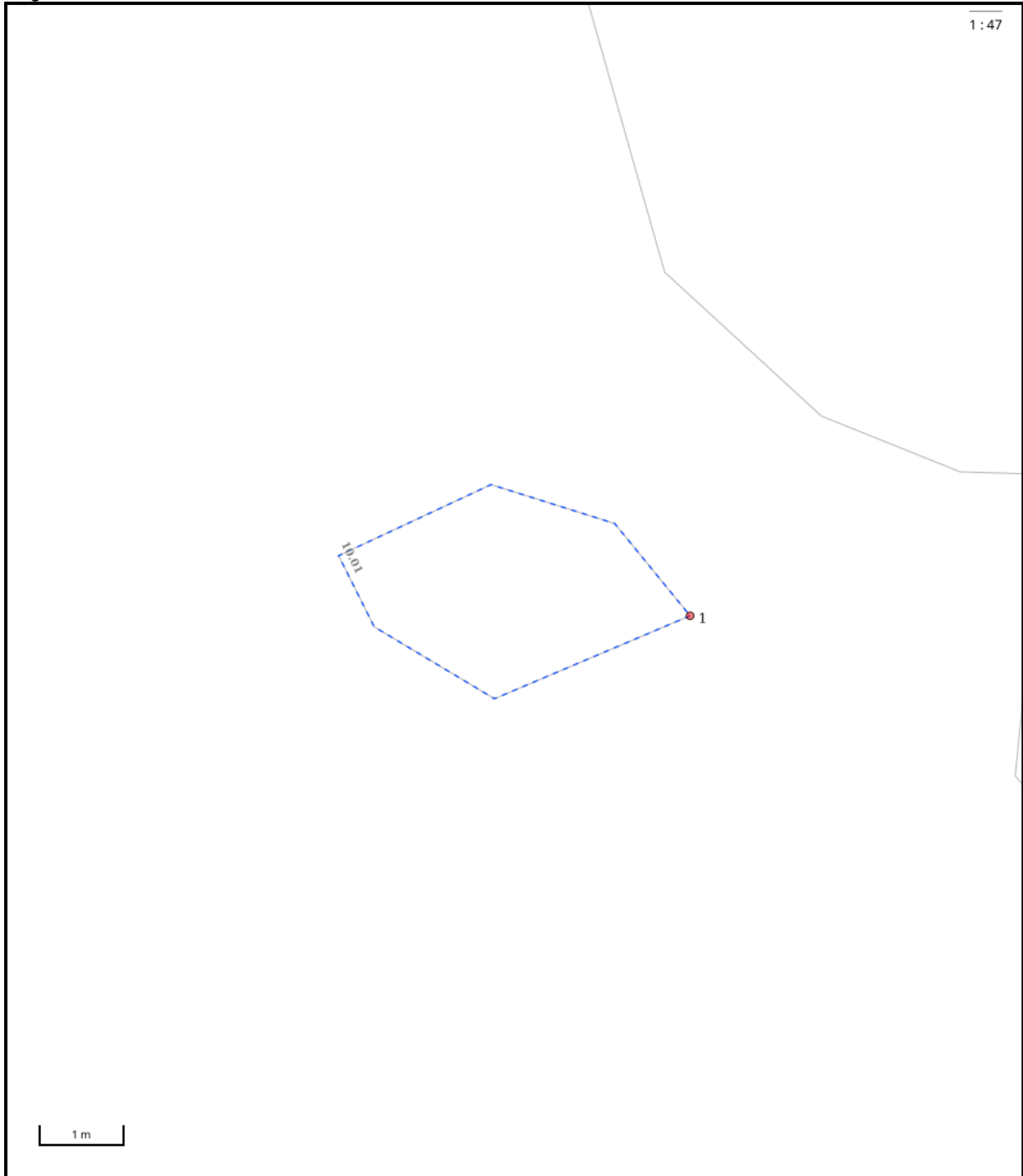
- |   |
|---|
| ○ Bygningspunkt   |
| △ Sefrak kulturminne                                    |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

**Areal og koordinater****Areal:** 1 254,40m<sup>2</sup>**Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 522 857,42	529 680,48	191,34m	Scannet fra kart: Rissfolie	200		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt

(!) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

### Teig 10



#### Nøyaktighet (standardavvik)

- |   |   |
|---|---|
| <span style="color: green;">—</span> 10 cm eller mindre | <span style="color: magenta;">—</span> 201 – 500 cm |
| <span style="color: green;">—</span> 11 – 30 cm.        | <span style="color: orange;">—</span> Over 500 cm   |
| <span style="color: purple;">—</span> 31 – 200 cm       | <span style="color: red;">—</span> Ikke angitt      |

#### Hjelpelinjer

- |  |  |
|--|--|
| <span style="color: blue;">- - -</span> Vannkant | <span style="color: gray;">.....</span> Fiktiv / Teigdeler |
| <span style="color: gray;">- - -</span> Veikant  | <span style="color: gray;">.....</span> Punktfeste         |

#### Symboler

- |  |
|--|
| <span style="color: green;">○</span> Bygningspunkt   |
| <span style="color: gray;">△</span> Sefrak kulturminne<br><small>se <a href="http://ambita.com/sefrak">ambita.com/sefrak</a> for fargeforklaring</small> |



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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	ARNTSHOLMEN VESTRE	Beregnet areal	17575.2
Etablert dato	02.10.1884	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.02	Antall teiger	10
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant, Noen fiktive grenser		

- Tinglyst     Del i samla fast eiendom     Grunnforurensning     Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående     Under sammenslåing     Kulturminne  
 Seksjonert     Klage er anmerket     Ikke fullført oppmålingsf.    Frist fullføring:   
 Har fester     Jordskifte er krevd     Mangel ved matrikkelføringskrav    Frist retting:

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	30/94
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	30/94
Skylddeling Skylddeling	02.10.1884			30/88, 30/94

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6522892.47	529837.89	0	Nei	898.7	Hjelpelinje vannkant (VA)
Eiendomsteig	6522807.72	529687.82	0	Nei	35.7	Hjelpelinje vannkant (VA)
Eiendomsteig	6522807.73	529725.52	0	Nei	737.7	Hjelpelinje vannkant (VA)
Eiendomsteig	6522875.35	529801.29	0	Nei	689.1	Hjelpelinje vannkant (VA)
Eiendomsteig	6522836.02	529736.18	0	Nei	36	Hjelpelinje vannkant (VA)
Eiendomsteig	6522801.37	529699.62	0	Nei	42.7	Hjelpelinje vannkant (VA)
Eiendomsteig	6522830.22	529686.4	0	Nei	6.2	Hjelpelinje vannkant (VA)
Eiendomsteig	6522847.43	529700.07	0	Nei	1254.4	Hjelpelinje vannkant (VA)
Eiendomsteig	6522828.25	529696.38	0	Nei	23	Hjelpelinje vannkant (VA)
Eiendomsteig	6522916.36	529717.41	0	Ja	13851.7	Noen fiktive grenser (NF), Hjelpelinje vannkant (VA)

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JENSEN REIDAR JOHANNES F061142*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

### Adresse

Vegadresse: Skåtøyveien 269

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3780 SKÅTØY	Kirkesogn	05090103 Skåtøy
Grunnkrets	306 Bråtøy-Skåtøy-Bærøy	Tettsted	

Valgkrets	4 Kragerø		
-----------	-----------	--	--

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	8596204		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	165375157		Garasjeuthus annekst til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
3	165375696		Garasjeuthus annekst til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

### 1: Bygning 8596204: Enebolig (111), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	47
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	47
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

#### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		06.08.2007	

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skåtøyveien 269	H0101	30/94	0	0	0	0	

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	47	0	47	0	0	0

### 2: Bygning 165375157: Garasjeuthus annekst til bolig (181), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	17
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	17
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

#### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		06.08.2007	

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	30/94	-	-	-	-	-

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	17	17	0	0	0

### 3: Bygning 165375696: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	19
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	19
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		06.08.2007	

### Bruksenheter

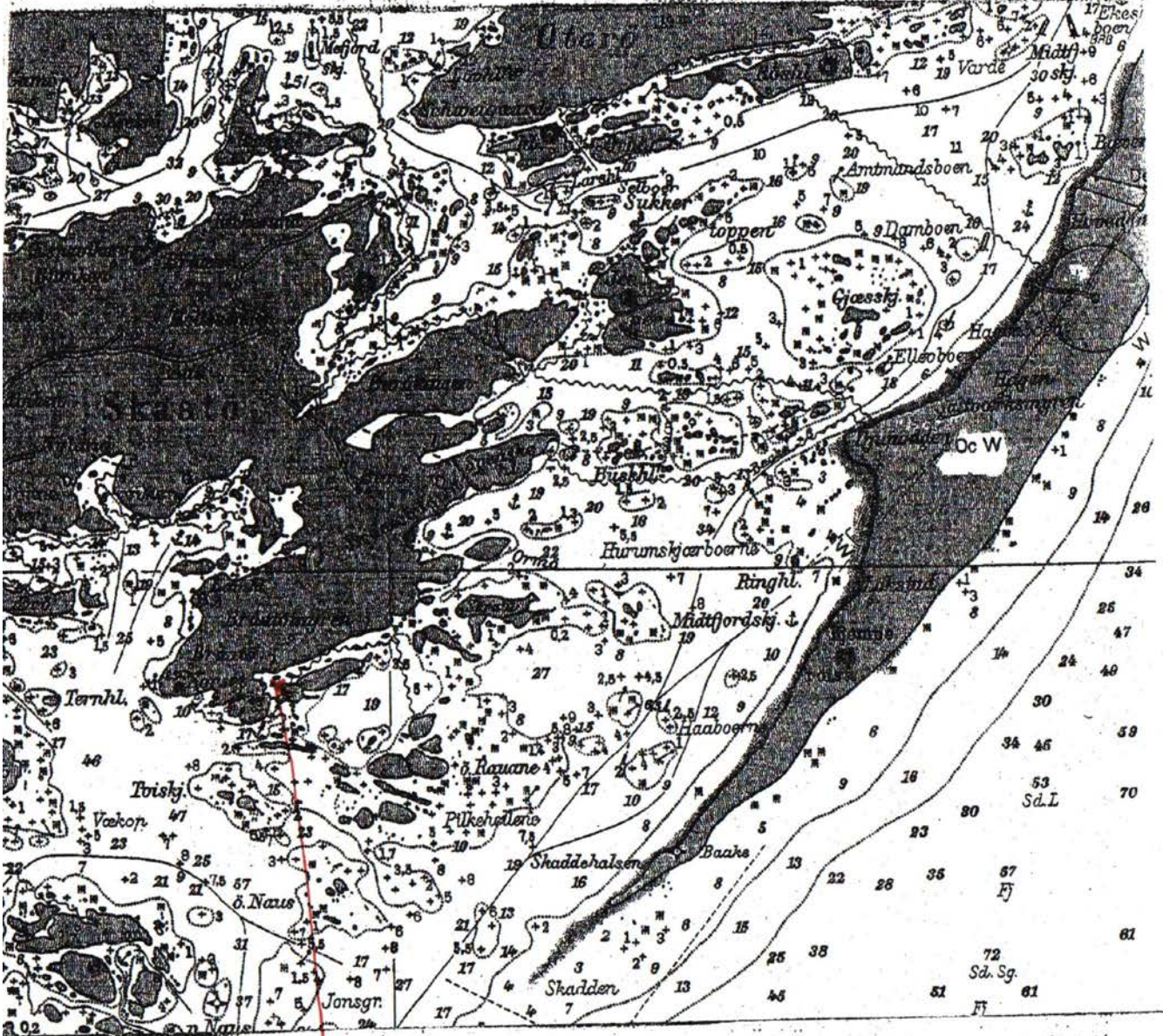
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	30/94	-	-	-	-	-

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	19	19	0	0	0

Bilag 2

Date	21 JUN 2004



Redt kryss: Her skal bruggen ligge.

Bilag 3



ENTREPRENØR  
**Alf B. Thoresen**

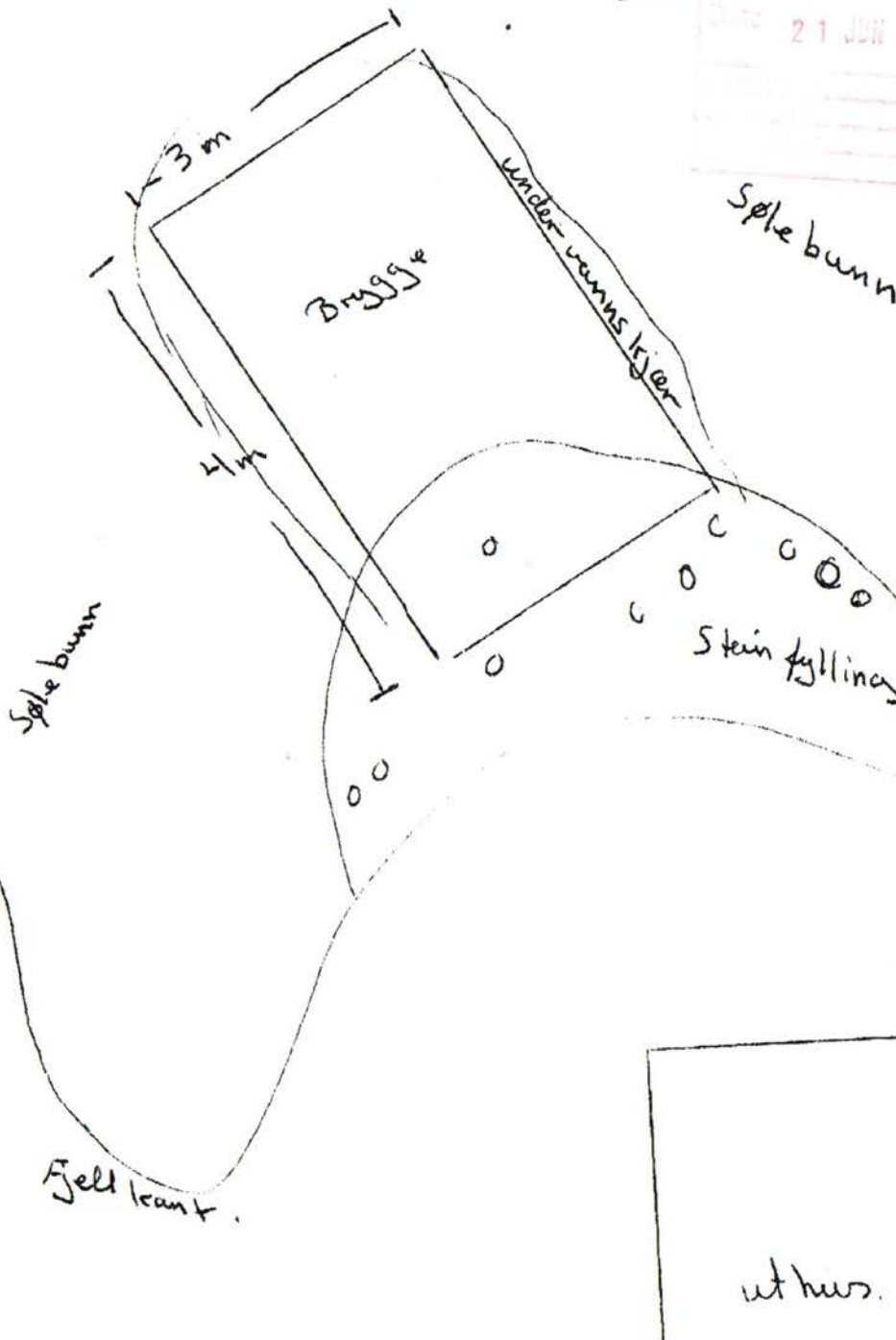
Kammerfossv. 40  
3770 Kragerø  
Tlf.: 35 98 02 18  
Mob.: 928 84 449

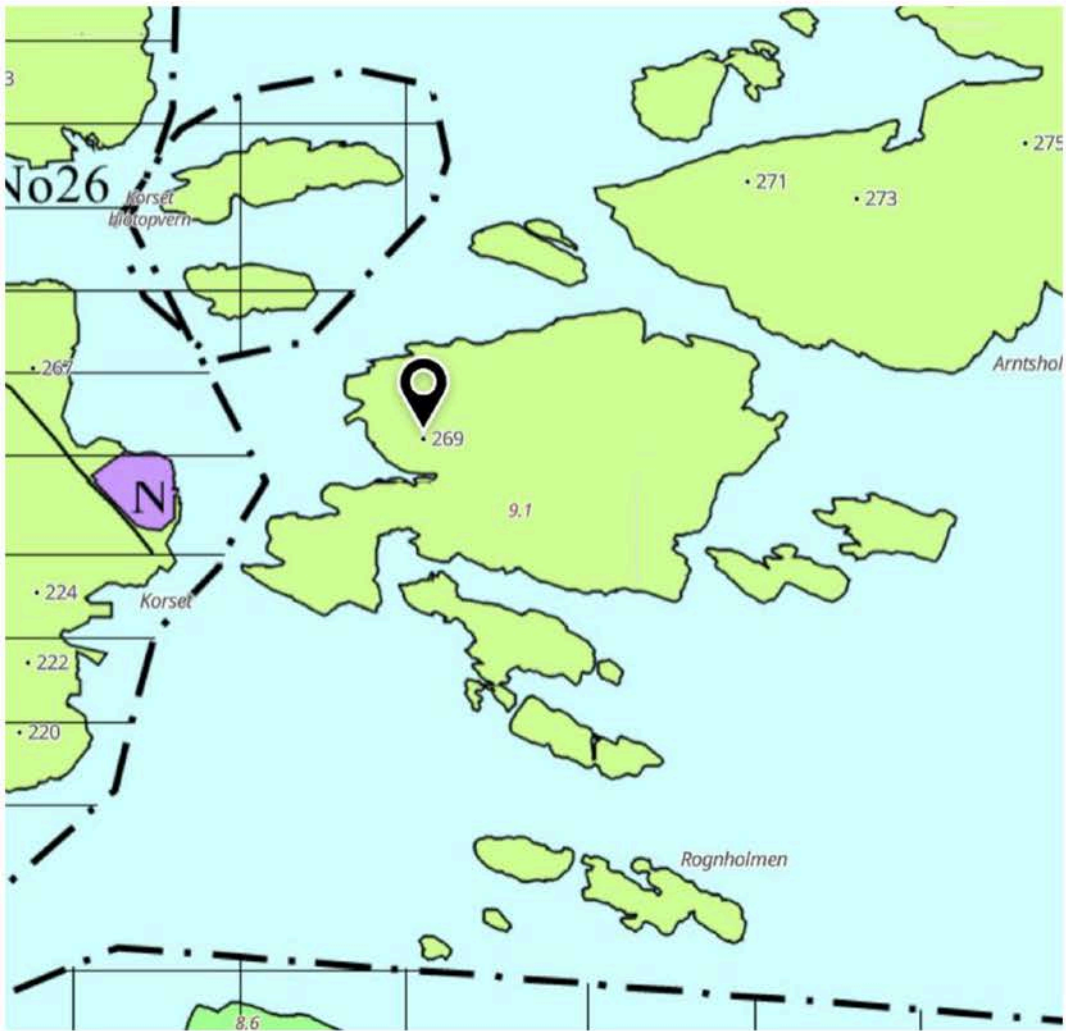
Reidar Jensen.

Dato

14-02-04.

21 JUN 2004





### UTSNITT KOMMUNEPLAN

# Nabolagsprofil

Skåtøyveien 269

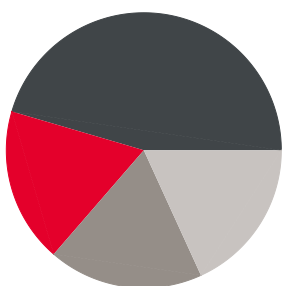
## Offentlig transport

🚏 Kirkebukta	56 min 🚗
Linje 506, 701	9.4 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	2 t 1 min 🚗
✈️ Kristiansand Kjevik	2 t 39 min 🚗

## Skoler

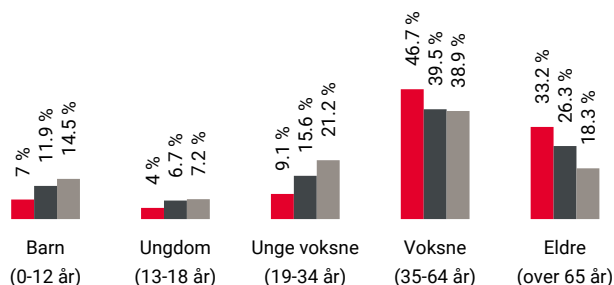
Kragerøskjærgården Montessoriskole (...)	11 min 🚗
58 elever, 2 klasser	5.3 km
Kragerø skole (1-10 kl.)	58 min 🚗
504 elever, 29 klasser	10 km
Levangsheia oppvekstsenter (1-7 kl.)	1 t 1 min 🚗
24 elever, 2 klasser	10.6 km
Kragerø videregående skole	1 t 1 min 🚗
483 elever, 24 klasser	11.5 km
Bamble vgs - avd Croftholmen	1 t 30 min 🚗
310 elever	46.4 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 18% i barnehagealder
- 45% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 18% 16-18 år

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Grunnskrets: Bråtøy-skåtøy...	200	175
🟤 Kommune: Kragerø	10 351	5 821
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

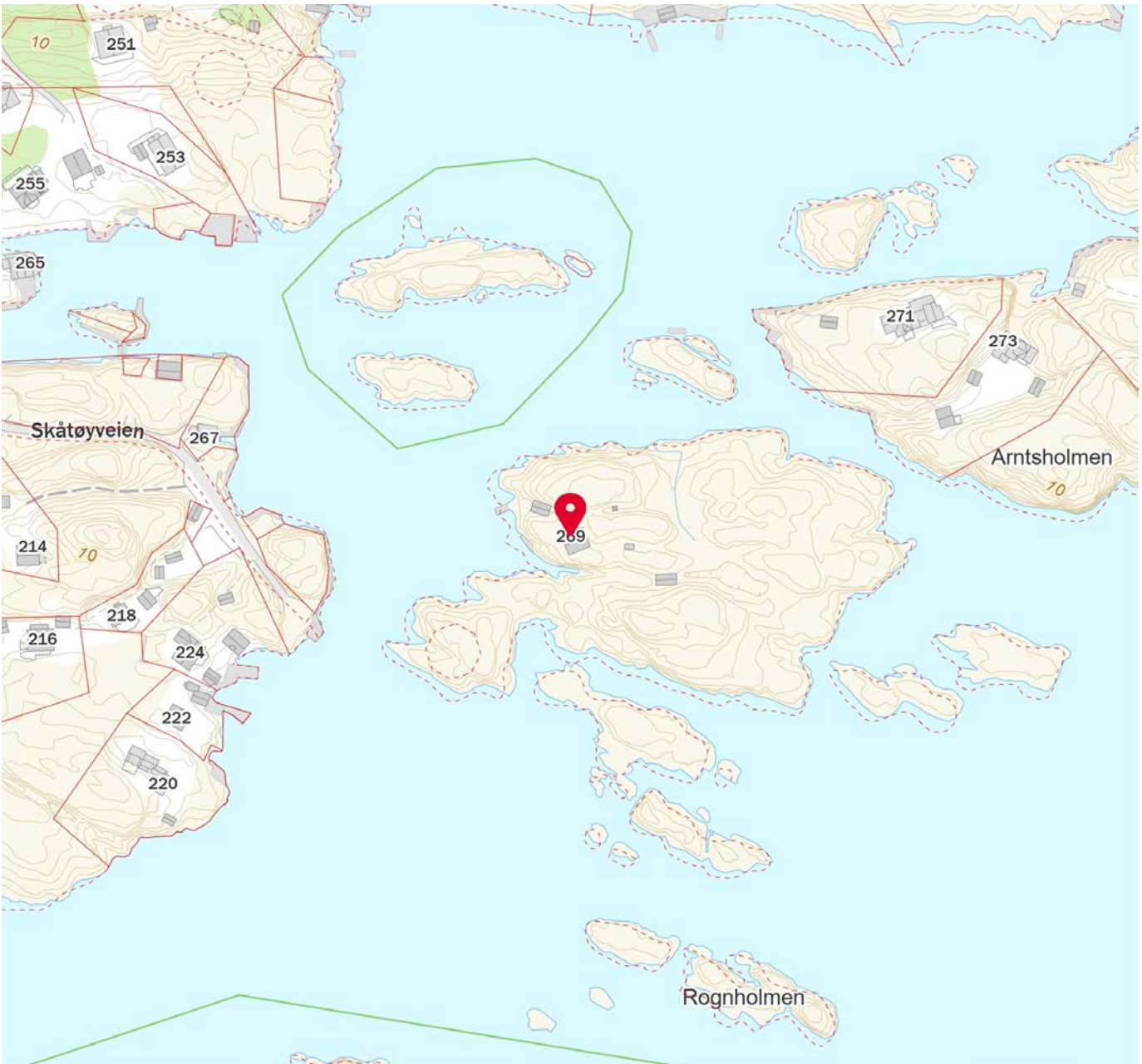
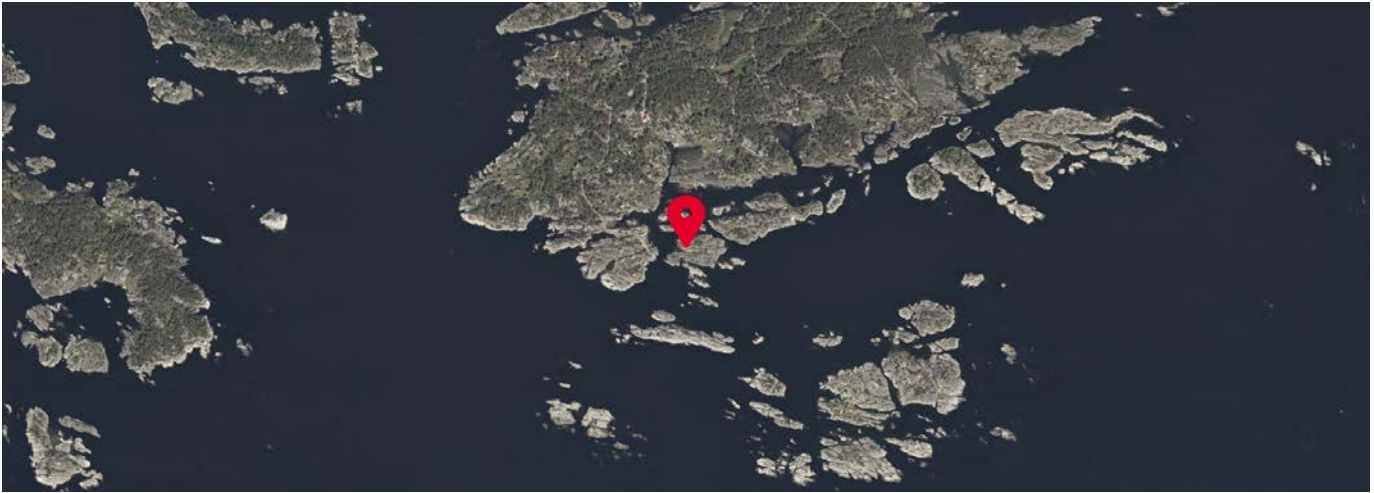
Trekanten barnehage (1-5 år)	59 min 🚗
43 barn	10 km
Frydensborg Gård barnehage (1-5 år)	59 min 🚗
45 barn	10.4 km
Rømerverven barnehage (1-5 år)	59 min 🚗
43 barn	10.5 km

## Dagligvare

Spar Kirkebukta Kragerø	56 min 🚗
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	9.4 km
Kiwi Kragerø	58 min 🚗
Søndagsåpent	9.8 km

## Sport

⚽ Mellommyra, flerbruksanlegg	12 min 🚶
Ballspill	1.2 km
⚽ Treningsbane kunstgress	58 min 🚗
Fotball	9.7 km
🏊 Family Fitness Kragerø	58 min 🚗
🏊 MOT Kragerø	1 t 2 min 🚗



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- 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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?

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

## Prisoversikt

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

Fremtind

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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Skåtøyveien 269 (Vestre Arntsholmen)  
3780 SKÅTØY

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Torunn Bakke

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 951 42 350  
**E-post:** torunn.bakke@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre