

aktiv.

Lille Kirkholmen 27, 3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD

**Fritidsbolig med fantastisk
beliggenhet i sjøkanten, med egen
brygge, utsikt og gode solforhold!**



Daglig leder / Eiendomsmegler

Ronny Jørstad

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

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



Eiendomsmegler

Nora Eikeland

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

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

Lille Kirkholmen 27

Flott fritidsbolig med praktisk planløsning over tre plan og svært attraktiv beliggenhet helt i sjøkanten på Lille Kirkholmen. Her ligger terrassen nærmest i vannkanten, med kun et par meter fra stuedør til sjø, og eiendommen har egen brygge med direkte adkomst.

Eiendommen har en unik frontplassering og byr på en uhindret, sørvendt 180-graders panoramautsikt over skjærgården, samt svært gode solforhold gjennom hele dagen. I tillegg medfølger ekstra båt plass i nærliggende fellesanlegg.

Hytta går over tre plan og inneholder:

1. etg: Entrè, stue/spisestue, kjøkken og bad.
2. etg: En stor stue med utgang til balkong på både nord- og sydsiden.
3. etg: Gang, wc-rom og 3 soverom.

Det er i tillegg en utvendig bod.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 5 250 000,-	Soverom:	3
Omkostn.:	Kr 132 640,-	Antall rom:	5
Total ink omk.:	Kr 5 382 640,-	Gnr./bnr.	Gnr. 12, bnr. 1214 (1/1) Gnr. 12, bnr. 219 (1/60)
Selger:	Håkon Dragsund Silje Flage	Oppdragsnr.:	1302260071
	Dragsund		
Salgsobjekt:	Fritidseiendom		
Eierform:	Eiet		
Byggeår:	1999		
BRA-i/BRA Total	109/113 kvm		
Tomtstr.:	123.4 kvm		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	84
Andre vedlegg	91
Nabolagsprofil	105
Budskjema	113

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 109 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 113 kvm

TBA: 62 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 37 kvm Gang, stue/kjøkken og bad/vaskerom

BRA-e: 4 kvm Bod

2. etasje

BRA-i: 37 kvm Stue

3. etasje

BRA-i: 35 kvm Toalettrom, gang og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

55 kvm Terrasse- og balkongareal

2. etasje

7 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Fritidsbolig

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Merk at toalettrom i 3 etasje ikke er måleverdig.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

123.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 123,5 kvm iht. målebrev datert 15.11.1999.

Eiendommen har en attraktiv plassering på Lille Kirkholmen, med svært gode solforhold, fin utsikt og en deilig nærhet til sjøen. På sydsiden finner du en solrik terrasse/treplattung, perfekt for lange sommerdager helt i sjøkanten. Her er det satt opp en stor, elektrisk markise.

Tomten er pent opparbeidet med terrasse/treplattung på sydsiden av hytta. Herfra er det direkte adkomst til brygge som tilhører eiendommen. Det er etablert avgrensning mellom bryggene, noe som gir en privat og eksklusiv bruksrett.

På nordsiden ved inngangspartiet finner du også en lun og skjermet uteplass. Balkong med utgang fra 2. etasje på både syd- og nordsiden av hytta, hvor du kan nyte sol fra morgen til kveld.

Tomten regnes blant de beste beliggende på Lille Kirkholmen – både når det gjelder solforhold, utsyn og nærhet til sjøen.

Beliggenhet

Denne fritidsboligen har en svært attraktiv beliggenhet helt i sjøkanten, med terrassen nærmest i vannkanten – her er det bokstavelig talt kun et par meter fra stuedør til sjø. Eiendommen ligger i front av Lille Kirkholmen og byr på en uhindret, sørvendt 180-graders panoramautsikt over skjærgården, med svært gode solforhold gjennom dagen.

Svært attraktivt beliggende kun et par små kilometer sørvest for Kragerø sentrum, og ca. 300 meter fra fastlandet, ligger idylliske Lille Kirkholmen – et etablert ferieparadis med rundt 60 fritidsboliger i klassisk sørlandsstil. Den karakteristiske kanalen som slynger seg gjennom området gir stedet et helt unikt preg.

Rett utenfor døren venter en av Norges vakreste skjærgårder, med rundt 500 øyer, holmer og skjær. Her finner du et mangfold av lune vikene, barnevennlige strender og blankskurte svaberg – perfekt for late sommerdager og aktivt båtliv.

På nordsiden av øya ligger en nydelig, opparbeidet strand med tilhørende grøntområder – ideelt for lek og aktiviteter for både små og store. Fellesområdene holdes pent ved like, med gartner som sørger for plenklipp og vedlikehold.

Fra eiendommen er det kun noen få minutters båttur inn til Kragerø sentrum, hvor du finner dagligvarebutikker, sjarmerende nisjeforretninger, hyggelige kaféer og gode restauranter. Her finnes også populære badeplasser som Sjøbadet og Gunnarsholmen.

En kort båttur tar deg også til Stabbestad, hvor du finner Kragerø Resort – et eksklusivt

anlegg med et bredt aktivitetstilbud for hele familien. Her kan du nyte alt fra golf på en av Norges flotteste 18-hullsbaner til spa, treningsfasiliteter, tennis, beach club og restauranter.

Eiendommen har egen båt plass langs brygga rett foran terrassen noe som gjør båtlivet sømløst og tilgjengelig til enhver tid. Det medfølger i tillegg ekstra båt plass i nærliggende fellesanlegg.

Adkomst

Adkomst via båtvei, turen tar ca. 8-9 min fra Kragerø.

Det er meget god taxibåt dekning i Kragerø. Taxibåtene er i drift stort sett hele året.

Bebyggelsen

Fritidsbebyggelse i form av 60 enheter, bygget i sørlandsstil, to ulike hyttetyper.

Bygningssakkyndig

Ramberg Takst

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsboligen er oppført i 1999 og er bygget med tradisjonelle materialvalg.

Bygningen er fundamentert med en støpt plate på mark.

Dreneringen antas å være fra byggeåret.

Veggene består av en bindingsverkskonstruksjon. Utvendig er fasaden kledd med stående og liggende bordkledning. En bod er bygget inntil hovedbygningen og har egen inngang fra utsiden.

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon i tre med undertak, og taket er teknet med betongtakstein.

Renner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet metall.

Etasjeskillerne er konstruert med trebjelkelag, med et betongdekke ned mot mark.

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass. Dørene er også malte, utført i tre med isolerglass.

Eiendommen har terrasser og balkonger i tre med rekkverk.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking

Avvik: Det er noe alder slitasje og stedvis noe groe.

- Nedløp og beslag

Avvik: Renner og beslag med alders og vær slitasje.

- Veggkonstruksjon

Avvik: Det er registrert noe alder og vær slitasje. Det er også noe oppsprekking på kledning.

- Vinduer

Avvik: Vindu med alders og bruksslitasje.

- Dører

Avvik: Dører med generell alders og værslitasje.

- Overflater

Avvik: Det er registrert noe bruksslitasje og aldersslitasje.

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.

- Innvendige trapper

Avvik: Trapper med lett bruksslitasje.

- Våtrom - 1 Etasje > Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom - 1 Etasje > Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Utstyr med noe alders og bruksslitasje.

- Kjøkken - 1 Etasje > Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Kjøkken med noe elde og bruksslitasje.

- Kjøkken - 1 Etasje > Stue/kjøkken - Avtrekk

Avvik: Ventilator av eldre dato, med begrenset forventet levetid.

- Spesialrom - 3 Etasje > Toalettrom - Overflater og konstruksjon
Avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Innhold

Fritidsboligen har en praktisk planløsning over tre plan og inneholder:

1. etasje: Entré, spisestue/stue, kjøkken og bad.
2. etasje: En stor stue med utgang til balkong på både nord- og sydsiden.
3. etasje: Gang, wc-rom og 3 soverom.

Det er i tillegg en utvendig bod.

Standard

Fritidsbolig oppført i 2000 i vannkanten på Lille Kirkholmen. Overflater har i all hovedsak furugulv, malt panel på vegger og himlinger.

Åpen stue- og kjøkken løsning med utgang til sydvendt terrasse med gode solforhold. Båtplass på brygge rett utenfor egen terrasse på sørsiden, samt i bryggeanlegget rett syd for fritidsboligen.

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og malt opp i en nydelig blåfarge som passer stilen til hytta. Innredningen har heltre benkeplate og frittstående hvitevarer som medfølger.

Badet har flislagt gulv med varmekabler og malt panel på vegger (flis i dusjsone). Rommet inneholder servant med skap, dusjhjørne, wc og opplegg for vaskemaskin.

2. etasje har en stor luftig stue med utgang til både sydvendt- og nordvendt balkong. Med balkong på begge sider er du sikret gode solforhold fra morgen til kveld. Det er satt inn en lekker vedovn.

Fritidsboligen inneholder 3 soverom. Soverommene er romslige med plassbygde senger på 2 av soverommene. Rommene har også god takhøyde. Master-bedroom har overlegen sjøutsikt.

Praktisk ekstra wc-rom i 3. etasje med wc og servant.

På østsiden av hytta er det en utebod perfekt for oppbevaring av redskaper, vester o.l.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Hvitevarer kjøkken medfølger.

TV/Internett/Bredbånd

På Lille Kirkholmen er det lagt inn kabel for TV og bredbånd (Telia). Abonnement for TV og bredbånd koster ca. 1000,- pr mnd pr. 2026.

Parkering

Eiendommen har 2 båtplasser, hvorav den ene er på egen brygge rett utenfor terrassen, og den andre i felles bryggeanlegg.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Storebrand, polisenummer 3238202

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 i 2. etasje, og varmekabler i gulv på bad. Elektrisk mulighet for elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Nåværende eier hadde et strømforbruk på ca. 3154,96 kWh i 2025.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

C

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 m². 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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 250 000,-

Omkostninger kjøper

5 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

131 250 (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))

132 640 (Omkostninger totalt)

149 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

152 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 382 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 399 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 402 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 16 130 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr og 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 10 288 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 1 911 238 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.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Årlig velavgift for drift og vedlikehold av fellesareal og flytebrygger utgjorde kr. 6000,- pr. 2025. I tillegg kommer kostnader til hytte- og innboforsikring, strøm og TV/internett.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 12, bruksnummer 1214 i Kragerø kommune. Gårdsnummer 12, bruksnummer 219 i Kragerø kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4014/12/1214:

20.05.2015 - Dokumentnr: 439047 - Bruksrett

Rettighetshaver: Lund Siri og Dragsund Morten

Det er bruksrett for selgers foreldre, denne vil bli slettet i forbindelse med salg.

23.11.1999 - Dokumentnr: 3245 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4014 Gnr:12 Bnr:219

Det er målebrevet over tomten.

Eiendommen har 1/60 andel i et realsameie, med gnr. 12, bnr. 219 i Kragerø.

Realsameiet står for fellesområdene på øya.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Midlertidig brukstillatelse til tiltak omsøkt før 1998 vil ikke bortfalle, men er å anse som en evigvarende brukstillatelse (Prop. 99L). Se dokument fra kommunen i prospekt datert 23.10.2023.

Det foreligger byggetegninger, datert: 16.12.1998. Disse stemmer godt med dagens løsning og ligger vedlagt i prospekt.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann- og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av Reguleringsplan for "Lille Kirkeholmen". Reguleringsformål for eiendommen er fritidsbebyggelse. Langs eiendommens nordside, er planområde regulert til felles gangvei. Herfra er det gang adkomst til fritidsboligen dersom du kommer fra bryggeanlegget sør for eiendommen.

Nord- og vestområder på selve øya er regulert til lek, friluft og fellesområder.

Eiendommen omfattes også av kommuneplan for Kragerø (Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018 - 2030), hvor eiendommen er avsatt til LNFR (landbruks-, natur- og friluftsførmål samt reindrift). Planområdet er merket som hensynssone for landbruk med beskrivelse "statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen". Reguleringsplanen inngår i Kommuneplanens arealdel, og skal fortsatt gjelde.

Reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i prospekt. Kommunens arealdelplan kan fås ved henvendelse megler.

Adgang til utleie

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

Det er generelt gode utleiemuligheter i Kragerø skjærgården, spesielt Juli måned kan gi gode leieinntekter om ønskelig.

Legalpant

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

Konsesjon

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

Kontraksgrunnlag

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

Mulighet for hurtig overtagelse.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette

for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,30% (minimum 75.000,-) av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

19 000 Markedspakke

3 900 Oppgjørshonorar

1 750 Utlegg kommunale opplysninger, infoland og urådighet

Totalt kr: 139 650,- ved salg for kr. 5.000.000,-

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav et rimelig vederlag stort kr. 20.000,- for utført arbeid samt markedspakke.

Ansvarlig megler

Ronny Jørstad

Daglig leder / Eiendomsmegler

ronny.jorstad@aktiv.no

Tlf: 413 20 888

Ansvarlig megler bistås av

Ronny Jørstad

Daglig leder / Eiendomsmegler

ronny.jorstad@aktiv.no

Tlf: 413 20 888

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

Oppdragstaker

Telemarksmegleren AS, organisasjonsnummer 985420785
Kirkegata 26, 3770 Kragerø

Salgsoppgavedato

27.04.2026

Fritidsboligen har en svært attraktiv beliggenhet helt i sjøkanten, med terrassen nærmest i vannkanten – her er det bokstavelig talt kun et par meter fra stuedør til sjø.

Fra terrassen er det direkte adkomst til brygge som tilhører eiendommen. Det er etablert avgrensning mellom bryggene, noe som gir en privat og eksklusiv bruksrett.















På nordsiden av øya ligger en nydelig, opparbeidet strand med tilhørende grøntområder – ideelt for lek og aktiviteter for både små og store. Fellesområdene holdes pent ved like, med gartner som sørger for plenklipp og vedlikehold.



Flott fritidsbolig med praktisk planløsning over tre plan.

Åpen stue- og kjøkken løsning med utgang til sydvendt terrasse med gode solforhold.

Båtplass på brygge rett utenfor egen terrasse på sørsiden, samt i bryggeanlegget rett syd for fritidsboligen.











Badet har flislagt gulv med varmekabler og malt panel på vegger (flis i dusjsone). Rommet inneholder servant med skap, dusjhjørne, wc og opplegg for vaskemaskin.

2. etasje har en stor luftig stue med utgang til både sydvendt- og nordvendt balkong. Med balkong på begge sider er du sikret gode solforhold fra morgen til kveld. Det er satt inn en lekker vedovn.











Fritidsboligen inneholder 3 soverom.
Soverommene er romslige med plassbygde
senger på 2 av soverommene. Rommene
har også god takhøyde. Master-bedroom har
overlegen sjøutsikt.



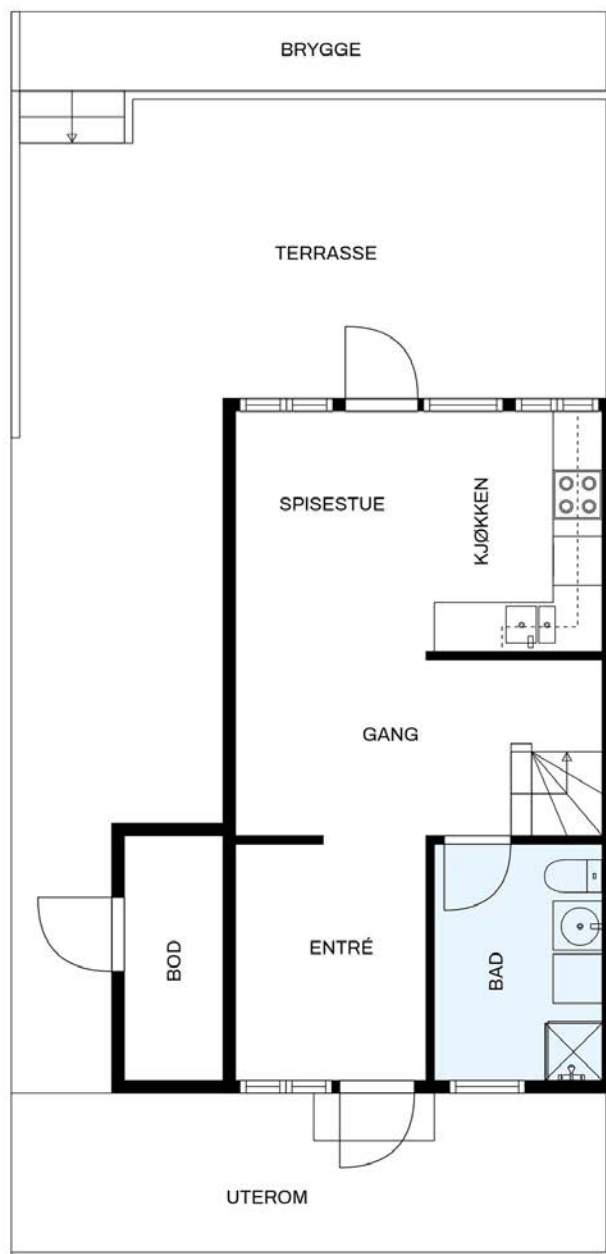






Praktisk ekstra wc-rom i 3. etasje med wc og servant.

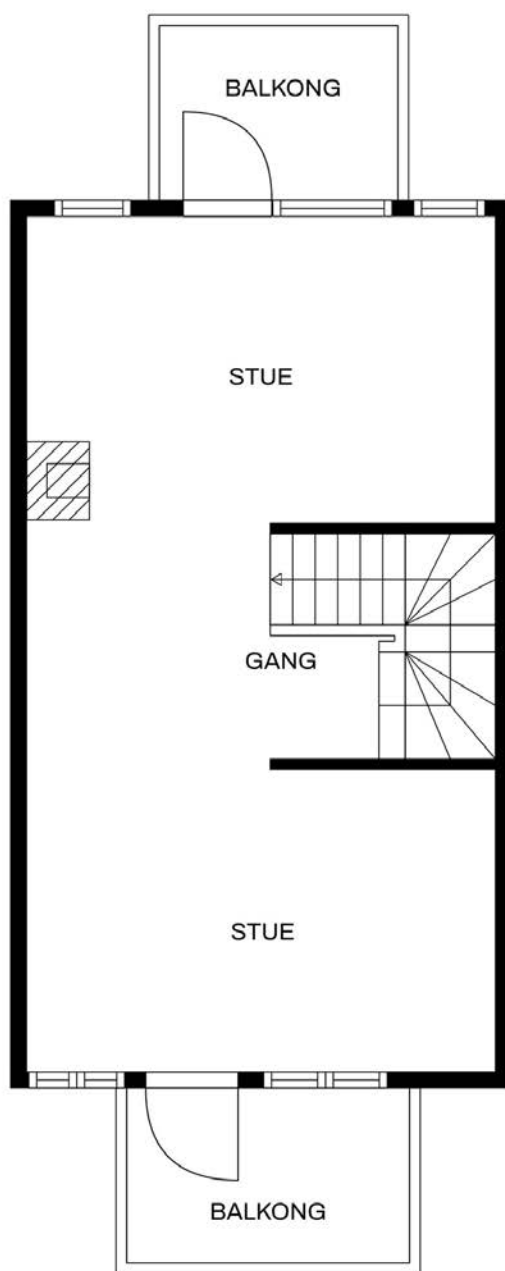




Illustrasjonen er ikke målbar
Avvik kan forekomme på farger, materialer, fast innredning, plasseringer, modeller osv. Evt. møblering er ment som løsningsforslag. Fokus Foto tar forbehold mot feil i illustrasjonen.

aktiv.

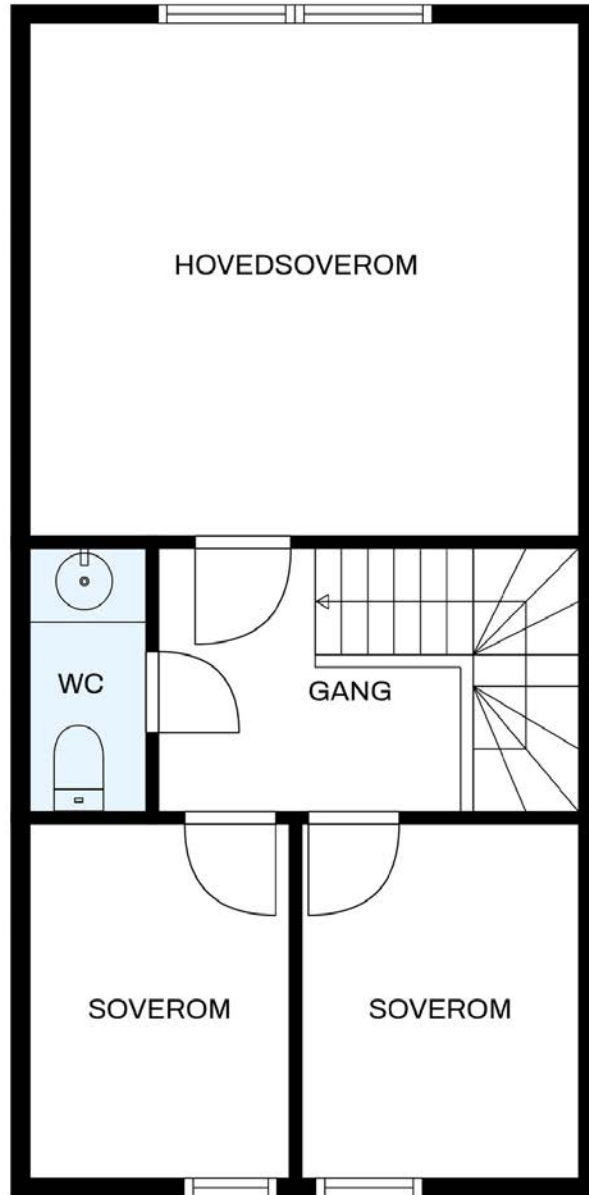
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



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

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



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


aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Lille Kirkholmen 27, 3783 KRAGERØ
SKJÆRGÅRD

 KRAGERØ kommune

 gnr. 12, bnr. 1214

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 18.04.2026

Rapportdato: 21.04.2026

Oppdragsnr.: 10062-1324

Referansenummer: CJ8937

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 bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

Takstmann Knut Ramberg ble kontaktet av Silje Dragsund og Håkon Dragsund for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av eiendommen beliggende på Lille Kirkeholmen 27 i Kragerø kommune. Alle arealer er tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapport.

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

Hytten fremstår med et hovedintrykk som er bra men med noen avvik, mengde av avvikene skyldes i hovedsak alder. Ut over dette er det generelt registrert noe symptomer på bruksslitasje.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

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

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

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Fritidsbolig - Byggeår: 1999

UTVENDIG [Gå til side](#)

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

Det er generelt lett alder og værslitasje.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Det er valgt materialløsninger som er godt tilpasset bruken.

Det er noe begrenset bruksslitasje.

VÅTROM [Gå til side](#)

Det er etablert 1 stk våtrom. Det er badrom/vaskerom i 1 etasje.

Når det gjelder badets elementer viser en til rapportens underpunkter.

KJØKKEN [Gå til side](#)

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

SPESIALROM [Gå til side](#)

Det er etablert wc rom i 3 etasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

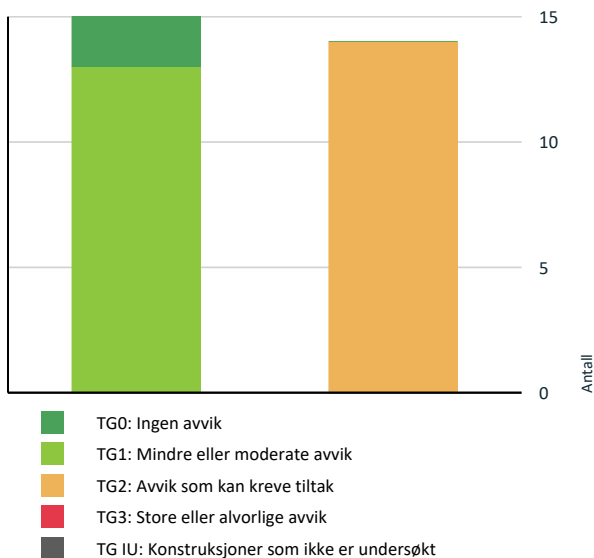
Tekniske løsninger er generelt fra byggedato og er godt tilpasset bruken.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Tomten er godt utformet og egner seg til bruken.

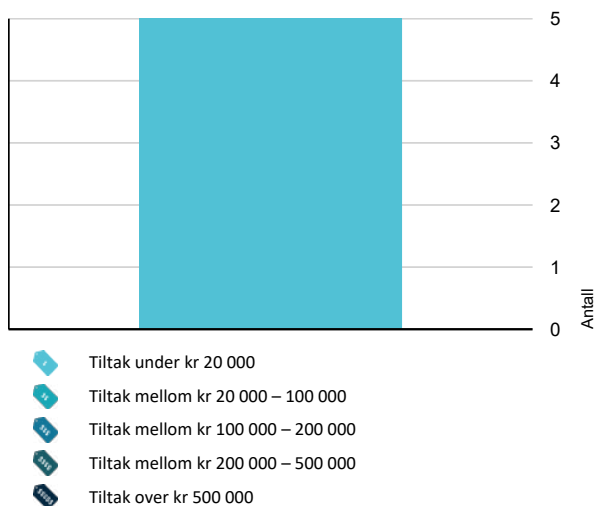
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling på hus beliggende på Gnr: 12 Bnr: 1214 med adresse Lille Kirkholmen 27 i Kragerø kommune.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig


TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 3 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

 Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Hytte fra 1999. 3 etasjer. Total BRA 73 m². 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

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1999

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket 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:

- Det er avvik:

Det er noe alder slitasje og stedvis noe groe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rengjøring av tak anbefales for å fjerne groe og opprettholde takets funksjon.

Videre bør tilstanden på taktekingen vurderes med tanke på alder og vedlikehold, for å unngå økt risiko for lekkasjer eller skader over tid.

Kostnadsestimatet gjelder kun rengjøring av takstein, ikke eventuelle utbedringer utover dette.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å rengjøre renner og beslag for å opprettholde funksjon og forlenge levetiden.

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men manglende vedlikehold kan føre til redusert avrenning og økt risiko for fuktskader på bygningen.

Kostnadsestimatet gjelder kun rengjøring og ikke arbeider utover dette.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



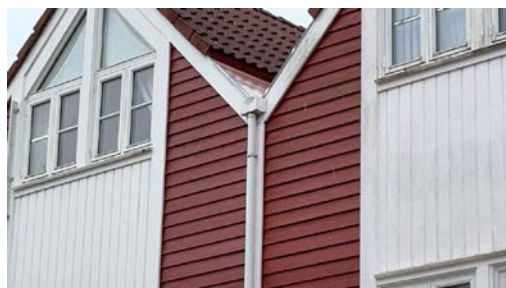
Del av rennesystem.



Del av rennesystem.



Pipebeslag.



Del av rennesystem.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe alder og vær slitasje. Det er også noe oppsprekking på kledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

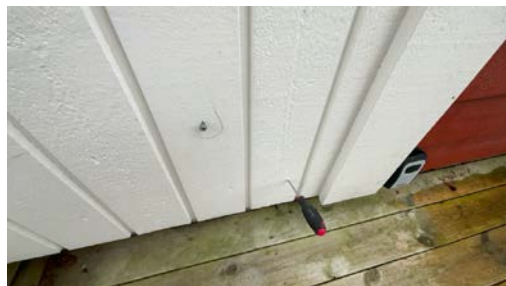
Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men konstruksjonen bør følges opp og vedlikeholdes i henhold til vanlig intervall for å unngå ytterligere forringelse og redusert levetid på kledningen.

Oppsprekking og slitasje kan på sikt føre til fuktskader og redusert beskyttelse mot værpåvirkning.

Tilstandsrapport



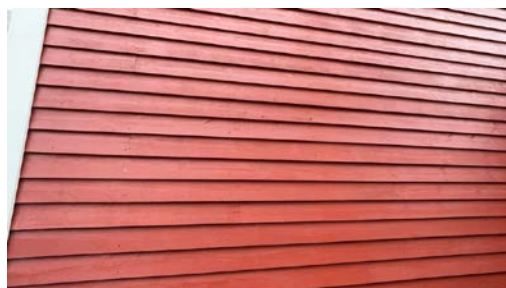
Del av vegg.



Stikk kontroll av vegger er utført.



Del av vegg.



Del av vegg.

1 TG 1 Takkonstruksjon/Loft

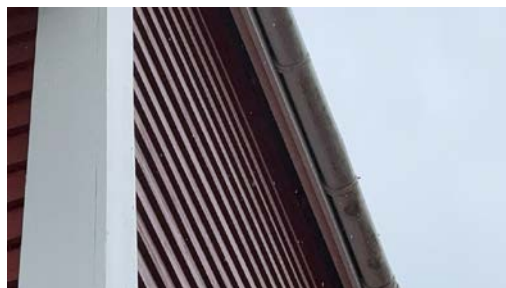
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre og undertak.



Takets hovedutforming.



Del av gesims.



Konstruksjon sett fra 3 etasje.



Konstruksjon sett fra 3 etasje.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu med alders og brukslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men det bør påregnes vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer på sikt. Alders- og brukslitasje kan medføre redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for ytterligere skader dersom vedlikehold ikke utføres.



Eksempel på vindu i yttervegg.



Stikkontroll på vinduer er utført.



Eksempel på vindu i yttervegg.



Eksempel på vindu i yttervegg.

1 TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malte dører i tre med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører med generell alders og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men det bør påregnes vedlikehold eller utskifting av dører på sikt, da generell alders- og værslitasje kan føre til redusert funksjon, dårligere isolasjon og økt risiko for trekk og fuktskader.

Tilstandsrapport



Hovedinngangsdør.



Dør inn til bod.



Terrassedør inn til kjøkken.

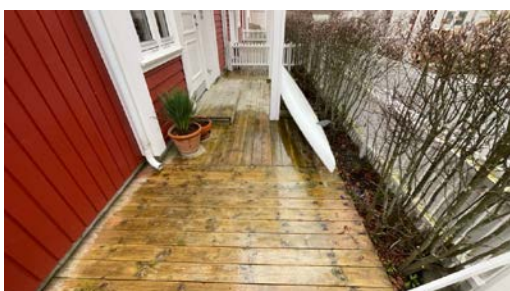


Terrassedør inn til stue.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasser i tre, med rekker. Det er lett alders og bruksslitasje. Ballkonger er av noe eldre dato og får isolert sett TG: 2.



Del av terrasse.



Del av terrasse.



Del av terrasse.



Del av ballkong.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

📍 TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe bruksslitasje og aldersslitasje.

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.

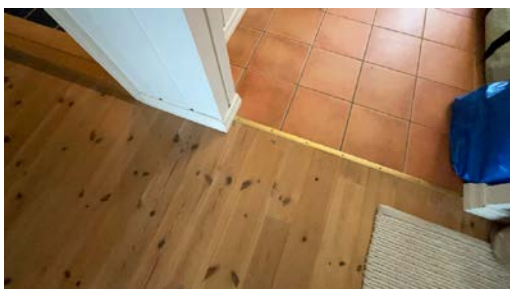
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innvendige overflater er fra byggeåret, og oppgraderinger bør vurderes etter egen smak og ønsket standard.

Kostnaden for utbedring vil variere betydelig avhengig av valgt standard og omfang.

Det bør også tas høyde for at skjulte skader eller fargeforskjeller kan avdekkes ved flytting av møbler og tepper, noe som kan medføre behov for ytterligere tiltak.



Del av gulv.



Del av vegg - tak.



Del av gulv.



Del av vegg - tak.

📍 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong dekke ned mot mark.

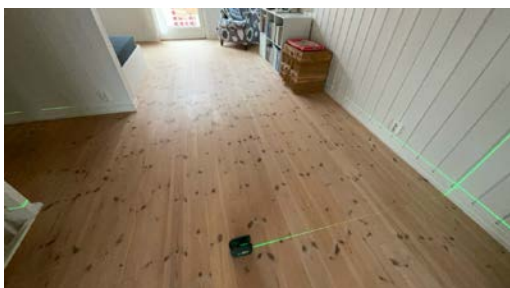
Tilstandsrapport



Målt etasjeskille mot mark.



Målt etasjeskille.



Målt etasjeskille.



Målt etasjeskille.

📍 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Montert ovn med stålpipe.



Montert ovn i stue.



Del av pipe.



Del av pipe.

📍 TG 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Trapper i tre med rekker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapper med lett bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men det anbefales å følge med på slitasje og vurdere vedlikehold eller oppgradering ved behov for å unngå forverring av tilstanden og redusert sikkerhet ved bruk.



Trapp opp til 2 etasje.



Trapp ned til 1 etasje og opp til 3 etasje.



Trapp ned til 2 etasjen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Noen av dørene supper noe og det er lett bruksslitasje.

Tilstandsrapport



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

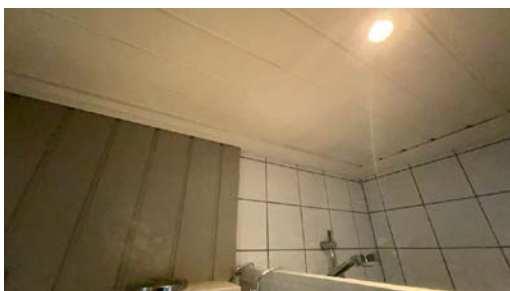
1 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG1 Overflater vegg og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og panel. Veggene har panel.

Merk at det ikke er våtsoner alle steder på vegg, dette er vurdert til å fungere ut fra dagens bruk.



Del av vegg - tak.



Del av vegg - tak.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.



Målt fall på gulv. Del av gulv.



Del av gulv.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

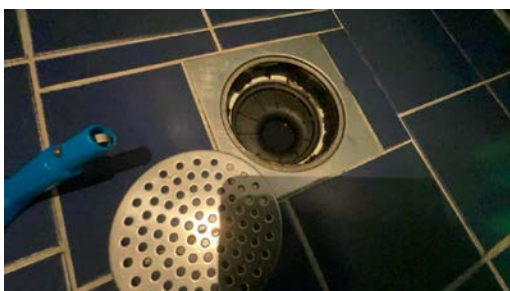
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Sluk i gulv.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utstyr med noe alders og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utstyret bør vurderes for utskifting eller oppgradering ut fra ønsket standard og vedlikeholdsbehov, for å unngå økt risiko for funksjonssvikt eller lekkasjer som følge av alder og slitasje.

Tilstandsrapport



Del av innredning.



Del av innredning.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.



Montert avtrekk i vegg.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hull for kontroll av fukt.



Lokk over hull.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Folierte skrog og fronter i tre. Foliert toppplate med montert vask. Avsatt plass til hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkken med noe elde og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet bør vurderes for oppgradering etter ønsket standard og utførelse.

Kostnaden vil variere betydelig avhengig av valgt løsning.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt slitasje og redusert funksjonalitet over tid.



Del av kjøkken.



Del av kjøkken.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Montert vifte/avtrekk over komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator av eldre dato, med begrenset forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilator fungerer i dag, men en må påregne utskiftning på grunn av alder.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Montert avtrekk over komfyr.

SPESIALROM

3 ETASJE > TOALETROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom.

Flis på gulv. Flater i tre. Montert innredning med håndvask og wc. Ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

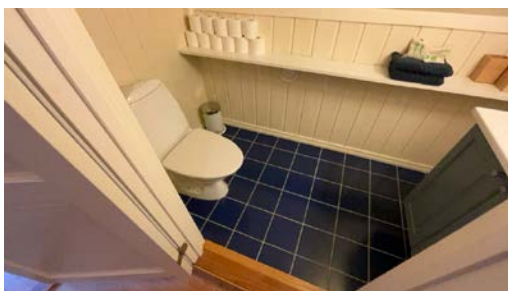
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600 og sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader over tid.

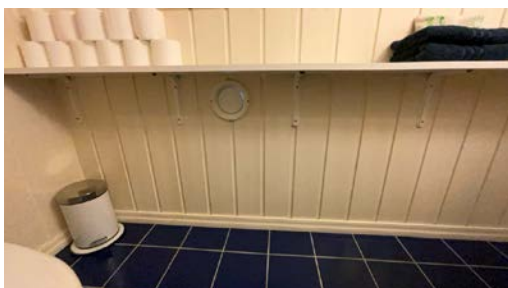
Kostnadsestimat: Under 20 000



Del av toalettrom.



Del av toalettrom.



Del av toalettrom.



Del av toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er i metall og noe plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskifting av vannledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Stoppekran til vann. Del av rør til vann.



Del av rør til vann.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.



Del av rør til avløp.



Del av rør til avløp.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport



Eksempel på montert ventil i vindu.



Eksempel på montert ventil i vindu.



Eksempel på montert ventil i vindu.



Eksempel på montert ventil i vindu.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken, da den er over 20 år gammel. Risikoen ved å beholde en eldre varmtvannstank er økt sannsynlighet for plutselige lekkasjer og påfølgende vannskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Varmtvannstank i kjøkkenbenk.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig 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

Sikringssskap 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.
1999 Sikringssskap er av noe nyere dato.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brantilløp 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 sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Tilstandsrapport



Sikringskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Oppfylt og utgravde masser, som er tilpasset byggets utforming.

TG 1 Fuktsikring og drenering

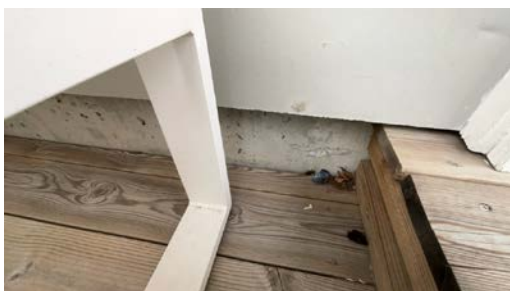
Beskrivelse

Drenering antas å være utført i henhold til krav og standard fra byggedato.

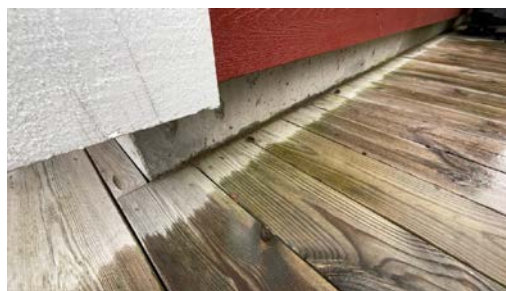
TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt plate på mark.



Del av grunnmur.



Del av grunnmur.



Del av grunnmur.



Del av grunnmur.

Tilstandsrapport

Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng leder vann tilfredsstillende vekk fra bygg.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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 bygningsøkonomer har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

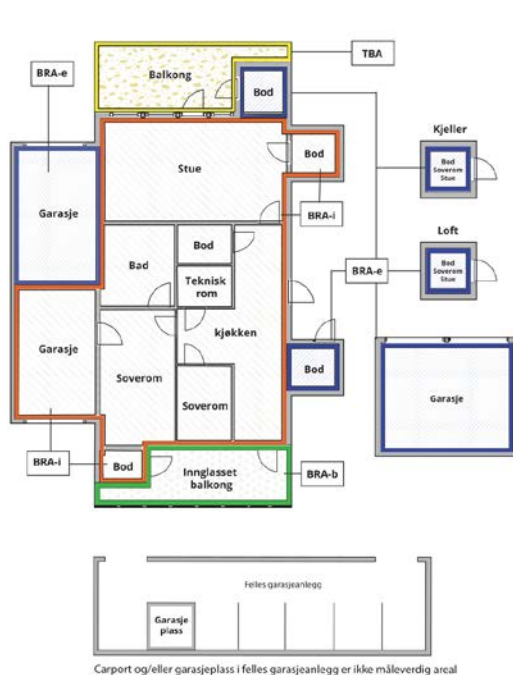
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			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	37	4		41	55		41
2 Etasje	37			37	7		37
3 Etasje	35			35		8	43
SUM	109	4			62	8	121
SUM BRA	113						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom	Bod	
2 Etasje	Stue		
3 Etasje	Toalettrom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Merk at toalettrom i 3 etasje ikke er måleverdig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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)
Fritidsbolig	109	4

Kommentar

Fritidsbolig

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

S-rom gjelder bod med egen inngang fra utsiden.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.4.2026	Knut Ramberg	Takstingeniør
	Silje Dragsund og Håkon Dragsund	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	12	1214		0	123.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lille Kirkholmen 27

Hjemmelshaver

Håkon Dragsund

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Lille Kirkholmen utenfor Kragerø by.

Adkomstvei

Adkomst med båt.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i regulert område.

Om tomten

Tomten er i følge eiendomsdata.no på 123,4 m².

Den del av tomten som ikke er bebygd er opparbeidet med terrasser, plen, busker og planter. Det er også etablert gjerder og levegger, dette gir totalt sett et sjarmerende uteområde. Eiendommen har gode solforhold og fint utsyn mot sjøen.

Hytten har egen båt plass på brygge i umiddelbar nærhet til hytten.

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. Det må søkes om konsesjon.

Bebyggelsen

Det er ført opp hovedbygg i 3 etasjer.

Ut fra 1 etasje er det totalt ca 55 m² med terrasser. Det er montert markise som dekker deler av arealet.

Ut fra 2 etasje er 2 stk ballkonger som har et areal på totalt ca 7 m².

Det er også en bod på eiendommen, denne er bygget inntil bygningskroppen og har egen inngang fra utsiden.

Forsikring

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

Kommentar

Det er ikke oppgitt noen opplysninger om forsikringsforhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	15.04.2026	Rekvirent har god kjennskap til eiendommen og egenerklæringen er fylt ut på en grundig og tillitsfull måte. Takstmann har ut over dette ingen kommentarer til egenerklæringen.	Gjennomgått	6	Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	13.04.2026	Ambita	Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	13.04.2026	Norkart AS.	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Energirapport	19.04.2026	Laget av Ramberg Takst.	Gjennomgått	5	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	

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



Hytte oppført på eiendommen.



Utsyn fra eiendom.



Hytte oppført på eiendommen.



Adresse

Lille Kirkholmen 27, 3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD

Dato for energimerking

19.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-283451

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

15607823

Gårdsnummer

12

Bruksnummer

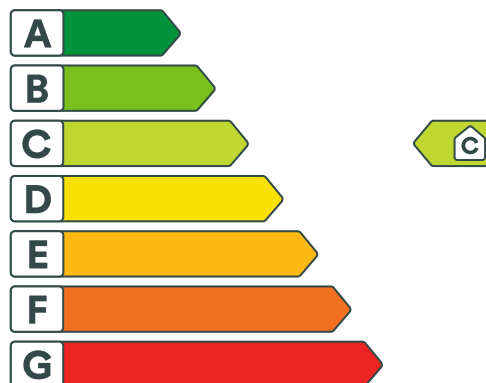
1214

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1999

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

113,0 m²

Oppvarmet bruksareal

113,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

177,03 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

174,88 kWh/m²

Totalt levert pr. år

20 692 kWh



Lille Kirkholmen 27, 3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Lille Kirkholmen 27, 3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Montering tetningslister

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Håkon Dragsund

Silje Flage Dragsund

Boligen

Lille Kirkholmen 27

3783 Kragerø Skjærgård

4014-12/1214/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2015
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Beskrivelse av arbeidet: Ny plattning samt innevegger malt i perioden 2021-2025

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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.



Midlertidig brukstillatelse

Etter plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, §21-10.
JpID: 23/27950

Tiltakshaver: Håkon Dragsund

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Adresse: Lille Kirkholmen 27	Gårdsnr. 12	Bruksnr. 1214	Festenr.	Seksjonsnr.
--	-----------------------	-------------------------	-----------------	--------------------

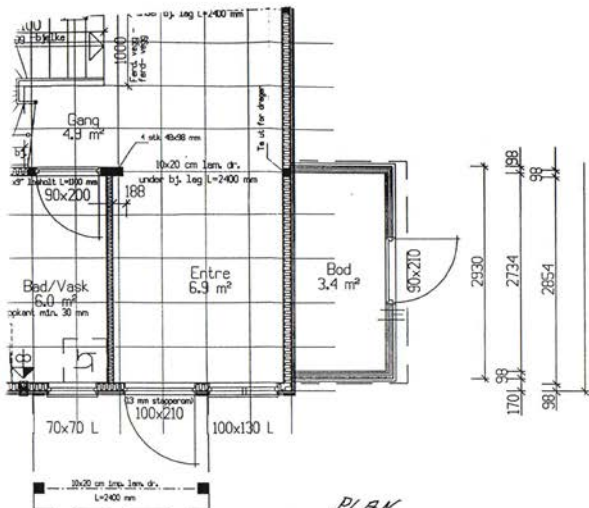
Tiltakets/byggets art: Hytte omsøkt før 1998

Vedtaksdato	Saksnr
23.10.2023	23/6920

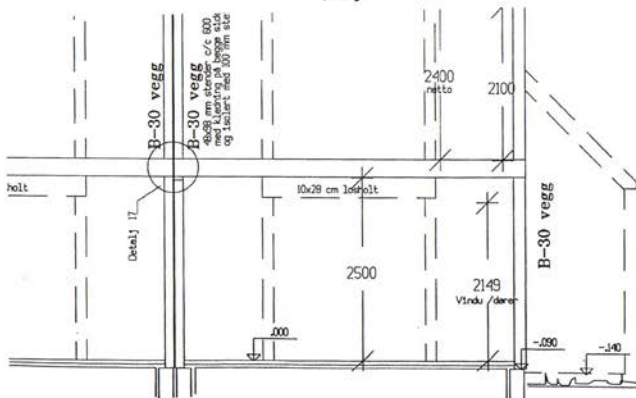
Dato for søknad om midlertidig brukstillatelse	18. oktober 2023
---	------------------

Midlertidig brukstillatelse til tiltak omsøkt før 1998 vil ikke bortfalle, men er å anse som en evigvarende brukstillatelse (Prop. 99L)

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Kragerø	23.10.2023	Kai Johansen <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>



PLAN
1:50



SNITT
1:50

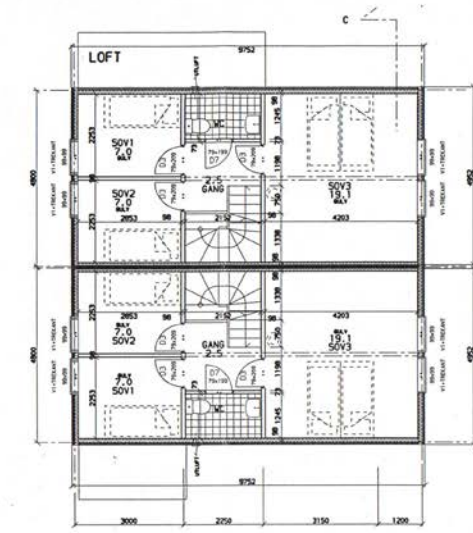
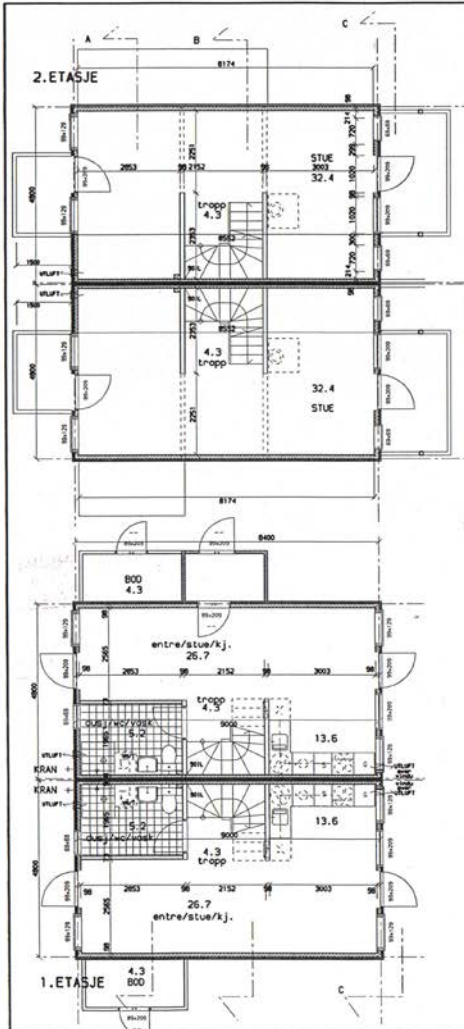


KRAGERØ KOMMUNE
PLANSEKTOREN

Dato: 15 MAR 2001

Arkivkode J
Arkivkode S
Arkivsalnr:
Dok nr:

1. For bygging	22/01/01	1:50			
1250 LILLE KIRKEHOLMEN HUS 50					
BOD OG TERRASSE					
	3300-57				
GRØNER		GRØNER PROSJEKTHUS AS			



MATERIALER
 TAKSTEIN, P&D
 R&D LIGENDE PANEL,
 weatherboard 15x148
 INNVENDIG PANEL,
 Skjuggpanel 15x145

BRA HVER HUS:
 LOFT: 37,65m²
 2. ETG: 37,38m²
 1. ETG: 37,38m²
 SUM: 112,41 m²

GRUNNMURSHAL
 BREKKE:
 OK FUNDAMENT 4700mm
 LENDE:
 OK FUNDAMENT 8360mm

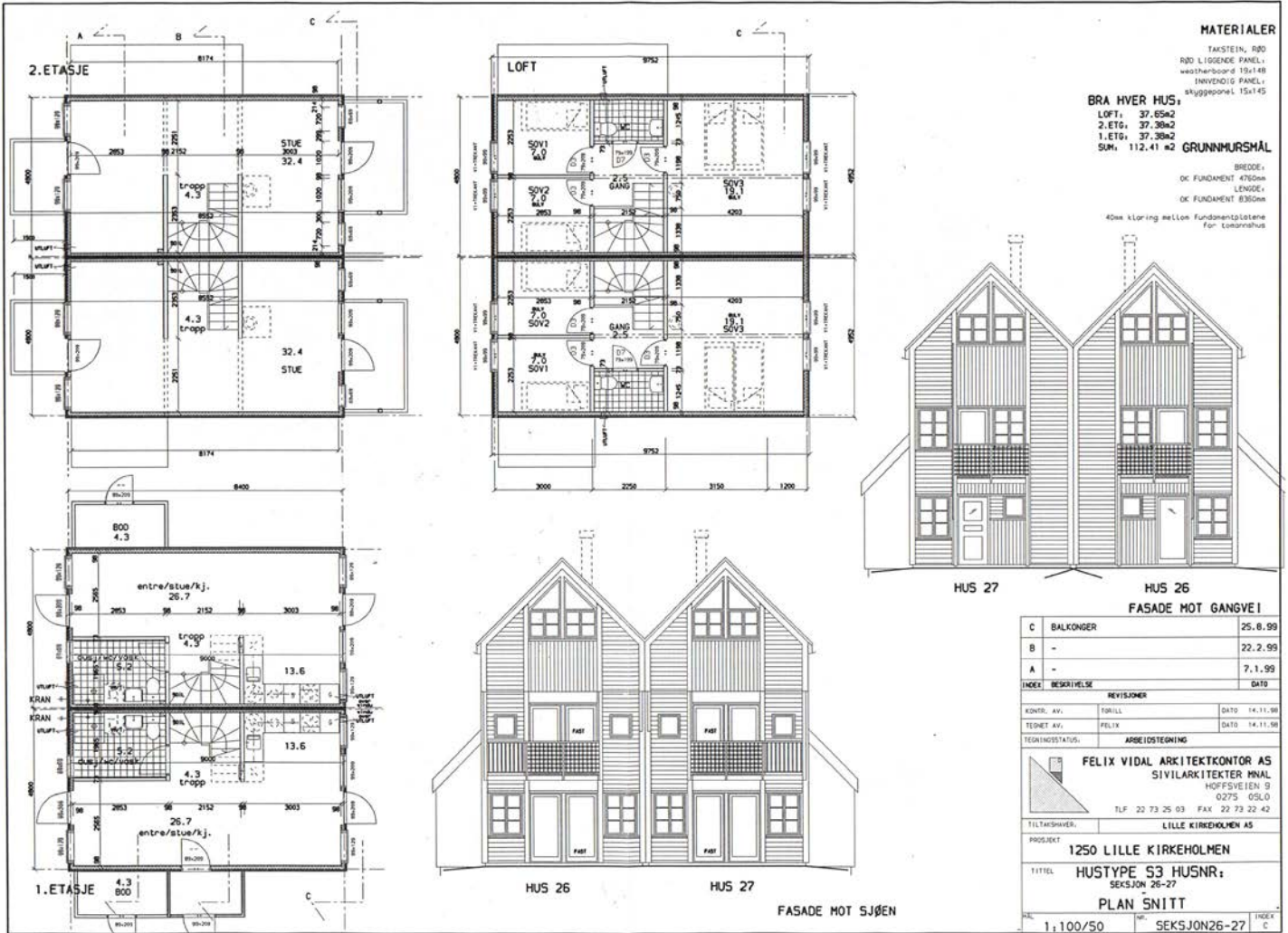
40mm klaring mellom fundamentplatene for tomannshus

**KRAGERØ KOMMUNE
 ENHET FOR AREAL
 OG BYGGESAKER**

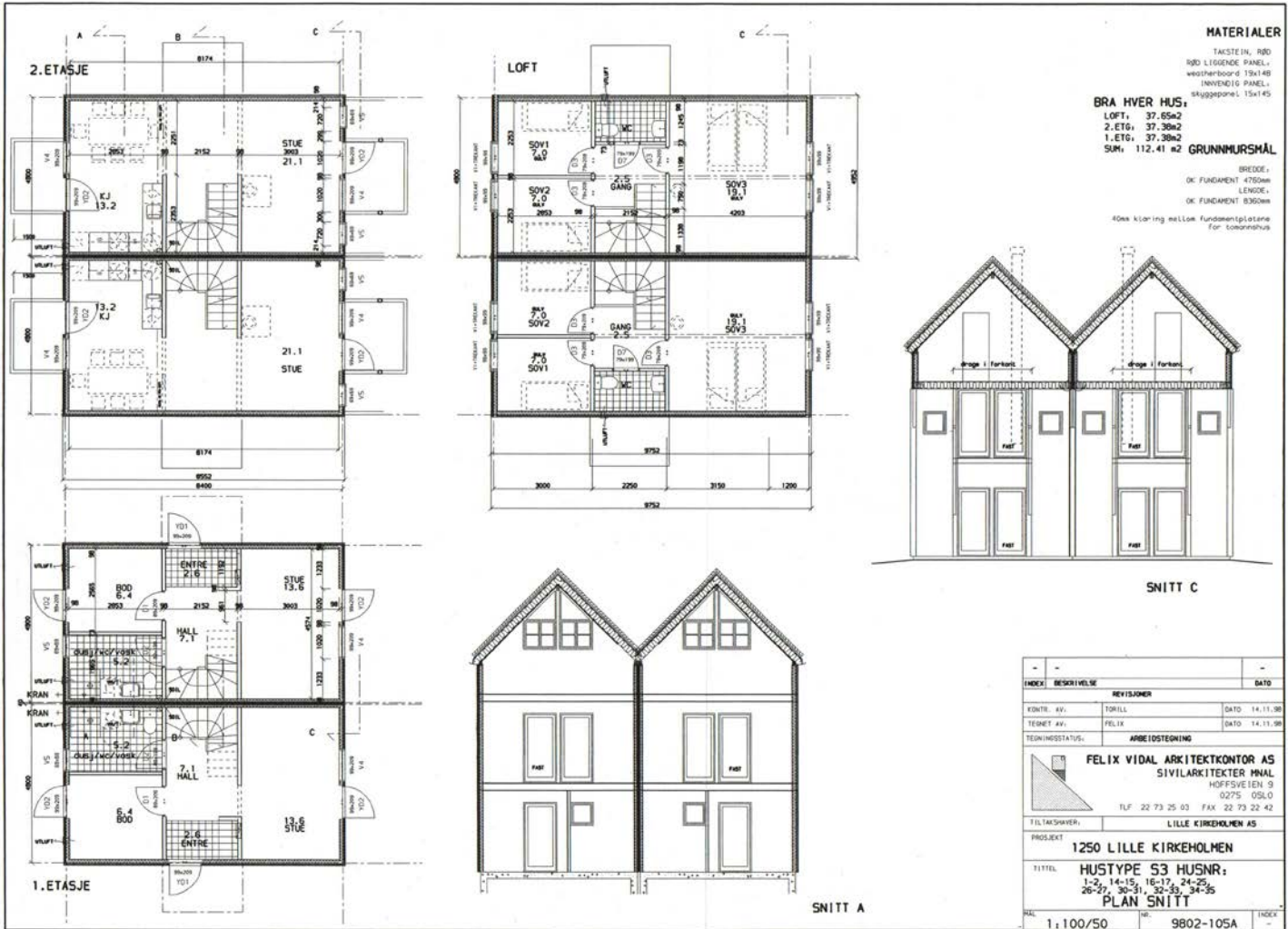
3 1 AUG 1999

Arkitekt:
 Arkitekt: S
 J. Dok.
 Kassejon

FASEDE MOT GANGVEI		
C	BALKONGER	25.8.99
B	seksjon24 endret	22.2.99
A	seksjon24 endret	7.1.99
INDEX	DESKRIVELSE	DATO
REVISJONER		
KONTR. AV:	FORRELL	DATO 14.11.98
TEISET AV:	FELIX	DATO 14.11.98
SEKJONSTATUS:	ARBEIDSTEGNING	
 FELIX VIDAL ARKITEKTKONTOR AS SIVILARKITEKTER HNAL HOFFSVIEEN 5 0275 OSLO TLF 22 73 25 03 FAX 22 73 22 42		
TILTAKSHAVER: LILLE KIRKEHOLMEN AS		
PROSJEKT: 1250 LILLE KIRKEHOLMEN		
TITTEL: HUSTYPE S3 HUSNR: seksjon24-25		
PLAN SNITT		
SKALA: 1:100/50	NO: SEKSJON24-25	INDEX: C



C	BALKONGER	25.6.99
B	-	22.2.99
A	-	7.1.99
INDEX BESKRIVELSE		DATO
KONTR. AV:		REVISJONER
KONTR. AV:	FELIX	DATE
TEKNET AV:	FELIX	DATE
TEKNIKSTATUS:		ARBEIDSTEKING
 FELIX VIDAL ARKITEKTONTOR AS SIVILARKITEKTER HNAL HOFFSVIELEN 9 0275 OSLO TLF 22 73 25 03 FAX 22 73 22 42		
TILTAKSNAVER: LILLE KIRKEHOLMEN AS		
PROSJEKT 1250 LILLE KIRKEHOLMEN		
TITTEL HUSTYPE S3 HUSNR: SEKSJON 26-27		
PLAN SNITT		
MAK 1:100/50	SEKSJON 26-27	INDEX C





KRAGERØ KOMMUNE

MÅLEBREV

X uten grensejustering
med grensejustering

J.nr.	035/99
Målebrev nr.	063/50
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.	

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	12	Bnr.	1214	Festenr.	
	Bruksnavn/adresse					Lille Kirkeholmen 27
Areal (m ²)	123.5					

Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

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

Dato for forretningen	15.11.99
Rekvirent	Lille Kirkeholmen A/S
Bestyrer	Solfrid Klodvik
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av eiendommen Kalstad S-Lille Kirkeholmen, Gnr.12 bnr.219.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Kragerø	15.11.99	<i>Solfrid Klodvik</i> Solfrid Klodvik	<i>Knut J. Sordalen</i> Knut Jarle Sordalen

GAB

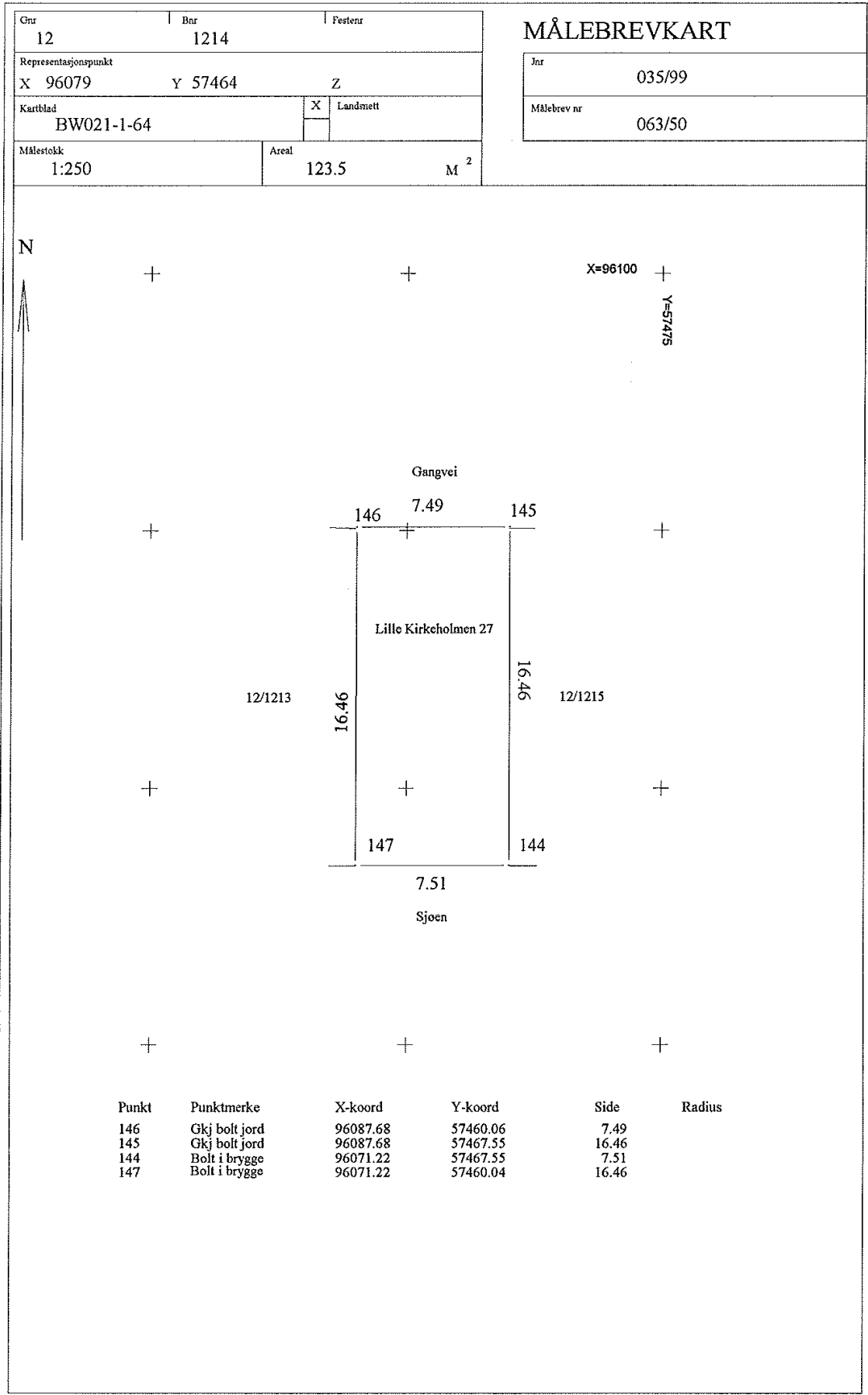
Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel
Tinglyst 23.11.1999
Dbnr. 3245

Påtegninger (rettelser o.l.)

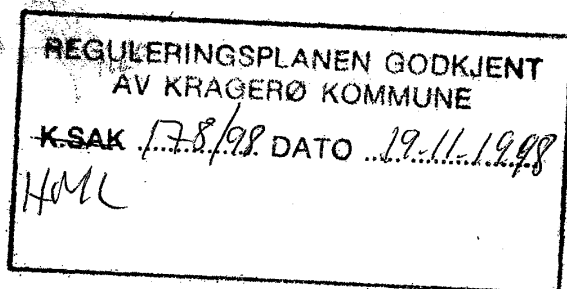
--



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR
"LILLE KIRKEHOLMEN" GNR 12 / BNR 52, 219, OG 498,
DATERT 12.04.1988

DATO PÅ SISTE GODKJENT REVISJON AV PLANEN: 29.05.98

Reguleringsbestemmelsene er ikke endret i forbindelse med siste revisjon av
reguleringsplanen, datert 07.10.98.



KRAGERØ KOMMUNE TEKNISK SEKTOR PLAN- OG MILJØAVD.	
09 OKT. 1998	
Art. kode P	
Art. kode S	
Dok.nr.	Dok.nr.
Kassasjon	

EIER: LILLE KIRKEHOLMEN AS
c/o Naturbetong AS
Bogstadvn. 27 B 0355 Oslo
Tlf 22.93.14.00 fax. 22.93.14.01

ARKITEKT: 13.3 LANDSKAPSARKITEKTER AS
FELIX VIDAL ARKITEKTKONTOR AS

REGULERINGSBESTEMMELSENE

Reguleringsbestemmelsene er revidert i henhold til bygningsrådsvedtak 29.05.1998.

Reguleringsbestemmelser tilknyttet forslag til endret reguleringsplan for GNR 12 / BNR 52, 219, OG 498 "Lille Kirkeholmen", datert 29.05.98

§1 GYLDIGHET

Innenfor det regulerte området gjelder disse bestemmelsene i tillegg til Plan- og Bygningsloven gjeldende for Kragerø kommune.

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

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

§2 REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål:

- 1 BYGGEOMRÅDE
 - 1a Fritidsbebyggelse m/tilhørende service
 - 1b Eksisterende fritidsbebyggelse

- 2 FRIOMRÅDE
 - 2a Offentlig friområde

- 3 TRAFIKKOMRÅDE
 - 3a Friluftsområde i sjø

- 5 FAREOMRÅDE

- 6 SPESIALOMRÅDE
 - 6a Område for transformator
 - 6b Område for pumpestasjon vann/avløp
 - 6c Område for renovasjon
 - 6d Friluftsområde

- 7 FELLESOMRÅDER
 - 7a Felles parkering
 - 7b Felles gangveier
 - 7d Fellesområde for småbåthavn
 - 7e Fellesområde natur, lek og idrett

§3

FELLESBESTEMMELSER

Ferdig utbygget skal området framstå som en enhetlig bebyggelse med gangveier, smug, plasser, brygger, grupper av hus, tun, og havneområdet med tilhørende anlegg. Det må legges stor vekt på at husenes målestokk bevares i forhold til øvrig bebyggelse, terrengformasjoner og tradisjonelt byggeri i distriktet. Utforming farge og materialbruk skal gjenspeile "tradisjonell bygningskultur" i området.

Alle utvendige anordninger på tomten, så som uthus, levegger, steingjerder, gjerder og terrasser skal anmeldes ved byggemelding, selv om de ikke utføres før senere. Levegger og gjerder skal plasseres ut fra to kriterier:

- 1) Danne veggene i gate og gangvei systemet.
- 2) Skjerme uteoppholdsplassen mot innsikt og vind.

All bebyggelse skal ha solid og ikke midlertidig karakter. Takvinkelen på saltak skal være mellom 35 og 45 grader. Takene skal ha teglstein/betongtakstein.

Landskapsmessig skal det ikke settes i verk tiltak som i vesentlig grad går på bekostning av terrenget, de kvaliteter og bruksmuligheter som området har og også skal ha i fremtiden. Utformingen skal ta vare på viktige landskapstrekk og fremtredende vegetasjon.

Det skal i forbindelse med byggemelding utarbeides utomhusplan for området. Planen skal bl.a. vise tomtedeling, møneretning og byggegrenser. Med planen skal det følge retningslinjer for material og fargebruk generelt, utforming og bygging av brygger, gangveier og trapper i terreng samt belysning.

Felles lekeplasser gangveier trapper bryggeanlegg og bruer som vist i reguleringsplanen skal anlegges og ferdigstilles samtidig med bygningene.

På grunn av områdets helhetsinntrykk og den enkelte bygnings karakter, tillates ikke levegger, balkonger, terrasser og utvidelse av uthus utover det som er godkjent i opprinnelig byggemelding.

§4 BYGGEOMRÅDER

1a Byggeområde for fritidsbebyggelse

I område skal oppføres fritidshus og andre bygninger i tilknytning til anlegget.

Branntekniske krav til bygningene skal fastsettes i forbindelse med byggemelding, og skal være i h.t. PBL. og etter brannsjefens pålegg.

Ved plassering av husene skal det tas terrengmessige og landskapsmessige hensyn. Store terrenginngrep, skjæringer/ fyllinger skal søkes unngått. Viktig vegetasjon og enkeltrær skal søkes bevart og beskyttet mot f. eks avskjæring av vannveier.

Bebyggelsen skal oppføres langs en kunstig anlagt kanal, og i tillegg skal oppføres en gruppe hus organisert i tun på mindre fjellkoll som vist på planen.

Plassering av uthus er vist i planen. Bygningene tillates oppført med størrelse 6 og 8 m² BYA totalt.

Innenfor området tillates det oppført maksimalt 60 feriehus fordelt på 46 bygninger. Bygningene kan oppføres i 2 etasjer med loft eller hems. Det tillates oppført maksimalt 31 uthus til hyttene A og B.

§5 TRAFIKKOMRÅDER

3a Friluftsområde i sjø

Det skal anlegges en kunstig kanal med dybde 2M. Kanalen skal være for alminnelig ferdsel med båt, samt båtplasser til fritidshusene. Kanalen skal utformes med avgrensninger i form av tre/steinbrygger og naturlige fjellformasjoner. Innen området tillates forankring av flytebrygger og båter i forbindelse med bryggeanlegg.

§6 FAREOMRÅDE

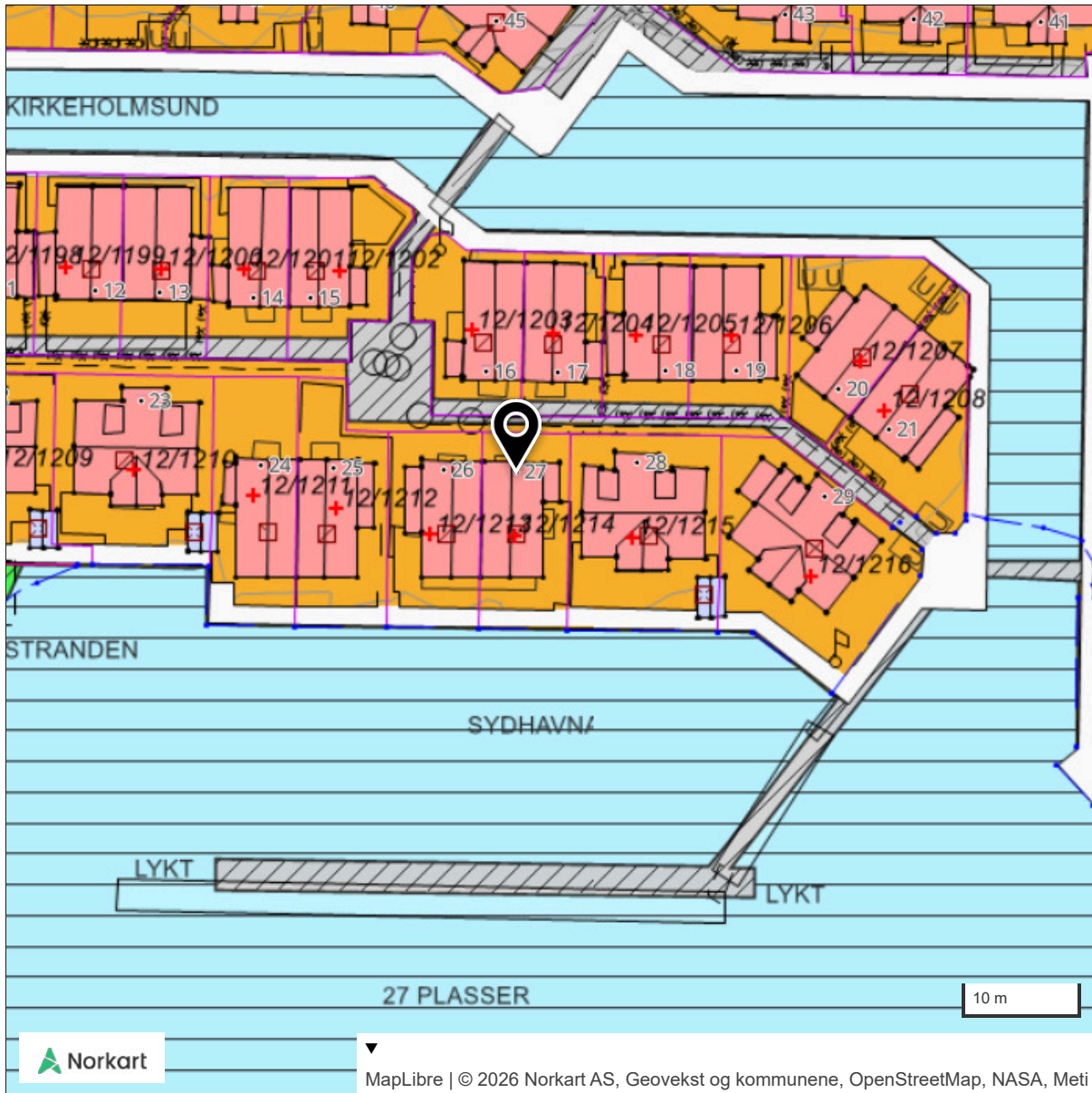
§7 SPESIALOMRÅDER

- 7a Område for transformator
Transformator anlegges i samråd med Kommunen.
- 7b Pumpestasjon
Pumpestasjon anlegges i samråd med Kommunen.
- 7c Område for renovasjon
Det skal oppføres felles samle plass for søppel.
- 7d Friluftsområde
Området skal benyttes til friluftsområde. Det er ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre byggverk og anlegg som etter det faste utvalget for plansaker sitt skjønn er til hinder for området bruk som friluftsområde.

§8 FELLESOMRÅDER

- 8a Felles parkering
Parkeringsplasser for biler skal opparbeides på fastlandet i takt med utbyggingen av området etter tidligere avtale med Sandtangen A/S i Barlandskile. Dekningsgraden skal være 1 parkeringsplass pr. hytteenhet, dvs. 60 plasser.
- 8b Felles gangveier
Det skal opparbeides felles gangveier /adkomstveier innen området. Det skal anlegges gangvei til friområdet på nordsiden av holmen.
- 8c Fellesområde for småbåthavn
Det skal anlegges felles bryggeanlegg og gjestebrygger i tillegg til private brygger.
- 8d Fellesområde for småbåthavn
Nødvendig byggverk og anlegg for dette, som ikke er til hinder for området formål, kan oppføres etter kommunal godkjenning.
- 8e Fellesområde natur lek og idrett
For områdene skal gjelde tilsvarende bestemmelser som 8d.

Kragerø kommune

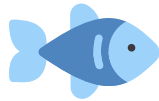


Nabolagsprofil

Lille Kirkholmen 27

Avstand til sjø

13 m



Offentlig transport

✈ Kristiansand Kjevik	1 t 44 min	🚗
✈ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 7 min	🚗
🚆 Neslandsvatn stasjon Linje F5	26 min 25.1 km	🚗
🚆 Rørvik Linje 506	17 min 1.3 km	🚶
🚆 Ringveien Linje 506	19 min 1.5 km	🚶

Avstand til byer

Kragerø	6 min	🚗
Porsgrunn	46 min	🚗
Skien	57 min	🚗
Arendal	1 t 4 min	🚗
Oslo	2 t 16 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Barthebrygga	4 min	🚗
🚗 Recharge Rema Kragerø	5 min	🚗

Havner i området



- Kragerø Gjestehavn
Drivstoff
- Victoria Hotel Gjestehavn
Drivstoff, matvarer
- Marina Service - Bunkers
Drivstoff

Aktiviteter

Gunnarsholmen badeplass	4 min	🚗
Gunnarsholmen Kystfort	4 min	🚗
Steinmann Utsiktspunkt	4 min	🚗
Kragerø Kino	5 min	🚗
Kragerø Svømmehall	26 min	🚶
Båtutleie - Kragerø Sportell og Apparte...	8 min	🚗
Svømmebasseng på Lovisenberg	13 min	🚗

Sport

⚽ Lille Kirkeholmen aktivitetsanlegg Ballspill	13 min 0.8 km	🚶
⚽ Ringveien Ballbinge Ballspill	19 min 1.6 km	🚶
🏊 Family Fitness Kragerø	4 min	🚗
🏊 MOT Kragerø	7 min	🚗

Dagligvare

Kiwi Kalstad	4 min	🚗
Rema 1000 Kragerø Post i butikk, PostNord	5 min 2.5 km	🚗



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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



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



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: Lille Kirkholmen 27
3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ronny Jørstad**Telefon:** 413 20 888
E-post: ronny.jorstad@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre