

aktiv.





Eiendomsmegler / Daglig leder

Ronny Jørstad

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 20 000 000,-
Omkostn.: Kr 501 350,-
Total ink omk.: Kr 20 501 350,-
Selger: Mark Ivin
Toril Siverts Ivin

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1950
BRA-i/BRA Total 123/138 kvm
Tomtstr.: 1102 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 25, bnr. 230
Oppdragsnr.: 1302250152

Eksklusiv & arkitekttegnet skjærgårdsideyll på Gumøy

Vestre Gumøyveien 7 er en sjelden fritidseiendom med nydelig beliggenhet i Midt-Gumøykilen på Gumøy – midt i Kragerøskjærgården. Her får du en solrik og velholdt tomt med strandlinje, bryggeanlegg, sjøbod og en idyllisk sandstrand.

Hytta er arkitekttegnet og har en moderne og praktisk planløsning over to plan, med totalt fire soverom, to stuer – begge med innfelt peis – bad med dusj og wc, og en skiferlagt uteplass med stor utepeis.

Gumøy byr på vakker natur, flotte badeplasser, en populær golfbane og fine turløyper – blant annet til Signalen, Kragerøskjærgårdens nest høyeste punkt med storslått utsikt. Øya har daglig fergeforbindelse fra Kragerø og flere gjestehavner.

Dette er en ekte skjærgårdssperle som gir deg muligheten til å nyte sommeren i fantastiske omgivelser!



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	72
Nabolagsprofil	137
Forbrukerinformasjon	143
Budskjema	144

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 123 m²

BRA - e: 15 m²

GUA: 152 m²

BRA totalt: 138 m²

TBA: 58 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 94 m² Gang, 2 stuer, kjøkken, bad/vaskerom, 2 soverom, kott og bod.

2. etasje

BRA-i: 29 m² Trapperom, 2 soverom og garderobe.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

58 m²

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 m² 2 bodrom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1102 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 1102 m² i henhold til målebrev.

Målebrevet ligger vedlagt salgsoppgaven.

Tomten er pent opparbeidet og har lune uteplasser på alle sider, noe som gjør at man kan nyte ro og

privatliv året rundt. I sørvest åpner den seg med flott utsikt mot Kragerøskjærgården og sjøen. Her er det delvis flatt terreng med brygger, sandstrand, plen, steinmur og brygge med sjøbod. Denne delen av tomten er et eldorado for barn. Den velstelte plenen er perfekt for lek og spill, og sandstranden egner seg for krabbefiske og andre eventyr, ideelt for de som fremdeles er på vassestadiet. Rett ved sandstranda står den praktiske sjøboden og den romslige brygga. Uteområdene gir mulighet til å nyte finværsdagene med soling og bading.

På nordvestsiden finner man en skjermet, vindstille uteplass med skiferlagt terrasse og oppmurt peis – et perfekt sted for koselige kvelder. Herfra har man utsikt mot brygga i nordvest og sjøen mot nord og øst, og man kan se gjennom stuen helt ut mot sørøst, med et vakkert blikk mot Jomfruland. Tidlig sommer er det sol her fra grytidlig morgen til ca 20.30. Her er det også en stor markise som kan komme til hjelp hvis været plutselig skulle snu. Den skiferlagte terrassen på motsatt side har også en stor markise. Herfra er det kort vei til brygga via en koselig sti som er pent opparbeidet. Den solide brygga er ca 25 meter lang og har plass til flere båtgjester.

Dette er en eiendom som kombinerer praktiske løsninger med vakre omgivelser – alt tilrettelagt for en fantastisk opplevelse i Kragerøs vakre skjærgård.

Beliggenhet

Naturskjønn beliggenhet på vakre Gumøy, sentralt i Kragerøskjærgården. Eiendommen ligger vakkert til i Midt-Gumøykilen. Gumøy er skjærgårdens tredje største øy, og kjent for sitt varierte og frodige landskap, idylliske vik, spennende kulturhistorie og et omfattende nettverk av merkede turstier. Her får

du ekte skjærgårdsideyll kombinert med et rikt friluftstilbud – året rundt. Hytta ligger sydøst på øya, vendt mot Jomfruland og ytre del av skjærgården med utsyn mot både Midt-Gumøykilen og Oterøyfjorden. Plasseringen er lun og solrik, tett på sjøen og med lang strandlinje.

Midt på øya ruver det spektakulære utsiktspunktet Vestre Gumøyknute, også kalt Signalen, 113 meter over havet. Herfra får du panoramautsikt over hele Kragerøskjærgården – et syn du sent vil glemme. Dette er en populær og lett tilgjengelig topptur, og med deg i sekken bør du ha både kikkert og kamera. Ved toppen ligger også den gamle kystvaktstasjonen – nå pusset opp, og åpen for besøkende. Her finner du både vedovn, madrasser, brønn og toalett – perfekt for en rast med utsikt. Gumøy byr også på en rekke andre severdigheter, som kulturstien rundt Ellegård, gamle ferdselsårer og historiske bygninger. Øya har egen golfbane, og er et yndet sted for bading, båtliv og naturopplevelser. Gumøy er lett tilgjengelig via offentlig ferje, hurtigbåt eller taxibåt fra Kragerø sentrum. Båtforbindelsen går daglig og tar ca. 20 minutter. Fra hytta er det kort vei både til Valle og Kragerø sentrum, som byr på koselige butikker, spisesteder, båtliv og et yrende sommerliv.

Adkomst

Adkomst med bilferge og båt.

Bebyggelsen

Hovedsakelig bolig- og fritidsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Ramberg Takst

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Bygningen er en fritidsbolig, opprinnelig fra 1950-tallet, men totalrenovert i 2007, hvor kun deler av grunnmur og bærende konstruksjoner ble beholdt. Det er benyttet tradisjonelle materialvalg utvendig som er tilpasset bruken og lokale værpåkjenninger. Grunn og fundamenter består av stein og betong. Dreneringen antas å være utført i henhold til krav og standard fra byggedato. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning på fasaden. Arbeider på utvendig kledning ble utført i perioden 2019-2020. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon i tre. Renner, nedløp og beslag er i overflatebehandlet metall. Etasjeskillet er av tre. Bygningen har malte trevinduer med isolerglass, hvor nyere vinduer i 2.etg ble montert i perioden 2019-2020, og ett nytt vindu på badet ble montert i 2024. To vinduer i grunnmuren er av tre med enkle glass. Dørene er malte tre, noen med glass. Terrasser er utført i tre, betong og skifer. Skifer ble montert i trapp i 2018. Det er etablert en sandstrand med en betong- og stein/ skiferflate. To brygger er etablert på eiendommen, en mot sør/ øst og en mot nord. Begge bryggene er av nyere dato (2014 og 2016) og er i tre med løpende front mot sjøen, og den nordre brygga har tre utriggere. Et uthus er oppført i tre, med materialvalg som er tilpasset bruken.

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: Eldre konstruksjoner. Det er registrert noe alder og vær slitasje.

- Overflater

Avvik: Det er registrert noe bruksslitasje og aldersslitasje. Det er noe knirk i stuegulv, det er også noe svinsprekker i tregulvet.

- Etasjeskille/gulv mot grunn

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

- Rom Under Terreng

Avvik: Symptomer på fukt, det er registrert fukt og saltutslag. Registrert noe råte på panel i kjeller. Det er av dagens eier montert avfuktningsanlegg i kjeller som har løst fuktproblemet.

- Innvendige trapper

Avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- 1 ETASJE > BAD/VASKEROM - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Viser generelt til kommentarer under posten overflater gulv baderom.

- Ventilasjon

Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon i ett eller flere rom i boligen, da det mangler ventiler i vinduene.

- Varmtvannstank

Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er ca 20 år

- Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Terrengforhold

Avvik: Merk kommentarer på rom under terreng og drenering.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- 1 ETASJE > BAD/VASKEROM - Overflater Gulv

Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er ikke registrert oppkant på deler av baderom, dette gjelder der det er panel på vegg. Her det fare for vann på avveie ved eventuelle lekkasjer.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er registrert aktivitet fra veps i utvendig gesims.

Sammendrag selgers egenerklæring

Våtrom, tak og fasade

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

Det er utført faglært arbeid på rørinstallasjoner. Comfort Kragerø (Hjallum AS) har installert ny avløpskvern i kum i 2021, forbedret røropplegg til varmtvannsbereder i kjeller samme år og montert nytt dusjbatteri i 2024. Rørlegger åpner og stenger også vannet hver vår og høst.

Hytta ble totalrenovert i 2007–2008 av tidligere eier (Arkitekt Fosslund AS og Elin Fosslund Interiørdesign AS), hvor alle rom ble renovert ned til stenderverk og bygget opp igjen, inkludert bad. Selger antar derfor at membran og sluk ble etablert i denne perioden, men kan ikke bekrefte dette med dokumentasjon.

Punkt 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?

Grunnmuren er fra opprinnelig oppføring (trolig ca. 1950) da bygget fungerte som bryggerhus. Ved kraftig nedbør kan det sive vann inn i kjeller fra fjellgrunnen. For å håndtere dette ble det i 2021 installert avfuktningsanlegg (Corroventa) av Frøiland Bygg AS samt profesjonell vannpumpe av Kragerø Fritidsservice AS som automatisk fjerner overskuddsvann. Ifølge selger har dette hindret fuktskader i kjeller i eiertiden.

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

Det er utført flere oppgraderinger av bygningskroppen. I perioden 2017–2019 ble eldre

ytterpanel skiftet på fire fasader, og nytt treverk grunnet og malt av malermester. Tre vinduer ble byttet i 2019 og det siste eldre vinduet i 2024. Det er også montert værbestandige PVC-vinduslister på utsatte vinduer og terrassedører samt nye kjellerdører fra NorDan. Trapp er skiferbelagt og skiferterrasse impregnert og vedlikeholdt. Arbeidene er utført av Johan Brekka AS og senere Kragerø Fritidsservice AS, som også har hatt ansvar for løpende vedlikehold.

Punkt 6 – Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning?

De fleste vinduene ble byttet i forbindelse med totalreoveringen i 2007–2008. De fire resterende vinduene ble skiftet i 2019 og 2024 av henholdsvis Johan Brekka AS og Kragerø Fritidsservice AS.

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

Sjøboden ble opprinnelig totalrenovert av tidligere eier rundt 2012–2013. I 2022 ble sjøboden ytterligere oppgradert ved montering av nytt ytterpanel, forsterkning av vegger og nytt bjelkelag under gulv. Det ble også etablert bedre lufting og gnagersikring. Samtlige fem vinduer i sjøboden ble byttet samme år. Arbeidet ble utført av Kragerø Fritidsservice AS.

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

Vegetasjon langs grunnmuren ble fjernet ved overtakelse i 2016, og muren ble reparert med betongpuss på to steder i 2017. Etter dette har det ifølge selger ikke vært problemer med muren.

En terrassedør subber noe i terskel. I 2024 ble enkelte gulvbord på hovedsoverom i 2. etasje skiftet etter kontroll av undergulv som ble vurdert tørt. Det forekommer noe normal gulvknirk enkelte steder i hovedetasjen, blant annet fordi originalt gulv er beholdt av estetiske årsaker. Undergulvet ved spisestue ble forsterket med nytt bjelkelag i 2021. Fugemasse i skiferterrasse og utepeis kan over tid sprekke og må påregnes vedlikeholdt enkelte steder.

Drenering, fukt og lekkasje

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

På grunn av eldre grunnmur og beliggenhet på fjell kan det ved mye nedbør sive vann inn i kjeller. I 2021 ble det derfor installert avfuktingsanlegg (Corroventa) av Frøiland Bygg AS samt vannpumpe av Kragerø Fritidsservice AS for å håndtere overskuddsvann. Ifølge selger har dette hindret fuktskader i eiertiden.

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

Ved kraftig nedbør kan det forekomme vanninnstig i kjeller som følge av eldre grunnmur på fjell. Avfuktingsanlegg og pumpe ble installert i 2021 for å håndtere dette og opprettholde stabil luftfuktighet.

Punkt 11 – Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? Det er utført tiltak i kjeller i 2021 ved installasjon av avfuktingsanlegg (Corroventa) og vannpumpe for håndtering av overskuddsvann.

Punkt 12 – Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget? Forholdene beskrevet i punktene over gjelder også her. Installasjon av avfuktingsanlegg og pumpe i 2021 har ifølge selger hindret fuktskader i eiertiden.

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

I 2021 ble det påvist mus i kjeller og i hytta. Gjennom forsikringsselskapet Storebrand ble Nokas Skadedyrkontroll AS og Frøiland Bygg AS engasjert for sikring av bygget. Det ble blant annet installert tre nye kjellerdører, etablert gnagersikring under ytterpanel og tettet mulige inngangspunkter. Arbeidet ble kontrollert på nytt i 2022. Ifølge selger har det ikke vært mus innendørs siden 2021. Mus kan likevel forekomme i kjeller på grunn av naturterreng og eldre grunnmur. Maur forekommer i terrenget, men det har ikke vært skader på bygninger.

Tekniske installasjoner

Punkt 15 – Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? Vann og avløp ble trolig koblet til kommunalt nett i forbindelse med totalreoveringen i 2007–2008. I 2021 ble det installert ny avløpskvern i kum av Hjallum AS (Comfort Kragerø).

Punkt 16 – Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? Eiendommen har avløpskvern. Selger opplyser at anlegget har fungert stabilt.

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

Eiendommen har to ildsteder. Av estetiske årsaker er det ikke installert pipehatter. Selger har derfor dekket pipetoppen store deler av året for å hindre regnvann i pipeløpet. Den eldste skorsteinen over tak må påregnes vedlikeholdt på sikt, mens den andre ble etablert i forbindelse med reoveringen i 2007–2008 og fremstår i god stand.

Punkt 20 – Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? I forbindelse med totalreoveringen i 2007–2008 ble det installert ny peis i eksisterende pipeløp samt oppført ny stue med nytt pipeløp og peis.

Punkt 23 – Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? I 2021 ble det installert Corroventa avfuktingsanlegg i kjeller, som også medførte nødvendige elektriske tilkoblinger.

Eiendommen og omgivelsene

Punkt 26 – Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår? Eiendommen ble totalrenovert i 2007–2008 av tidligere eier (Arkitekt Fosslund AS og Elin Fosslund Interiørdesign AS). Arbeidet omfattet blant annet oppføring av to nye soverom og ny stue med peis, samt full reovering av alle rom ned til stenderverk. Tiltaket ble meldt til kommunen i 2007.

Punkt 27 – Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår? I forbindelse med reoveringen i 2007–2008 ble begge etasjer omfattende oppgradert og alle rom

bygget opp igjen.

Punkt 28 – Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen? Ferdigattest for arbeider fra 2007–2008 foreligger ikke. Ved kjøp i 2016 ble det opplyst at ferdigattest ofte ikke gis for eldre bygg i skjærgården. Eiendommen fremstår i dag i samme hovedutførelse som ved overtakelse, med løpende vedlikehold siden.

Punkt 33 – Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger eller boligsalgsrapporter for boligen?

Det foreligger tilstandsrapport fra 2016 samt ny tilstandsrapport fra 2025.

Generelt

Punkt 37 – Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Eiendommen har tilleggsbygning i form av sjøbod.

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

I 2023 ble eksisterende gangbro over til naboeiendommen revet og erstattet med ny bro i tilsvarende størrelse og utforming. Arbeidet ble utført av Kragerø Fritidsservice AS. Eiendommen har også vært gjenstand for jevnlig vedlikehold av yttervegger og vinduer, inkludert vask og maling.

Punkt 41 – Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen? Selger opplyser at alt arbeid på eiendommen i deres eiertid er utført av faglærte håndverkere. Arbeider som snekkerarbeid, malerarbeid, mur- og

skiferarbeid, rehabilitering av sjøbod og generelt vedlikehold er utført av lokale fagfirmaer, herunder Johan Brekka AS, Kragerø Fritidsservice AS, Frøiland Bygg AS, Hjallum AS (Comfort Kragerø) og Malermester Klaus Serck-Hanssen.

Kommentar fra selger: Alt behov for arbeid på byggene (hytta og sjøbod) og utearaler (terrasse, trapper, o.l.) er utført løpende, så snart behov har meldt seg, av firmaer med faglærte. Intet arbeid er utført av ufaglærte i vår eiertid.

Innhold

Hytte

1. Etasje:

Gang, 2 soverom, bad med wc og dusjnise, bodrom, stue med innfelt peis, åpen kjøkkenløsning, stue nr. 2 med innfelt peis og utgang til to deilige skiferlagte terrasser med en flott støpt utepeis på den ene siden og utsyn mot fjorden på den andre siden.

TBA 58 kvm: Terrasse.

2. Etasje:

Mellomgang og 2 soverom hvorav ett har tilhørende kott.

Bod:

2 bodrom.

Andre fasiliteter:

- 2 brygger. En ved sjøboden sørøst for hytta, og endypvannsbrygge nordvest for hytta.
- Flott sandstrand som starter grunt, men får en fin dybde lengere ut. Det er god dybde langs hele strandlinjen.

Standard

Denne eiendommen har alt – beliggenhet tett på sjøen, vakker utformet tomt og en sjarmerende hytte med praktisk og innholdsrik løsning! Innvendig løsning og tilbygg mot nordøst er i regi av tidligere eiere, innehavere av Fosslund Arkitekter fra Drammen. Møblering og interiør er tilpasset av interiørarkitekt Fosslund, og er av kvalitetsleverandøren Slettvoll. Store deler av møblementet kan vurderes solgt til kjøper etter egen avtale. Påbygg og restaurering ble gjort i 2007/2008 – alt ble revet, med unntak av én og en halv panelvegg på utsiden. Resultatet ble en moderne og gjennomført fritidsbolig med høy standard, hvor både arkitektur og interiør holder et tidløst, eksklusivt preg.

Hytta har en imponerende effektiv planløsning fordelt på to etasjer. På hovedplan finner du blant annet to stuer – begge med peis, hvorav den ene har utgang til en stor, skiferlagt terrasse med en flott, støpt utepeis. Her ligger alt til rette for lange sommerkvelder og sosiale sammenkomster. Videre inneholder etasjen kjøkken i en delvis åpen løsning, to soverom, bad med dusjnise og WC, samt en bod. I andre etasje er det ytterligere to soverom, hvorav det ene har et tilhørende garderobesrom/kott. Hytta er utformet med stor omtanke for le, utsikt og lysforhold. De store vinduene i stuen gjør det mulig å se tvers gjennom hytta fra plattingen på den ene siden og rett ut til havet på den andre.

Stue

Stuen som ligger i forbindelse med kjøkkenet/spisestuen består av heltregulv og panel i både vegger og himling. Denne stuen har en flott innfelt peis og koselige vinduer med grønt utsyn og flott sjøutsikt. Via en steintrapp med tre trinn er det

adkomst til en nyere stue som er innrammet med glassvegger med terrassedører til begge sider av hytta, og gir følelse av å være tett på natur og sjø. Her er det flislagt gulv med varmekabler og panel i tak, og en flott støpt peis.

Kjøkken

Hytta har et lyst og stilrent kjøkken med et eksklusivt, italiensk design fra GED-inmente. Her får du glatte fronter, foliert skrog og topplate med montert vask. Løsningen kombinerer funksjonalitet og eleganse, og er utstyrt med kvalitetskomfyren ILVE – med gassbluss på koketoppen og to separate elektriske stekeovner. Kjøkkenet har heltregulv og panel i både vegger og himling.

Bad

Badet ble totalrenovert i 2007 og fremstår som moderne og innbydende, med varmekabler under flislagt gulv som gir god komfort. Vegger og himling er kledd med lysmalt panel, som gir et lyst og tidløst preg. Rommet er utstyrt med eksklusiv baderomsinnredning fra italienske Alessi, inkludert både servant og toalett. I tillegg har badet et romslig dusjhjørne. Her er det elektrisk styrt vifte og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Soverom

Fritidsboligen rommer totalt fire soverom, alle med malt tregulv samt panelte vegger og himling som gir en klassisk og innbydende hyttestil. Rommene er romslige og praktiske i utforming, fordelt med to soverom i første etasje og to i andre. Hovedsoverommet i andre etasje kan i tillegg by på flott sjøutsikt og har eget garderobesrom tilknyttet.

Sjøbod

Sjøboden er lys og består av tregulv og panel i både vegger og himling. Sjøboden brukes i dag som soverom og oppholdsrom.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og metall.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Det er ikke montert ventiler i vinduer, men det er elektrisk avtrekk på kjøkken og bad.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er ca 20 år gammel.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer og måler med automatisk avlesning. Anlegget ble installert eller sist totalt rehabilitert i 2007. Det finnes kursfortegnelse som er i samsvar med antall sikringer, og det eksisterer samsvarserklæring.
- Brann tekniske forhold: Boligen har håndholdte brannslukningsapparat og røykvarslere.
- Andre VVS-installasjoner: Pumpekum til avløp/kloakk.

Denne eiendommen tilbyr gjennomtenkte og velholdte utefasiliteter: To bryggeanlegg gir fleksibilitet og enkel adkomst til sjøen – ett ved sjøboden sørøst for hytta, og ett nord for hytta. Det er plass til 4-5 båter totalt. Ved sjøboden ligger en idyllisk sandstrand, perfekt for store og små badegjester.

Et smart og effektivt fuktreguleringsanlegg i kjelleren sørger for et tørt og sunt klima – ideelt for lagring av utstyr og eiendeler uten risiko for fuktskader.

Dette er en fritidseiendom med høy standard og mange kvaliteter, hvor alt er klart for å tas i bruk og nyttes fra første dag.

Innbo og løsøre

Alle liftgardiner og øvrige gardiner i begge bygg medfølger. Det gis ingen garantier for tilstand, funksjonalitet eller levetid på medfølgende hvitevarer eller gardiner. Hytta er godt utstyrt med møbler og inventar fra kvalitetsleverandører, tilpasset/innredet av interiørarkitekt (tidligere eier). Selger kan gjerne diskutere eventuelt salg av utvalgt innbo med kjøper, dette blir da en ekstern avtale.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer medfølger i handelen: ILVE-komfyr, to kjøleskap, oppvaskmaskin og vaskemaskin.

Moderniseringer og påkostninger

Eiendommen har gjennomgått flere oppgraderinger de senere år. I 2019-2020 ble ytterpanel skiftet ut på tre av veggene, og det ble montert nye vinduer i 2. etasje (utført av Johan Brekka AS). Hele hytten er vasket og malt av Serck-Hansen Malermester, og det er montert vindusseil på tilnærmet alle vinduer (utført av Ven Seil Kragerø).

I 2021 ble det montert avfuktingsanlegg i kjelleren (Frøiland Bygg AS). Samme år ble hytten gjennomgått med omfattende musetetting både utvendig og innvendig (Frøiland Bygg AS). Det ble satt inn tre nye kjellerdører, og undergulvet i stue/kjøkken ble forsterket med doble dragere i kjelleren (Johan Brekka AS). Vannrørsystemet i kjelleren ble bygget om og forenklet, og det ble installert ny pumpekvern i utvendig kum på tomten (Hjallum AS).

Sjøboden ble i 2022 totalrenovert utvendig. Arbeidet omfattet nytt ytterpanel, korrekt lufting, samt montering av rustfritt mus- og røyskattnett. Gulvet ble forsterket med nye dragere som ble støpt i fjell, og alle vinduer ble skiftet til nye fra Ulldal AS (arbeid utført av Kragerø Fritidsservice AS). I tillegg ble sjøboden malt med to strøk, og den originale døren ble renovert av Malermester Serck-Hansen.

I 2021 ble det montert vannpumpe i kjelleren, og nytt vindu på bad i 2024. Alle vinduer er med dette av nyere dato.

Kommentar fra selger: Alt behov for arbeid på byggene (hytta og sjøbod) og utearealer (terrasse, trapper, o.l.) er utført løpende, så snart behov har meldt seg, av firmaer med faglærte. Intet arbeid er utført av ufaglærte i vår eiertid.

Parkering

Mulighet for parkering 200m unna hytta. Det er også mulighet for fast parkeringsplass på fastlandet.

Solforhold

Sol fra grytidlig morgen til ca 20.30.

Forsikringsselskap

Storebrand

Polisenummer

5401311

Radonmåling

Hytten ligger i et område med en moderat til lav forekomst av radon. Det er ikke foretatt radonmåling.

Energi

Oppvarming

Vedovn og elektrisk.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 20 000 000

Kommunale avgifter

Kr 16 620

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 40 272

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kroner 40 272,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 492 323

Formuesverdi primær år

2024

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 25, bruksnummer 230 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:

4014/25/230:

20.03.1992 - Dokumentnr: 792 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4014 Gnr:25 Bnr:23

01.01.2020 - Dokumentnr: 1929643 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0815 Gnr:25 Bnr:230

01.01.2024 - Dokumentnr: 516778 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3814 Gnr:25 Bnr:230

23.03.1992 - Dokumentnr: 804 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:23

Rettigheten følger kjøper og ikke eiendommen, dermed har denne ingen betydning.

23.03.1992 - Dokumentnr: 804 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4014 Gnr:25 Bnr:23

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen. Både hytta og uthuset er oppført

før 1965, manglende brukstillatelse/ferdigattest er ikke til hinder for lovlig bruk. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Forholdet med manglende brukstillatelse og ferdigattest er vanlig i kommunen. I de fleste tilfeller er det forholdsvis enkelt å få brukstillatelse, og også ferdigattest for tiltak utført iht. godkjente tegninger. Megler kan formidle kontakt til konsulent med relevant kompetanse.

Det er mottatt byggetegninger for fritidsboligen fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Det er mottatt byggetegninger for sjøboden fra kommunen. Innholdet i disse samsvarer ikke med dagens bruk, og det er uklart hvorvidt dette bygget er å anse som et uthus eller anneks. Konsekvensen av at bygget evt. er anse som et uthus, er at dagens bruk til varig opphold ikke er godkjent. I 2007 ble det søkt om utvidelse av anneks, noe som peker i retning av at dagens bruk er i tråd med formålet. Sjøboden er oppført før 1965, selv om bygget mangler både midlertidig tegninger brukstillatelse/ferdigattest, er det ingen tvil om byggets lovligheit.

Det foreligger ikke tegninger på noen av bryggene. Både hovedbrygge på nordsiden og badebrygge i tilknytning til uthus fremgår tydelig på gamle flyfoto, og det antas ikke å være tvil om lovligheit til tross for manglende tegninger. Det er dog vanskelig å se om

utformingen av bryggene har endret seg siden 60-tallet, eventuelle utvidelser i senere tid vil være lovstridig. Det foreligger hverken tegninger eller eldre flyfoto av forlengelse hovedbrygge mot vest med uttriggere. Denne delen av brygga må anses ulovlig, i ytterste konsekvens kan kjøper få rivningspålegg. Det er i nyere tid fylt på sand på stranden uten nødvendig søknad. Ny eier overtar risikoen knyttet til dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig sommervann og avløp. Anlegget stenges om vinteren. Det går sti fra Vestre Gumøyveien og ned til hytta, det er drøye 200 meter å gå. Adkomsten over naboeiendommen er tinglyst. Adkomst til eiendommen med båt eller bilferge.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er uregulert. I kommuneplanens arealdel ligger eiendommen i et område avsatt til LNFR, med underformål "areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag".

Med LNFR menes landbruks-, natur- og friluftsførmål, samt reindrift. I LNF-områder er det i utgangspunktet et generelt bygge- og anleggsforbud. Den eneste byggeaktiviteten som tillates i LNF-områder er den som har direkte tilknytning til landbruket eller stedbunden næring.

Det er et generelt byggeforbud i strandsonen og alle tiltak krever dispensasjon. Det er kommuneplanens bestemmelser som er gjeldende. Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018-2030 kan fås ved henvendelse til megler. Utsnitt av kommuneplan ligger som vedlegg til salgsoppgave.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale

avgifter/gebyrer..

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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 nøyte, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

20 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger
500 000 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

501 350 (Omkostninger totalt)
517 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
520 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

20 501 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
20 517 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
20 520 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 501 350

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
26 000 Markedspakke
3 650 Oppgjørsvederlag

Totalt kr: 379 650

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdrage sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Adam Magamadov
Eiendomsmeglerfullmektig
adam@aktiv.no
Tlf: 478 91 638

Oppdragstaker

Telemarksmegleren AS,
Org nr: 985420785
Kirkegata 26, 3770 Kragerø

Salgsoppgavedato

31.03.2026



Velkommen til Vestre Gumøyveien 7!

Her får du en stor og innholdsrik hytte, sjøbod, 110m strandlinje,
2 brygger, hvorav en er dypvannsbrygge og rikelig med båt plass.

Gjennomtenkte planløsninger, lune badeplasser og idylliske solforhold
er bare noen av kvalitetene denne eiendommen byr på.







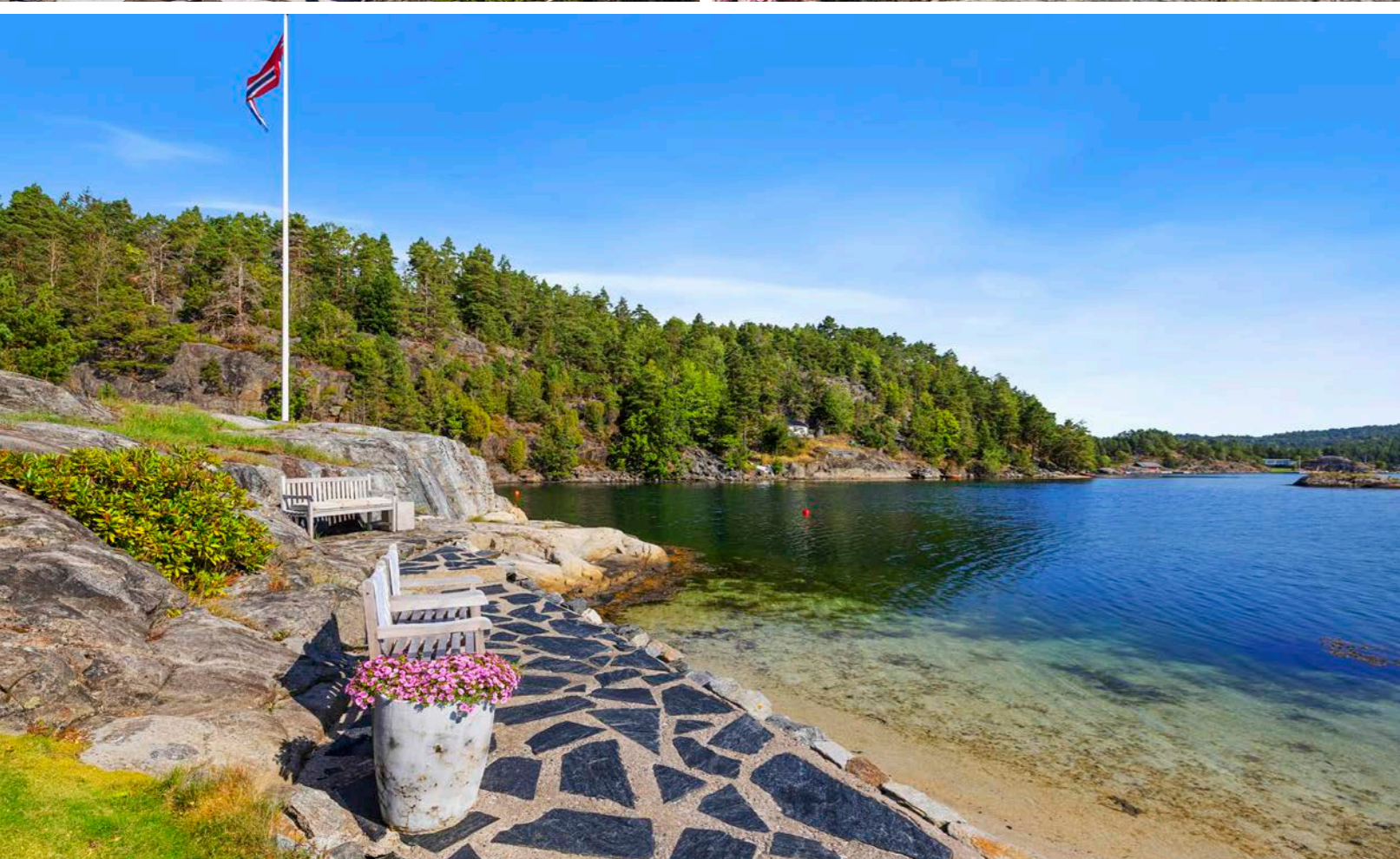
Her ligger du også nært sjøkanten, med en familievennlig sandstrand. Den pene sandstranden er perfekt for både store og små. Stranden starter langgrunt og blir dyp etterhvert. Her er det god plass til lek og bading.

Fra svabergene og bryggene er det god stupedybde.





Her kan du nyte varme sommerdager!





Brygga er perfekt for både bading og soling.



På eiendommen er det etablert to brygger – én vendt mot sørøst og én mot nord. Den sørøstvendte brygga er romslig og byr på flott utsikt helt ut mot Jomfruland.





På nordsiden av hytta er det enda en stor brygge.



Det romslige bryggeanlegget mot nord inneholder en dypvannsbrygge og rikelig med båt plasser. Dette gir enkel adkomst ved fortøyning og manøvrering av båter.

Fra brygga er det en koselig sti som fører deg helt opp til hytta.





På nordsiden finner du en romslig og innbydende plattform med en sjarmerende støpt utepeis og god le. Herfra kan du nyte utsikten gjennom de store vinduene i stuen og videre utover mot den vakre sjøutsikten i sør.





Lækker og romslig stue med innebygd peis og nydelig sjøutsikt. Her er det godt med plass til både avslapning og hyggelige sammenkomster. I tilknytning ligger en lun spisestue med praktfull utsikt mot sjøen. Løsningen mellom stue, spisestue og kjøkken er delvis åpen, noe som gir en god romfølelse og naturlig flyt mellom oppholdsrommene.





Lyst og stilrent kjøkken med glatte fronter og eksklusivt italiensk design fra GED-Inmente. Kjøkkenet kombinerer funksjonalitet og eleganse, og er utstyrt med en ILVE-komfyr som gir et helhetlig og elegant uttrykk.

Fra kjøkkenet har du en vakker sjøutsikt fra flere vinkler.





Åpen stue med flott utsikt.

Stuen er lys og luftig med gjennomgående sjøutsikt og utgang til skiferterrasse på begge sider. I sørøst finner du en solrik uteplass hvor du kan nyte solen fra morgen til kveld og den flotte utsikten mot sjøen.

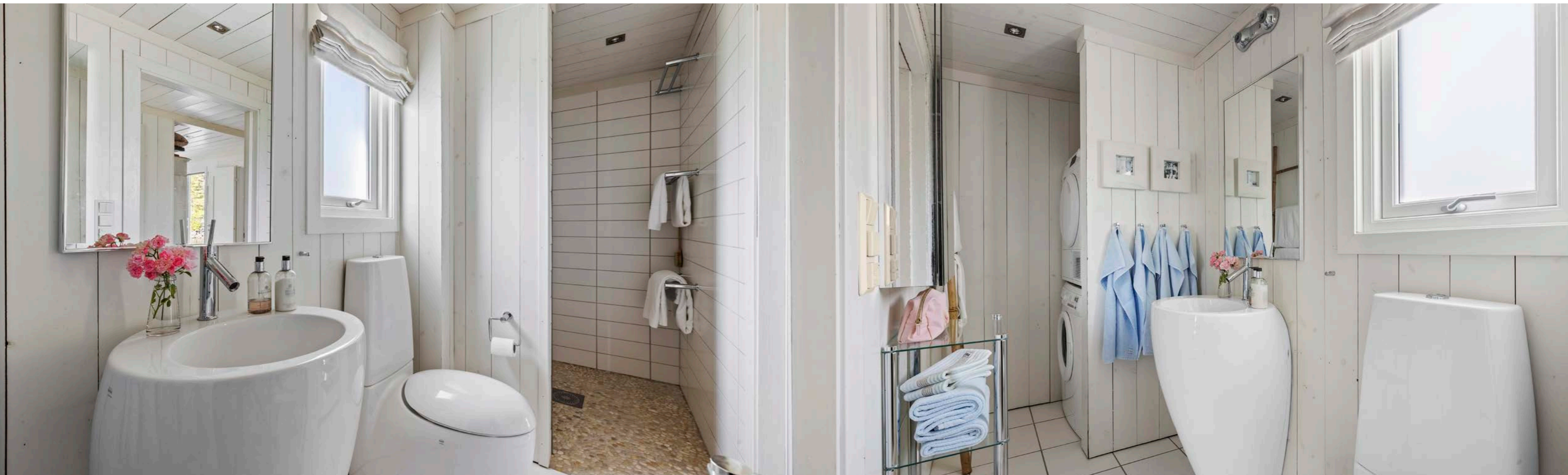




Panoramautsikt mot Kragerøs vakre skjærgård.

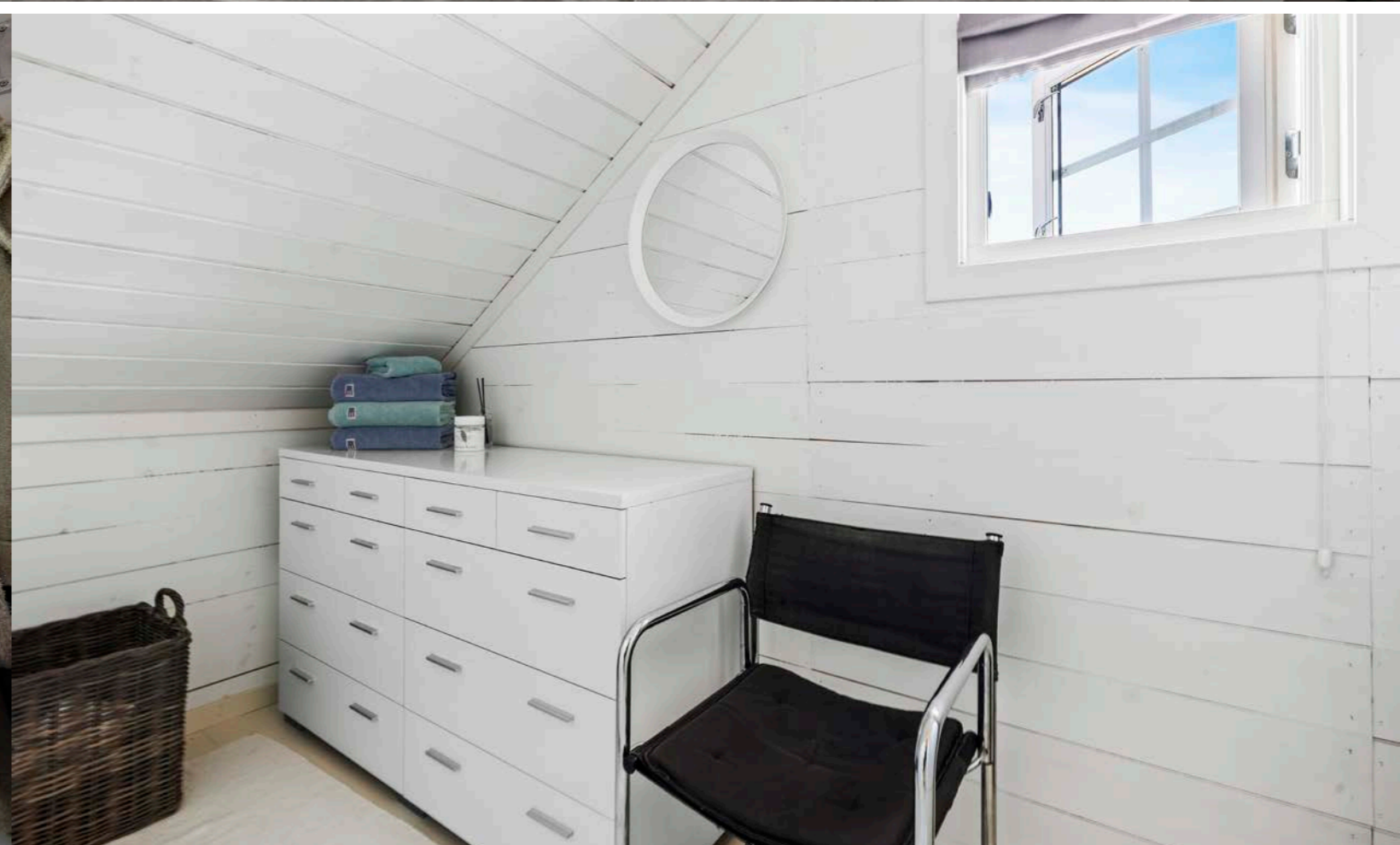
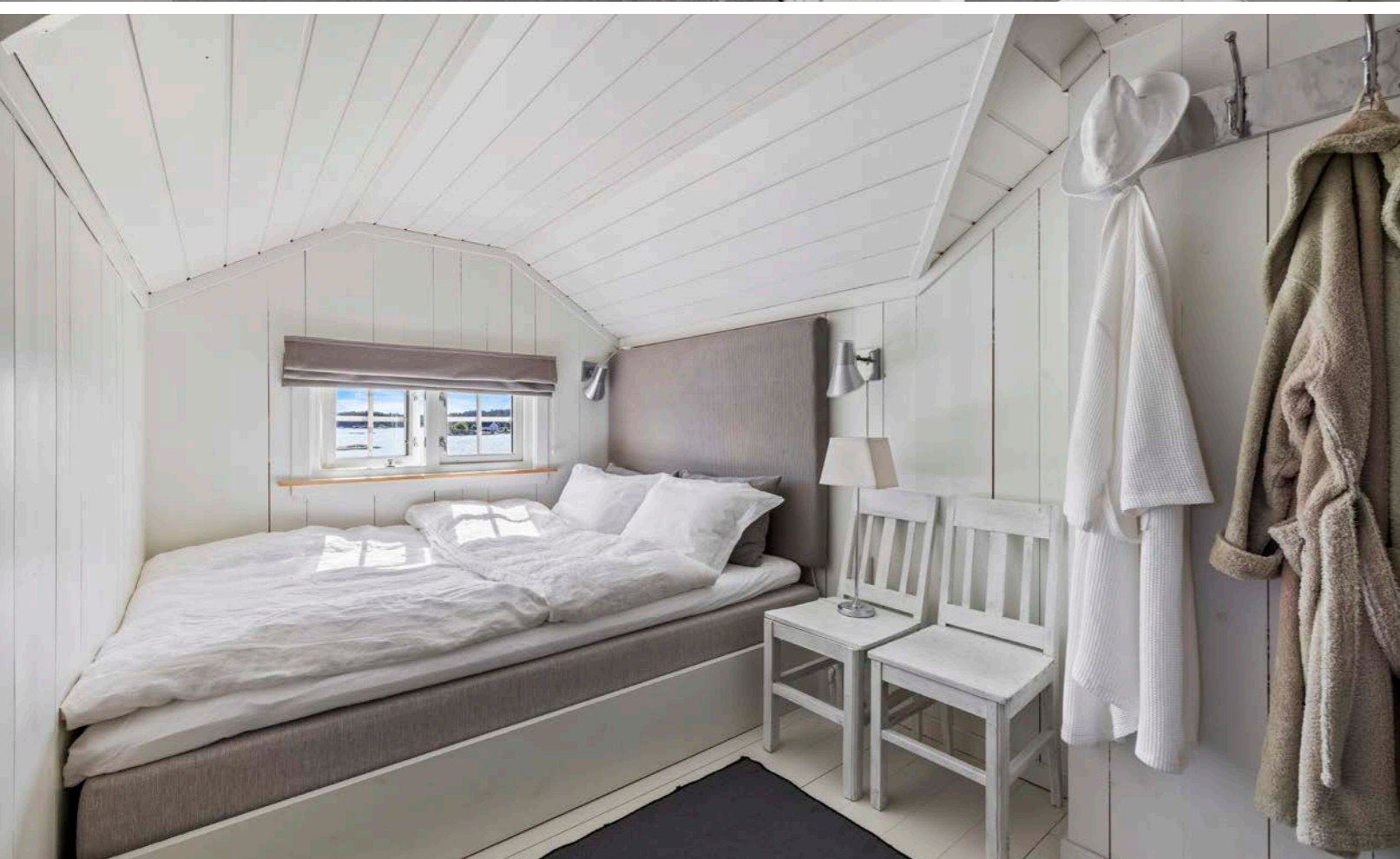


Lyst og praktisk bad med varmekabler, innredet med servant og toalett fra italienske Alessi, samt opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. I enden av badet er det et stort dusjhjørne.



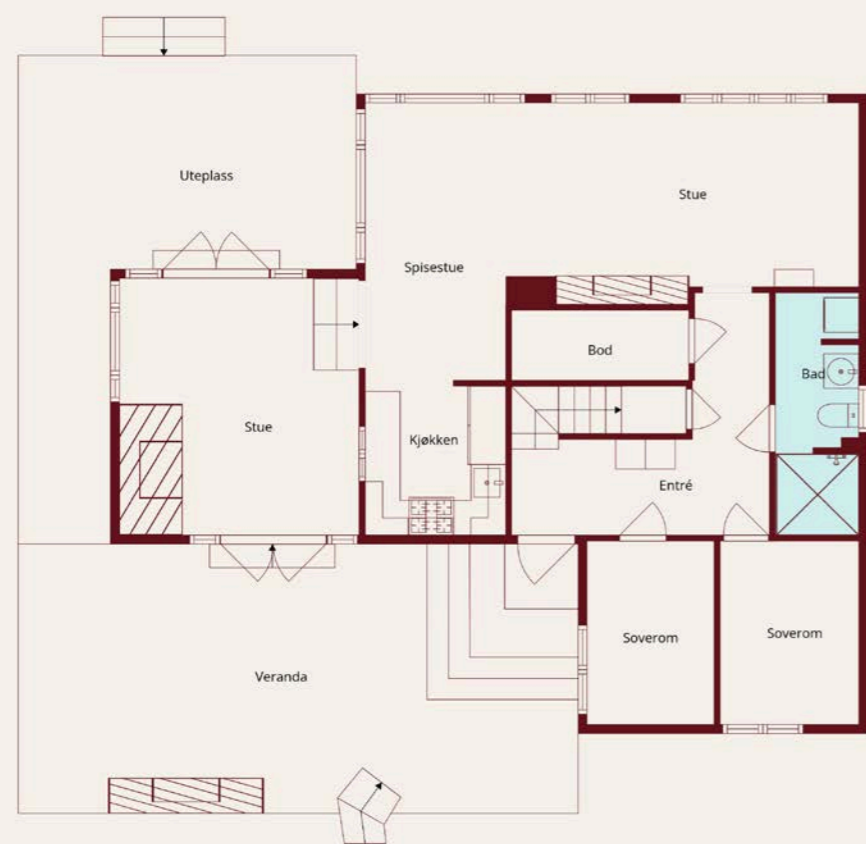
Hytta har fire romslige soverom, jevnt fordelt med to i hver etasje. Alle soverommene har lyse overflater og en praktisk størrelse. Hovedsoverommet i andre etasje byr på sjøutsikt fra senga og har eget tilknyttet garderoberom.





Plantegning

1. etasje



aktiv.

1. ETASJE

Plantegningen er en ikke målt illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Plantegning

1. etasje

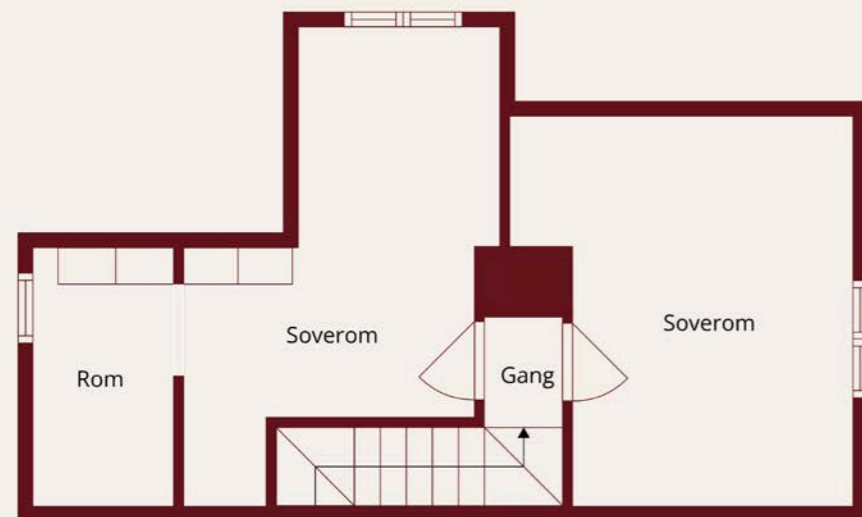


FLOOR 1

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

Plantegning

2. etasje



aktiv.

2. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Plantegning

2. etasje



FLOOR 2

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



Den sjønære beliggenheten gir kort vei til et forfriskende bad.



Den lune og koselig sjøboden ligger helt i vannkanten. Sjøboden brukes i dag som soverom og oppholdsrom.





Oppholdsrommet i sjøboden har egen utgang til brygga i sør.




Her er alt lagt til rette for å nyte ekte skjærgårdsideyll!



Kontakt megler for en hyggelig visning!

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Vestre Gumøyveien 7, 3783 KRAGERØ
SKJÆRGÅRD
 KRAGERØ kommune
 # gnr. 25, bnr. 230



Norsk takst

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



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

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

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

Sum areal alle bygg: BRA: 138 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 04.08.2025 Rapportdato: 02.10.2025 Oppdragsnr.: 10062-1284 Referansenummer: EL9332

Autorisert foretak: Ramberg Takst



Rapportansvarlig

Knut Ramberg

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



Oppdragsnr.: 10062-1284

Befaringsdato: 04.08.2025

Side: 2 av 40

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst v/Knut Ramberg ble kontaktet av Toril Siverts Ivin og Mark Ivin for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av hytte med adresse Vestre Gumøyveien 7 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 og TG 3 - disse avvikene er ikke nevnt enkeltvis her men en viser til rapportens underpunkter og det er svært viktig at man leser disse nøye og ikke bare konklusjonen.

Hytten fremstår med noen avvik, men avvikene er noe begrenset og hyttens hovedelementer oppfyller fortsatt sin funksjon. Vær også oppmerksom på at noen av avvikene skyldes alder.

Ut over dette er det generelt registrert symptomer på bruksslitasje og aldersvekkelser.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Fritidsbolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige flater er av en varierende alder og kvalitet, men det er noe begrenset bruksslitasje.

Det er valgt materialløsninger som er godt tilpasset bruken.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Det er etablert 1 stk våtrom. Det er badrom 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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Tekniske løsninger er av en varierende dato.

Tekniske løsninger godt tilpasset bruken.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er godt utformet og egner seg til bruken.

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

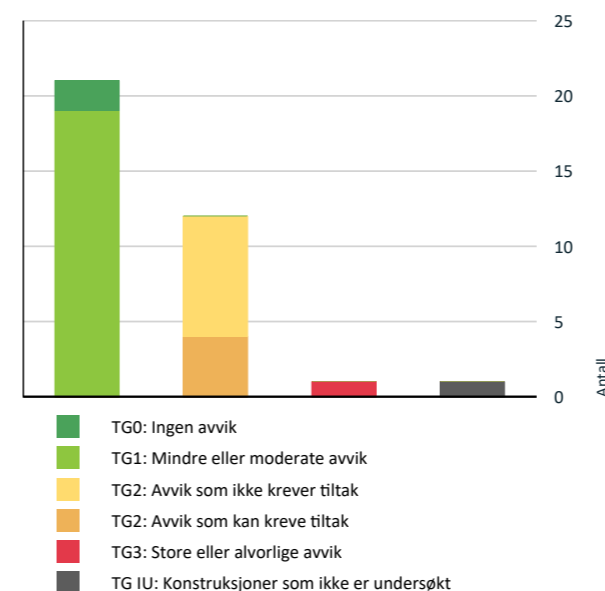
Bod

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



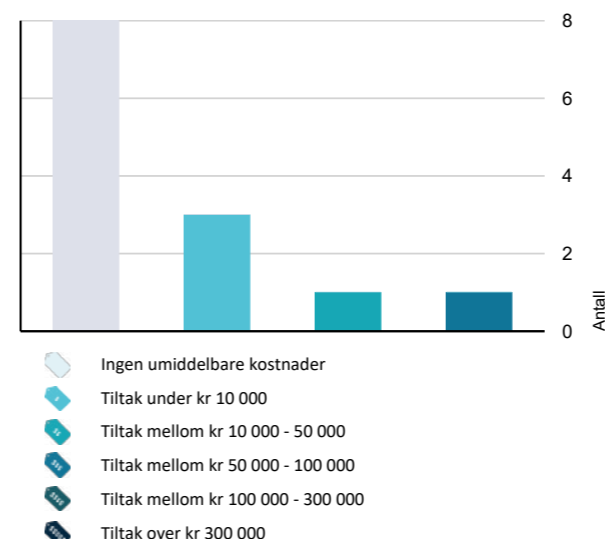
Sammendrag av boligens tilstand

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 hytte beliggende på Gnr: 25 Bnr: 230 med adresse Vestre Gumøyveien 7 i Kragerø kommune.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Hytte fra 1991. Krypjkjeller/Kjeller, 1 etasje og 2 etasje. Total BRA 123 m². Oppvarming med strøm og ved. Energimerking til et mulig salg.

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:

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

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

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

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

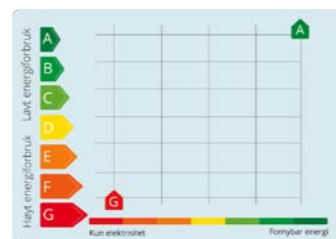
Oppvarmingskarakter:

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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1950

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier. Bygget er opprinnelig fra 1950 tallet, men det ble sannsynligvis bygget om på 1990 tallet. Det er kun noe igjen av grunnmur og noe bærende konstruksjoner som er igjen fra 1950 tallet.

Anvendelse

Fritidsbruk.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Dagens eier har utført mye arbeider på hytten, her under jevnlig vedlikehold. Generelt så viser en til eieres opplysninger.

Tilbygg / modernisering

År	Arbeidstype	Beskrivelse
2008	Tilbygg	Tilbygg mot nord/øst. Det er også i denne prosessen utført generelt renovering og mye arbeider på hytten.
2018	Modernisering	Det er montert på skifer på utvendig trapp.
2019	Modernisering	I perioden 2019 - 2024 er det byttet vinduer i 1 etasje og 2 etasje.
2019	Modernisering	I perioden 2019 - 2020 er det utført arbeider på utvendig kledning.
2021	Modernisering	Montert pumpe og avfukter i kjeller.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. 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. Vurdere takteking ut fra et alders og vedlikeholdsperspektiv.

Kostnadsestimat gjelder rengjøring av takstein, ikke arbeider ut over dette.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Del av taktekkning.



Del av taktekkning.



Del av taktekkning.



Del av taktekkning.

⚙️ TG 2 Nedløp og beslag

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:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig men utskifting/vedlikehold av takrennesystemer vurderes ut fra et vanlig vedlikeholdsintervall.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Del av rennesystem.



Del av rennesystem.



Pipebeslag. Del av rennesystem.



Del av rennesystem.

⚙️ TG 2 Veggkonstruksjon

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

Konstruksjoner av en varierende alder.

Husk at selve konstruksjonen er av noe eldre dato og det kan være avvik som ikke blir synlig før en gjennomfører destruktive tiltak.

Husk at hytten ligger værutsatt til og ved kysten, dette medfører at vedlikeholdsintervaller er noe hyppigere en vanlig.

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

Noe alders og værslitasje, en må påregne overflatebehandling innen noen år.

Det er utført arbeider på kledning i 2019 og 2020

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre konstruksjoner. Det er registrert noe alder og vær slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men konstruksjonen må vurderes ut fra vanlig alders og vedlikeholds intervall.

Det må på litt sikt påregnes overflatebehandling av flater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Del av vegg. Stikk kontroll av vegger er utført.



Del av vegg.



Del av vegg.



Del av vegg.

TG 11 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert aktivitet fra veps i utvendig gesims.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Konstruksjon er gjenbygget. Det er ingen symptomer på avvik på takkonstruksjon ut fra visuelle vurderinger på overflater.

Tilstandsrapport



Takets hovedutforming.



Konstruksjon sett fra terrasse.



Konstruksjon sett fra terrasse.



Tak sett fra innsiden.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass. Det er monter nyere vinduer i tidsperioden 2019 - 2024 i følge eier.

Det er montert vindus seil på de fleste vinduer.

Det er to vinduer i grunnmur, disse er i tre og med enkle glass. Disse er gamle og med start på råte. Disse to vinduer får isolert sett TG: 3.



Eksempel på vindu i yttervegg.



Eksempel på vindu i yttervegg.



Eksempel på vindu i murvegg.



Eksempel på vindu i murvegg. Stikk kontroll på vinduer er utført.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Bygningen har malt dører i tre, noen med glass. Det er lett alder og bruksslitasje.



Terrassedør inn til stue.



Dør inn til kjeller.



Terrassedør inn til stue.



Hovedinngangsdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i tre, betong og skifer. Det er registrert noe sprekk i fuger.



Del av terrasse.



Del av terrasse.



Del av terrasse.



Peis murt opp på terrasse.

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige trapper

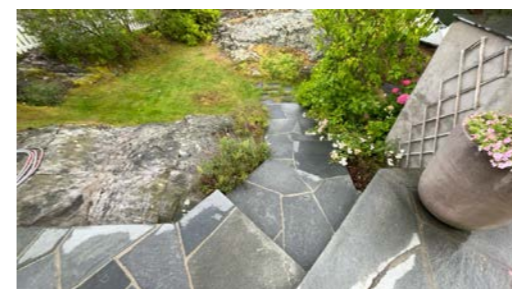
Trapper i betong og skifer. Skifer ble montert i trapp i 2018.



Trapp ned fra terrasse.



Trapp opp til terrasse.



Trapp ned fra terrasse.



Trapp opp til terrasse.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av tre som er malt og fliser. Veggene har malt panel. Innvendige tak har malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

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

Det er registrert noe bruksslitasje og aldersslitasje. Det er noe knirk i stuegulv, det er også noe svinsprekker i tregulvet.

Konsekvens/tiltak

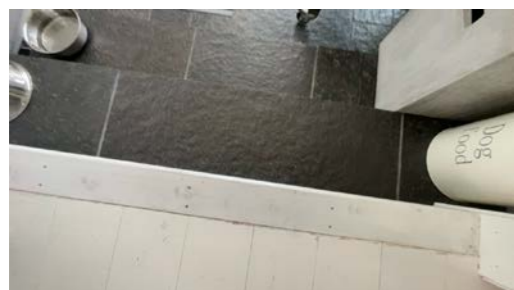
- Tiltak:

Innvendige overflater er av varierende dato og oppgraderinger vurderes etter smak og ønske av standard.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Del av gulv.



Del av vegg - tak.



Del av gulv.



Del av vegg - tak.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasje skille i tre.

Vurdering av avvik:

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

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

Det er registret noe "åpninger" mellom lister og gulv.

Vær oppmerksom på at dette er eldre konstruksjoner som det kan være skjulte avvik på og som ikke blir synlige før en eventuelt gjennomfører destruktive tiltak.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke behov for tiltak, slik etasjeskille fremstår i dag.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

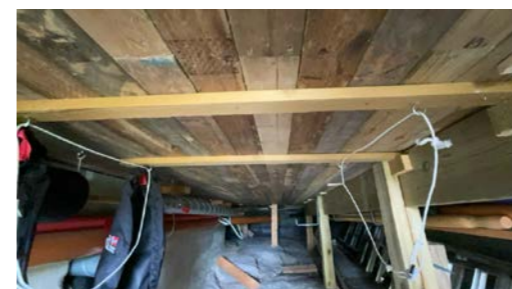
Tilstandsrapport



Målt etasjeskille.



Målt etasjeskille.



Del av etasjeskille sett fra undersiden.



Del av etasjeskille sett fra undersiden.

TG 1 Radon

Hytten ligger i et område med en moderat til lav forekomst av radon. Det er ikke foretatt radonmåling.

TG 1 Pipe og ildsted

Murt piper. Murt to stk peiser.

Tilstandsrapport



Murt peis.



Murt peis.



Feieluke.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Symptomer på fukt, det er registrert fukt og saltutslag. Registrert noe råte på panel i kjeller, dette ser ut som en lokal skade.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er i dag montert pumpe og avfukter, dette anlegg ble montert i 2021. Eier opplyser at dette fungerer bra. Ut fra visuelle betraktninger på befaringsdagen, så er det også takstmansens inntrykk at dette fungerer bra.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Del av rom under terreng.



Pumpe montert på gulv i kjeller.



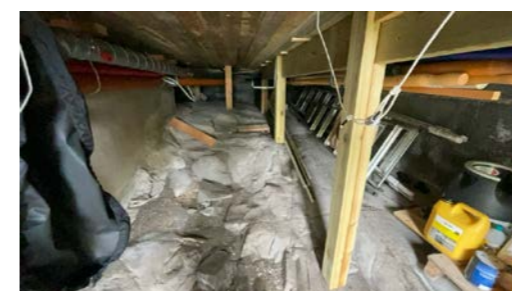
Avfukter anlegg.



Det er registrert noe råte på panel i kjeller.

TG 1 Kryp Kjeller

Det er ikke registrert fukt i krypkjeller på befaringsdagen, men husk at krypkjeller er en riskonstruksjon. Dette betyr at forhold i krypkjeller kan forandre seg ved store nedbørsmengder eller forandringer i drenerings forhold.



Del av krypkjeller.

TG 2 Innvendige trapper

Trapper i tre.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

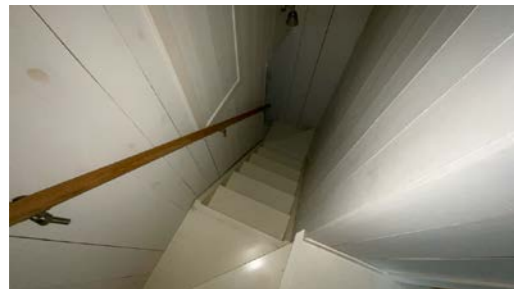
Tilstandsrapport



Trapp opp til 2 etasje.



Trapp ned til 1 etasje.



Trapp ned til 1 etasje.

TG 1 Innvendige dører

Boligen har malte fyllingsdører som innvendige dører. Noen av dørene supplerer noe og det er lett bruksslitasje.



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Eier opplyser at bad er total renoveret i 2007.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.

Vær oppmerksom på at det ikke er etablerte våtsoner alle steder på vegg, dette fungerer til dagens bruk og er ikke vurdert som et avvik.



Del av vegg - tak.



Del av vegg - tak.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er avvik:

Det er ikke registrert oppkant på deler av baderom, dette gjelder der det er panel på vegg. Her det fare for vann på avveie ved eventuelle lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Tiltak:

Vurdere etablering av oppkant i baderom på de deler av rommet som ikke har dette.

Konsekvens på avviket er at vann kan komme på avveie ved eventuelle lekkasjer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Målt fall på gulv. Del av gulv.



Del av gulv.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Viser generelt til kommentarer under posten overflater gulv baderom.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk i gulv.



Her ser man at det ikke er etablert oppkant.



Her ser man at det ikke er etablert oppkant.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

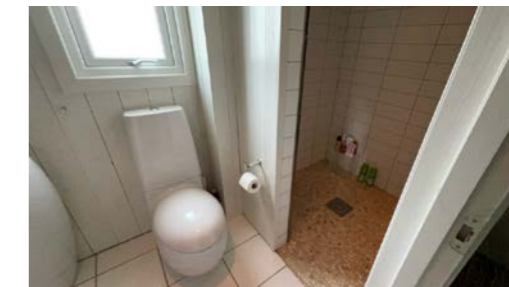
TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Tilstandsrapport



Del av innredning.



Del av innredning.



Del av innredning.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.



Montert avtrekk i vegg.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Hull for kontroll av fukt.



Lokk over hull.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Folierte skrog og glatte fronter. Topplate med montert vask. Integrerte hvitevarer. Komfyr som går på gass.

Kjøkken har lett alders og bruksslitasje.



Del av kjøkken.



Del av kjøkken.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Montert vifte/avtrekk over gasskomfyr.



Montert avtrekk over gasskomfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

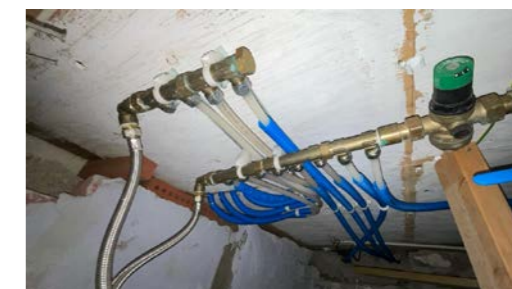
TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og metall.

Tilstandsrapport



Stoppekran til vann.



Del av rør til vann.



Del av rør til vann.



Del av rør til vann.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.



Del av rør til avløp.



Del av rør til avløp.



Del av rør til avløp.



Del av rør til avløp.

TG 2 Ventilasjon

Det er ikke montert ventiler.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Pumpekum til avløp/kloakk.

Det anbefales årlig ettersyn og service på dette anlegg.

Dette har dagens eier en avtale med Hjøllum AS, så dette er utført.



Styreskap til avløpspumpe.



Brytere til varme på vann og avløp.



Tank med kværnepumpe.

TG 2 Varmtvannstank

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Varmtvannstank.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og 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.

2007

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Nei

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

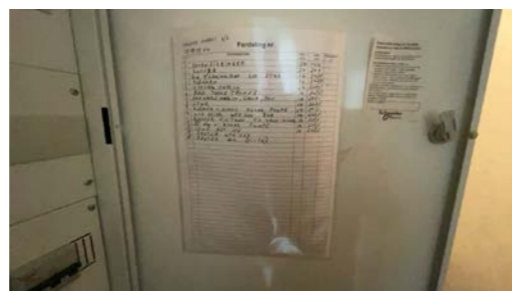
Ja

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



Sikringskap.



Kursfortegnelse.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Håndholdte brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

3. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport



Røykvarsler.



Brannslukningsapparat.



Røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Skutt og utgravde masser, som er tilpasset byggets utforming.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering antas å være utført i henhold til krav og standard fra byggedato. Vær oppmerksom på terreng som går innunder hytte og tiltak som er utført i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

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

Vær oppmerksom på at grunnmuren er av varierende alder.

Det er utført pussearbeider på mur i 2018.

Tilstandsrapport



Del av grunnmur.



Del av grunnmur.



Del av grunnmur.



Del av grunnmur.

TG 2 Terrenforhold

Terreng leder ikke vann tilfredsstillende vekk fra bygg. Merk kommentarer på rom under terreng og drenering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Merk kommentarer på rom under terreng og drenering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Hold tilstanden under observasjon og sørg for at det er mest mulig åpent i bakkant av bygg slik at vann har mulighet til å renne ut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

1990

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

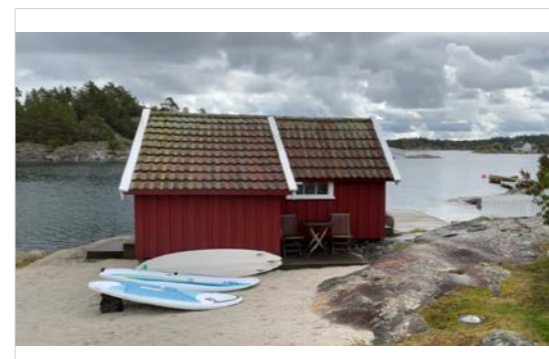
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

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

Innredet praktisk til sitt formål.

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



Tilbygg / modernisering

2022 Modernisering Det er utført mye arbeider utvendig, viser til eiers opplysninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

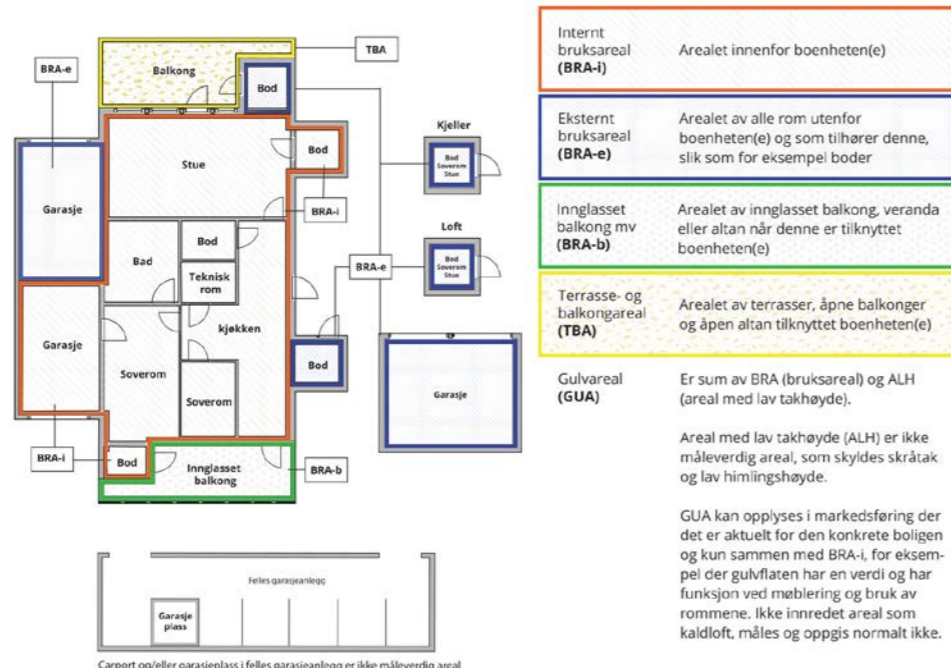
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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)				
Krypkjeller/kjeller						22	22
1 Etasje	94			94	58		94
2 Etasje	29			29		7	36
SUM	123				58		152
SUM BRA	123						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Krypkjeller/kjeller			
1 Etasje	Gang, stue, kjøkken, stue 2, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, kott, bod		
2 Etasje	Trapperom, soverom, soverom 2, garderobe		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Kjeller/krypkjeller er ikke måleverdig. Gulv arealet er ca 22 m² og det er fordelt på tre stk bod. Bod er praktisk til sitt bruk, men rommene er ikke oppgitt i romangivelsen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Viser til underpunkter og oversikt i rapport.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Men vær oppmerksom på lav takhøyde i kjeller.

Bod

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)				
Etasje		15		15		2	17
SUM		15				2	17
SUM BRA	15						

Arealer



Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, bod 2	

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Viser til underpunkter og oversikt i rapport.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	114	9
Bod	0	15

Kommentar

Fritidsbolig Arealet er målt opp innvendig på stedet.

S - rom i 1 etasje gjelder kott og bod.

S - rom i 2 etasje gjelder garderobesrom.

Bod

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.8.2025	Knut Ramberg	Takstingeniør
	Toril Siverts Ivin og Mark Ivin.	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	25	230		0	1102 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vestre Gumøyveien 7

Hjemmelshaver

Ivin Mark og Ivin Toril Siverts

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger meget idyllisk til i Gumøy i populære "Kragerø skjærgården".

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 ikke i regulert område.

Om tomten

Tomten er i følge Norkart er på 1102 m² og fremstår som meget velegnet til formålet.

Tomten har gode solforhold og et fint utsyn over sjøen.

Den del av tomten som ikke er bebygd er opparbeidet med plen, busker, beplantning og gangarealer. Ut over dette er det naturtomt.

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

Tinglyste/andre forhold

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

Ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Kommuneplan

Området ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2018 - 2030.

Konsesjonsplikt

Ja. 0-grense i hele Kragerø kommune. Det må søkes om konsesjon.

Bebyggelsen

Det er ført opp hovedbygg med krypkjeller/kjeller, 1 etasje og 2 etasje.
Ut fra 1 etasje er det totalt ca 58 m² med flater med skifer og tre.

Det er også ført opp bod på eiendommen.

Det også etablert sandstrand i forbindelse med sandstrand så er det en flate med betong og stein/skifer, denne flate er ca 15 m².

Det er også andre konstruksjoner på eiendommen, disse blir nevnt her og er ikke ytterligere omtalt i denne rapport og disse punktene er enkelt beskrevet under her.

Det er etablert to brygger på eiendommen, en mot sør/øst og en mot nord.

Brygge mot sør/øst - Det er en brygge i tre med en løpende front mot sjøen på ca 6 m og et samlet areal på ca 36 m².

Brygge mot nord - Det er en brygge i tre med en løpende front mot sjøen på ca 25 m og et samlet areal på ca 31 m². Det er montert tre utriggere på denne brygge.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
14 000 000	2016

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand Forsikring	5401311			
Kommentar Ut over dette er det ikke oppgitt noen opplysninger om forsikringsforhold.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	28.09.2025	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	5	Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	01.08.2025	Norkart AS.	Gjennomgått	1	Nei
Energirapport	04.08.2025	Laget av Ramberg Takst.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	01.08.2025	Ambita	Gjennomgått	1	Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.10.2025	
2	03.10.2025	
3	06.10.2025	
4	06.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulv høyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulv høyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav tak høyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfylder krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EL9332>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Badestrand etablert på eiendommen.



Bod oppført på eiendommen.



Bod oppført på eiendommen.



Brygge mot sør/øst på eiendommen.



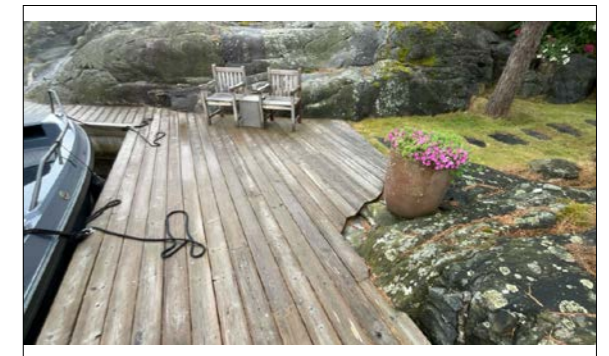
Murt flate i forbindelse med badestrand.



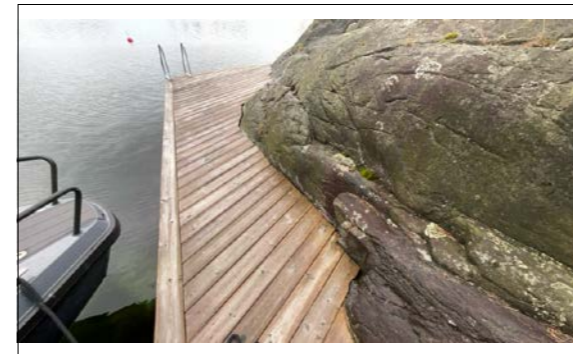
Hus oppført på eiendommen.



Del av brygge mot nord.



Del av brygge mot nord.



Del av brygge mot nord.

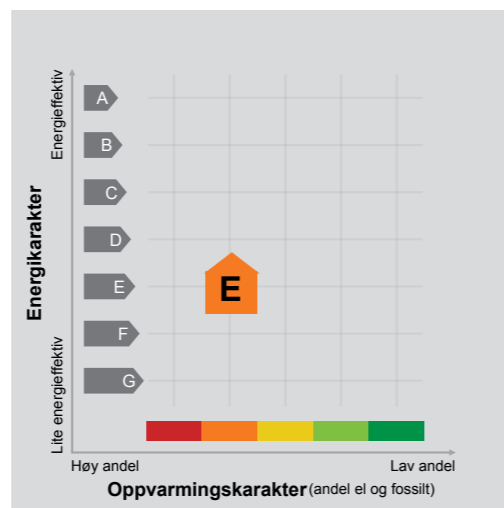


Hytte oppført på eiendommen.

ENERGIATTEST



Adresse	Vestre Gumøyveien 7
Postnummer	3783
Sted	KRAGERØ SKJÆRGÅRD
Kommunenavn	Kragerø
Gårdsnummer	25
Bruksnummer	230
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15168846
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-150894
Dato	04.08.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

- Følg med på energibruken i boligen
- Luft kort og effektivt

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1991
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	123
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: 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 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: 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 15: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Tiltak 23: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Montering av peisinnstatts i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnstatts og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnstatts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



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

Mark Ivin

Toril Siverts Ivin

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2016
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vestre Gumøyveien 7
3783 Kragerø Skjærgård

4014-25/230/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Hjallum AS (Comfort Kragerø)

Beskrivelse av arbeidet: Autorisert rørleggermester fra Comfort-kjeden i Kragerø åpner/stenger vann hver vår /høst. De installerte ny avløpskvern i kum i 2021, forenklet/forbedret røropplegg til VVB i kjeller i 2021, og installerte nytt dusjbatteri i 2024.

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

♦ **Ja**

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

Ifbm totalrenoveringen i 2007-2008, i regi av forrige eier (Arkitekt Fosslund AS og Elin Fosslund Interiørdesign AS) ble hytta totalombygget, herunder to nye soverom og ny stue med peis, og alle rom ble renoveret "ned til stenderverk" og bygget opp igjen, som inkluderte bad, kjøkken, soverom, to stuer, to boder, samt vinduer (se utførlig beskrivelse i Salgsoppgave). Dette var før vår eiertid (2016-) men graden av totalrenovering tyder på at dusj /membran/sluk er nytt i 2007, uten at jeg kan si dette med sikkerhet.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Grunnmur er fra oppføring av bygget (trolig 1950) som opprinnelig var bryggerhus. Bygget ble totalrenoveret i 2007-2008 av forrige eier (Arkitekt Fosslund AS og Elin Fosslund Interiørdesign AS) men på uendret grunnmur, og denne ligger på fjell og da siver det vann inn i kjeller ved mye regn. Av autoriserte fagfolk (Frøiland Bygg AS) har vi fått installert avfuktingsanlegg (Corroventa) som holder luften i kjeller på klimariktig ca 65% luftfuktighet, samt fått installert profesjonell vannpumpe som fjerner overskuddsvann (Kragerø Fritidsservice AS). Dette har forhindret fuktskader i kjeller mens vi har eiet eiendommen.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Frøiland Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Grunnmur er fra oppføring av bygget (trolig 1950) som opprinnelig var bryggerhus. Bygget ble totalrenoveret i 2007-2008 av forrige eier (Arkitekt Fosslund AS og Elin Fosslund Interiørdesign AS) men på uendret grunnmur, og denne ligger på fjell og da siver det vann inn i kjeller ved mye regn. Av autoriserte fagfolk (Frøiland Bygg AS) har vi fått installert avfuktingsanlegg (Corroventa) som holder luften i kjeller på klimariktig ca 65% luftfuktighet, samt fått installert profesjonell vannpumpe som fjerner overskuddsvann (Kragerø Fritidsservice AS). Dette har forhindret fuktskader i kjeller mens vi har eiet eiendommen.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Kragerø Fritidsservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Ref beskrivelse over, ble det også installert profesjonell vannpumpe i kjeller som med automatisk føler fjerner overskuddsvann ved mye regn. Pumpen er tilkoblet året rundt og har fått jevnlig tilsyn.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Johan Brekka AS

Beskrivelse av arbeidet: Ifbm totalrenoveringen av eiendommen i 2007-2008, ble Johan Brekka AS, en Kragerø-basert entreprenør/snekkerfirma, engasjert av forrige eier (arkitektene Fosslund). Da vi overtok eiendommen i 2016, var denne i god stand men det var behov for å oppgradere det eldste ytterpanelet (nytt på 4 flater i tidsrommet 2017-2019 og alt nytt treverk grunnet og malt av Malermester), byttet 3 vinduer i 2019 og det 4. siste vinduet av eldre årgang i 2024 som ikke ble byttet under renoveringen i 2007-2008 (samtlige vinduer er således av nyere dato), byttet vinduslister fra treverk til værbestandig PVC på alle utsatte vinduer /terrassedører, byttet kjellerdører (fra utette tredører til tette sikkerhetsdører fra NorDan), lagt skifer i trapp og impregnert denne og hele skiferterrassen, samt diverse andre oppgraderinger. I perioden 2016-2021 ble Johan Brekka AS benyttet til alle snekkerarbeider som er utført på eiendommen. Fra 2021- overtok Kragerø Fritidsservice AS alt faglært arbeid på eiendommen (se kommentarer på dette arbeidet nedenfor).

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Kragerø Fritidsservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Ref arbeidene beskrevet over, overtok firmaet Kragerø Fritidsservice AS hovedansvaret for oppgraderinger og vedlikehold av eiendommen i perioden 2021-2025, herunder snekkerarbeid utført av Tømmermester med løpende utskifting av trematerialer så snart de viser tegn til bytte, vask/renhold og vedlikehold av alle utearealer, m.m. Firmaet vil fortsette å ha dette ansvaret fremover så lenge vi eier eiendommen i.o.m at de er pålitelige, utfører det meste av oppgradering- og vedlikeholdsbehov, og leverer kvalitetsarbeid i alt de gjør. Se pkt 7 nedenfor for totalrenovering av reisverk ytre deler av sjøbod i 2022 ved Kragerø Fritidsservice AS.

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

♦ **Ja**

Ref overnevnte totalrenovering i 2007-2008, ble alle unntatt 4 av vinduene byttet, og selv om disse var i grei forfatning er alle 4 vinduer byttet av oss (hhv Johan Brekka AS og Kragerø Fritidsservice AS) i 2019 og 2024.

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

♦ **Ja**



Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Johan Brekka AS

Beskrivelse av arbeidet: Ref overnevnte totalrenovering i 2007-2008, ble alle unntatt 4 av vinduene byttet, og selv om disse var i grei forfatning er disse 4 byttet av oss (hhv Johan Brekka AS og Kragerø Fritidsservice AS) i 2019 og 2024.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Kragerø Fritidsservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Ref overnevnte totalrenovering i 2007-2008, ble alle unntatt 4 av vinduene byttet, og selv om disse var i grei forfatning er disse 4 byttet av oss (hhv Johan Brekka AS og Kragerø Fritidsservice AS) i 2019 og 2024.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Kragerø fritidsservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Sjøboden ble totalrenovert av forrige eier (Arkitekt Fosslund AS og Elin Fosslund Interiørdesign AS), trolig ca 2012-2013 innvendig og utvendig inkl nytt tak. I 2022, oppgraderte vi sjøbodens reisverk og yttervegger ved å fjerne og montere nytt ytterpanel, forsterke med flere nye stendere i vegger samt bjelkelag under gulv med bjelkesko i fjell, sikret lufting med rustfri sikring mot røyskatt, grunnet og malt to strøk på ytterpanel av Malermester, og pusset/grunnet/malt terrassedør og inngangsdører. I tillegg er alle 5 vinduer nye i 2022. Merk at alle 5 vinduer, 2 dører og all ytterpanel er i samme utførelse, størrelse og farger som da vi overtok eiendommen.

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

♦ Ja

Grunnmur hadde vegetasjon som ble fjernet av oss ved overtagelse i 2016 og muren ble i 2017 reparert med riktig betongpuss på to steder (syd/syd-vest) -- etter dette har det ikke vært problemer med mur. Én av to terrassedører subber i terskel. Det var behov for å bytte et halvt dusin gulvplank på hovedsoverom i 2. etg i 2024 (undergulvet var påvist tørt av Tømmermester hos Kragerø Fritidsservice AS), og det er "normal" gulvknirk enkelte steder i hovedetasjen fordi Arkitekt Fosslund valgte å beholde originalt gulv av estetiske årsaker (undergulvet ved spisestue er av oss forsterket med nytt bjelkelag i 2021 ved Johan Brekka AS). Terrassen er lagt i steinskifer med betongfugemasse og over tid sprekker fugemassen og må påregnes å fornyes enkelte steder; det samme gjelder utepeis utført i betong. Ref pkt 5 over ble trapp skiferbelagt i 2018 og hele skifterterrassen er impregnert og vasket jevnlig.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:



1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Johan Brekka AS

Beskrivelse av arbeidet: Grunnmur hadde vegetasjon som ble fjernet av oss ved overtagelse i 2016 og muren ble i 2017 reparert med riktig betongpuss på to steder (syd/syd-vest) -- etter dette har det ikke vært problemer med mur. Det er "normal" gulvknirk enkelte steder i hovedetasjen fordi Arkitekt Fosslund valgte å beholde originalt gulv av estetiske årsaker (undergulvet ved spisestue er av oss forsterket med nytt bjelkelag i 2021 ved Johan Brekka AS).

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Kragerø Fritidsservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Det var behov for å bytte et halvt dusin gulvplank på hovedsoverom i 2. etg i 2024 (undergulvet var påvist tørt av Tømmermester hos Kragerø Fritidsservice AS).

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Ja

Grunnmur er fra oppføring av bygget (trolig 1950) som opprinnelig var bryggerhus. Bygget ble totalrenovert i 2007-2008 av forrige eier (Arkitekt Fosslund AS og Elin Fosslund Interiørdesign AS) men på uendret grunnmur, og denne ligger på fjell og da siver det vann inn i kjeller ved mye regn. Av autoriserte fagfolk (Frøiland Bygg AS) har vi fått installert avfuktingsanlegg (Corroventa) som holder luften i kjeller på klimariktig ca 65% luftfuktighet, samt fått installert profesjonell vannpumpe som fjerner overskuddsvann (Kragerø Fritidsservice AS). Dette har forhindrede fuktskader i kjeller mens vi har eiet eiendommen.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Frøiland Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Frøiland Bygg AS har installert avfuktingsanlegg (Corroventa) som holder luften i kjeller på klimariktig ca 65% luftfuktighet, samt fått installert profesjonell vannpumpe som fjerner overskuddsvann (Kragerø Fritidsservice AS). Dette har forhindrede fuktskader i kjeller mens vi har eiet eiendommen.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Kragerø Fritidsservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Frøiland Bygg AS har installert avfuktingsanlegg (Corroventa) som holder luften i kjeller på klimariktig ca 65% luftfuktighet, samt fått installert profesjonell vannpumpe som fjerner overskuddsvann (Kragerø Fritidsservice AS). Dette har forhindrede fuktskader i kjeller mens vi har eiet eiendommen.

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

♦ Ja

Grunnmur er fra oppføring av bygget (trolig 1950) som opprinnelig var bryggerhus. Bygget ble totalrenovert i 2007-2008 av forrige eier (Arkitekt Fosslund AS og Elin Fosslund Interiørdesign AS) men på uendret grunnmur, og denne ligger på fjell og da siver det vann inn i kjeller ved mye regn. Av autoriserte fagfolk (Frøiland Bygg AS) har vi



fått installert avfuktingsanlegg (Corroventa) som holder luften i kjeller på klimariktig ca 65% luftfuktighet, samt fått installert profesjonell vannpumpe som fjerner overskuddsvann (Kragerø Fritidsservice AS). Dette har forhindret fuktskader i kjeller mens vi har eiet eiendommen.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Frøiland Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Frøiland Bygg AS har installert avfuktingsanlegg (Corroventa) som holder luften i kjeller på klimariktig ca 65% luftfuktighet, samt fått installert profesjonell vannpumpe som fjerner overskuddsvann (Kragerø Fritidsservice AS). Dette har forhindret fuktskader i kjeller mens vi har eiet eiendommen.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Kragerø Fritidsservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Frøiland Bygg AS har installert avfuktingsanlegg (Corroventa) som holder luften i kjeller på klimariktig ca 65% luftfuktighet, samt fått installert profesjonell vannpumpe som fjerner overskuddsvann (Kragerø Fritidsservice AS). Dette har forhindret fuktskader i kjeller mens vi har eiet eiendommen.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Frøiland Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Ref pkt 4, 9 og 10 over, Frøiland Bygg AS har installert avfuktingsanlegg (Corroventa) som holder luften i kjeller på klimariktig ca 65% luftfuktighet, samt fått installert profesjonell vannpumpe som fjerner overskuddsvann (Kragerø Fritidsservice AS). Dette har forhindret fuktskader i kjeller mens vi har eiet eiendommen.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Kragerø Fritidsservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Ref pkt 4, 9 og 10 over, Frøiland Bygg AS har installert avfuktingsanlegg (Corroventa) som holder luften i kjeller på klimariktig ca 65% luftfuktighet, samt fått installert profesjonell vannpumpe som fjerner overskuddsvann (Kragerø Fritidsservice AS). Dette har forhindret fuktskader i kjeller mens vi har eiet eiendommen.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Kjeller, ref punktene 4, 9, 10 og 11 over.

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

♦ Ja

Se beskrivelse i pkt 4, 9, 10 og 11 over.

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



♦ Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Frøiland Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Frøiland Bygg AS har installert avfuktingsanlegg (Corroventa) som holder luften i kjeller på klimariktig ca 65% luftfuktighet, samt fått installert profesjonell vannpumpe som fjerner overskuddsvann (Kragerø Fritidsservice AS). Dette har forhindret fuktskader i kjeller mens vi har eiet eiendommen.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Kragerø Fritidsservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Frøiland Bygg AS har installert avfuktingsanlegg (Corroventa) som holder luften i kjeller på klimariktig ca 65% luftfuktighet, samt fått installert profesjonell vannpumpe som fjerner overskuddsvann (Kragerø Fritidsservice AS). Dette har forhindret fuktskader i kjeller mens vi har eiet eiendommen.

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

♦ Ja

I 2021, som var "museår", ble det påvist mus i kjeller og i hytta. Vi engasjerte forsikringsselskapet (Storebrand), Storebrands skadedyrfirma (Nokas Skadedyrkontroll AS), og byggefirma (Frøiland Bygg AS) for å tette bygget og sikre det mot fremtidige problemer med mus. I 2021 ble det utført gnagersikring for om lag NOK 100.000,- ved at tre nye kjellerdører er installert, gnagersikring under ytterpanel og alle sannsynlige innganger til bygget er tettet med anerkjente midler mot mus. Arbeidet ble ettergått/ettersikret i 2022 både inne og ute av samme firma, Frøiland Bygg AS. Alle mulige tiltak er således iverksatt for å hindre mus i bygget, og det har ikke vært mus innendørs (hyttas rom) siden 2021. Det er viktig å merke seg at det er mus i naturterrenget der hytta ligger og det opplyses av fagfolk at det visstnok aldri vil være mulig å sikre bygget fullstendig mot mus pga grunnmur av eldre årgang; mus i kjeller kan derfor forekomme. Det er maur i naturterrenget men det har ikke vært noen skader på bygningsmasse fra maur. Ellers ingen problemer med andre skadedyr i vår eiertid.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Nokas Skadedyrkontroll AS

Beskrivelse av arbeidet: Ref beskrivelse over, i regi Storebrand Forsikring, totalgjennomgåelse av eiendommen med beskrivelse av sikringstiltak for å hindre mus i fremtiden.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Frøiland Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Ref beskrivelse over, i regi Storebrand Forsikring, utført gnagersikring for om lag NOK 100.000,- ved at tre nye kjellerdører er installert, gnagersikring under ytterpanel og alle sannsynlige innganger til bygget er tettet med anerkjente midler mot mus. Arbeidet ble ettergått/ettersikret inne og ute i 2022 av samme firma, Frøiland Bygg AS. Alle mulige tiltak er således iverksatt for å hindre mus i bygget, og det har ikke vært mus innendørs (hyttas rom) siden 2021. Det er viktig å merke seg at det er mus i naturterrenget der hytta ligger og det opplyses av fagfolk at det visstnok aldri vil være mulig å sikre bygget fullstendig mot mus pga grunnmur av eldre årgang; mus i kjeller kan derfor forekomme.

Tekniske installasjoner



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Hjallum AS (Comfort Kragerø)

Beskrivelse av arbeidet: Vann og avløp ble av forrige eier byttet fra privat vannforsyning før 2005 (året Fosslund Arkitekter kjøpte eiendommen) til kommunal vannforsyning og -avløp, trolig under totalrenoveringen i 2007-2008. Ref pkt, ble ny avløpskvern i kum montert i 2021; utover dette har vannforsyning og avløp fungert slik det skal.

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det er ingen problemer med de to ildstedene men av estetiske årsaker valgte Arkitekt Fosslund AS å ikke installere pipehetter. Det bør påregnes å installere dette for å forhindre regnvann i pipeløp (dette er forhindre oss i vår eiertid ved å tette pipetoppen med vanntett plate tilnærmet hele året da peisene ikke har vært i bruk i de sommervarme månedene). Den eldste av de to skorsteinene over tak må påregnes å vedlikeholdes om ikke lenge; den andre skorsteinen er fra totalrenoveringen i 2007-2008 og fremstår i god forfatning.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: Johan Brekka AS

Beskrivelse av arbeidet: Ifbm totalrenoveringen i 2007-2008 ble det innstallert ny peis i det eldre pipeløpet (1 av 2), og det ble bygget ny stue med ny peis og nytt pipeløp (2 av 2).



21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Frøiland Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Installert Corroventa avfuktingsanlegg i kjeller i 2021 som tidligere beskrevet. Det har ikke vært behov for øvrige el-arbeider.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ref flere av punktene over, ble det utført totalrenovering av eiendommen i 2007-2008, herunder bygget to nye soverom og ny stue med peis, i regi av forrige eier (Arkitekt Fosslund AS og Elin Fosslund Interiørdesign AS). Alle rom ble renoverert "ned til stenderverk" og bygget opp igjen, herunder bad, kjøkken, soverom, to stuer, to boder, samt vinduer (se utførlig beskrivelse i Salgsoppgave).

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Tegninger over tilbygg/fasadeendring ble meldt kommunen 10.09.2007, ref dokumentasjon i Salgsoppgaven.

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

♦ **Ja**

Ref flere av punktene over, ble det utført totalrenovering av eiendommen i 2007-2008, herunder bygget to nye soverom og ny stue med peis, i regi av forrige eier (Arkitekt Fosslund AS og Elin Fosslund Interiørdesign AS). Alle rom, i begge etasjer, ble renoverert "ned til stenderverk" og bygget opp igjen, herunder bad, kjøkken, soverom, to stuer, to boder, trapp til 2. etg, samt vinduer (se utførlig beskrivelse i Salgsoppgave).

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Tegninger over tilbygg/fasadeendring ble meldt kommunen 10.09.2007, ref dokumentasjon i Salgsoppgaven.



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

♦ **Ja**

Da vi kjøpte eiendommen i 2016, etterspurte vi ferdigattest for innvendige og utvendige arbeider. Megler (Estate, Advokatfirmaet Midgaard & Opthun AS) opplyste at ferdigattest for innvendige og utvendige arbeider ikke gis bygg av eldre årgang i skjærgården noe som ble bekreftet av egne undersøkelser, og ny eiendomsmegler. Merk at vi har ikke endret på noen utførelser innendørs eller utendørs på eiendommen (herunder brygger, utriggere, sandstrand, hage) og at eiendommen fremstår med lik utførelse i dag som da vi overtok denne i 2016 (alle arealer og bygningsmasse har løpende blitt vedlikeholdt/oppgradert siden da). Ansvar for eventuelle nødvendige offentlige tillatelser for endringer på eiendommen (2007-2008) som ikke har vært påkrevet til nå men som kan bli påkrevet i fremtiden vil påhvile ny eier.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Tilstandsrapport fra 2016 og ny tilstandsrapport fra 2025.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**



Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Kragerø Fritidsservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Skjøtet skal vise tinglyst rett til å gå over naboens eiendom for tilkomst til Vestre Gumøyvei. Den tidligere lille gangbroen på eiendomsgrensen over til naboeiendommen var utrygg og ble revet, og ny ble bygget i samme størrelse og utforming som den gamle. I tillegg er hyttas og sjøbodens yttervegger og vinduer jevnlig vedlikeholdt, og ettergås årlig, mtp vasking og maling av Malermester Klaus Serck-Hanssen og Kragerø Fritidsservice AS.

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. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Ja**

Alt behov for arbeid på byggene (hytta og sjøbod) og utearealer (terrasse, trapper, o.l.) er utført løpende, så snart behov har meldt seg, av firmaer med faglærte. Intet arbeid er utført av ufaglærte i vår eiertid. Alt arbeid på eiendommen (snekkerarbeid, malerarbeid, murer-/skiferarbeid, rehabilitering av sjøbod, vask og vedlikehold, m. m) er utført av følgende lokale firmaer: Johan Brekka AS / Kragerø Fritidsservice AS / Frøiland Bygg AS / Hjallum AS (Comfort Kragerø) / Malermester Klaus Serck-Hanssen.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

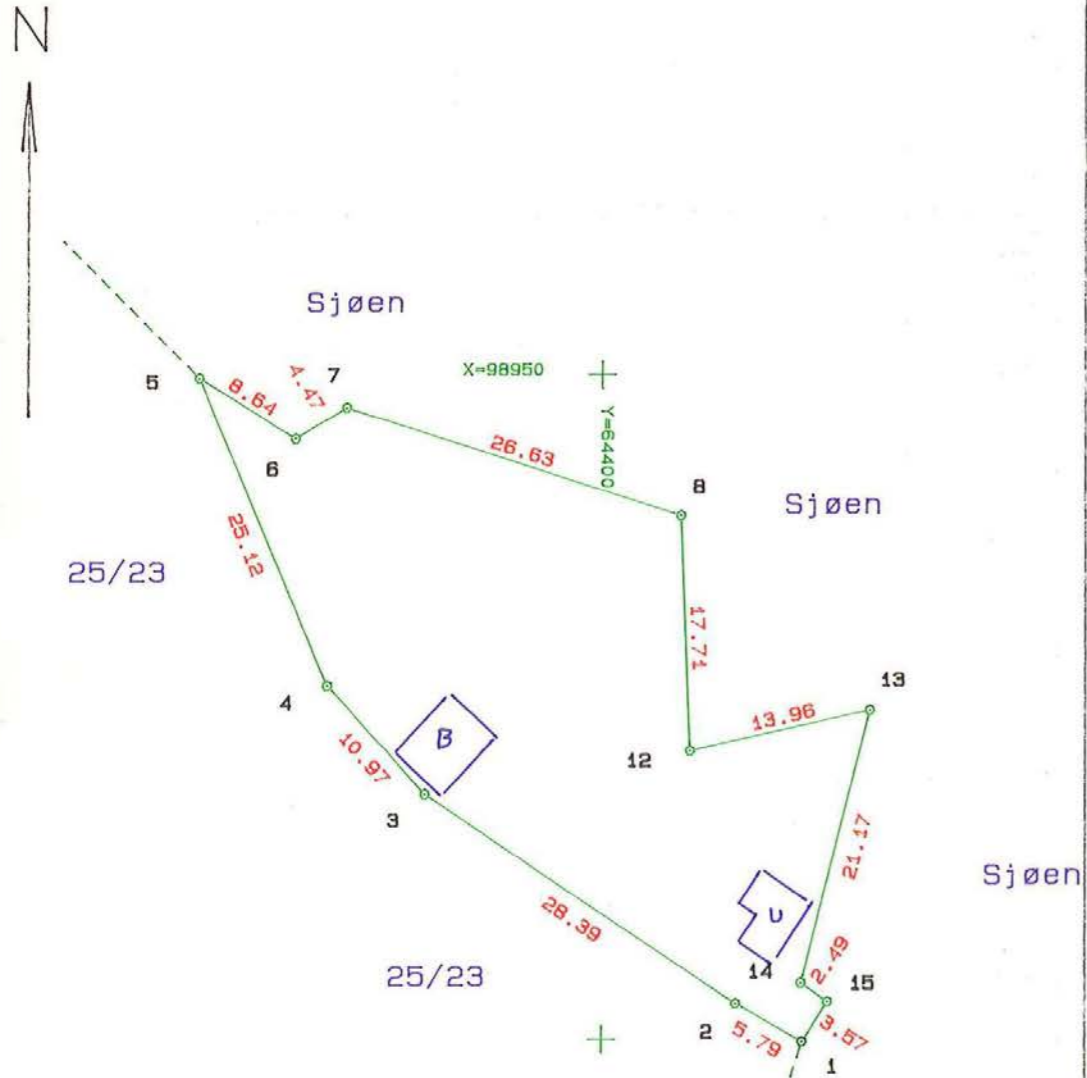
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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.

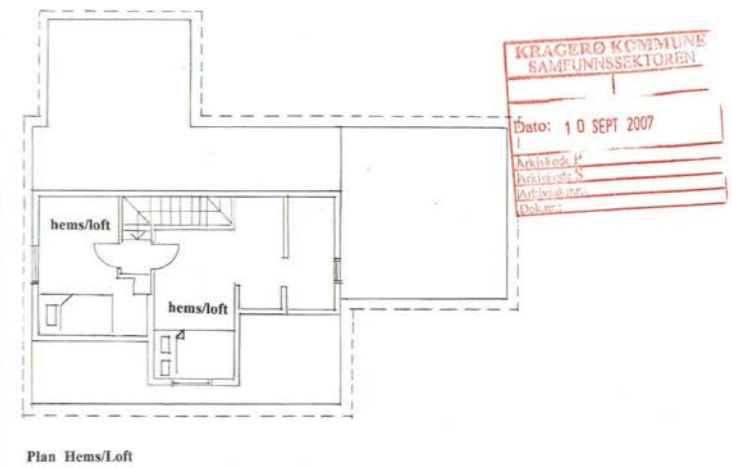
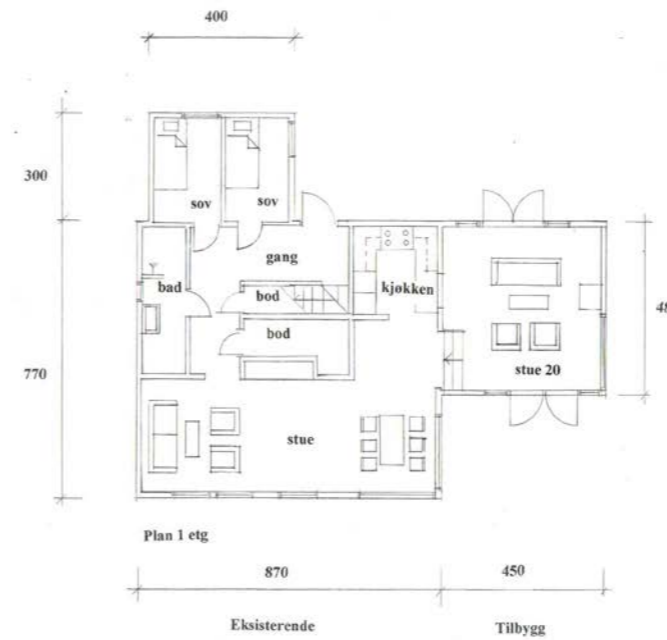
Kommune		MÅLEBREV <input checked="" type="checkbox"/> uten grensejustering <input type="checkbox"/> med grensejustering	
Kragørø		J.nr.	085/90
		Målebrev nr.	013/41
		Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.	
Målebrev over			
Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	25	230	
		Bruksnavn/adresse	
		SOLODDEN	
Areal	1102.9		
Dagbokstempel			
I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning			
Dato for forretningen	16.11.90		
Rekvirent	Ruth Unneberg		
Bestyrer	Kjell Sjetne.		
Forretning	kart- og delingsforretning over en parsell av eiendommen Risbraaten, gnr. 25 bnr. 23.		
Underskrift			
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Kragørø	16. 5.91	 Kjell Sjetne.	 Knut Taraldsen.
Tinglysing			
Dagbokstempel		Tinglysingsstempel	
Dagbokført 20.03.92. nr. 0792.			
Påtegninger (rettelser o.l.)			
K-blankett 5814 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-87			

Gnr	Bnr	Føstenr	MÅLEBREVKART	
25	230			
Representasjonspunkt			Jnr	
X 98925	Y 64395	Z	085/90	
Koordinatsystem			Målestokk	Målebrev nr
AKSE 2			1: 500	013/41
Kartblad			Areal	M ²
by 021-5-1.			1102.9	



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
1 171	STRANDLINJE	98899.82	64415.13	5.79	
2 172	Gkj bolt fjøll	98902.69	64410.10	28.39	
3 173	Gkj bolt fjøll	98918.45	64386.49	10.97	
4 174	Gkj bolt fjøll	98926.59	64379.12	25.12	
5 175	Gkj bolt fjøll	98949.76	64369.44	8.64	
6 176	STRANDLINJE	98945.21	64376.78	4.47	
7 177	STRANDLINJE	98947.52	64380.60	26.63	
8 178	STRANDLINJE	98939.39	64405.96	17.71	
12 179	STRANDLINJE	98921.70	64406.66	13.96	
13 180	STRANDLINJE	98924.76	64420.28	21.17	
14 181	STRANDLINJE	98904.25	64415.04	2.49	
15 182	STRANDLINJE	98902.81	64417.07	3.67	

Vesta/Seonor



VEDLEGG E1
 Tilbygg/Fasadeendring
 Gnr 25 Bnr 230, Gumøy Kragerø
 Plan 1 etg og plan hems/loft m= 1:100
 30 august 2007
 Fak Fossland ark. as



Fasade syd



KRAGERØ KOMMUNE
SAMFUNNSSEKTØREN
Fasade Vest
Dato: 10 SEPT 2007
Arkitekt:
Arkitekt:
Dokument:



Fasade øst

Tilbygg

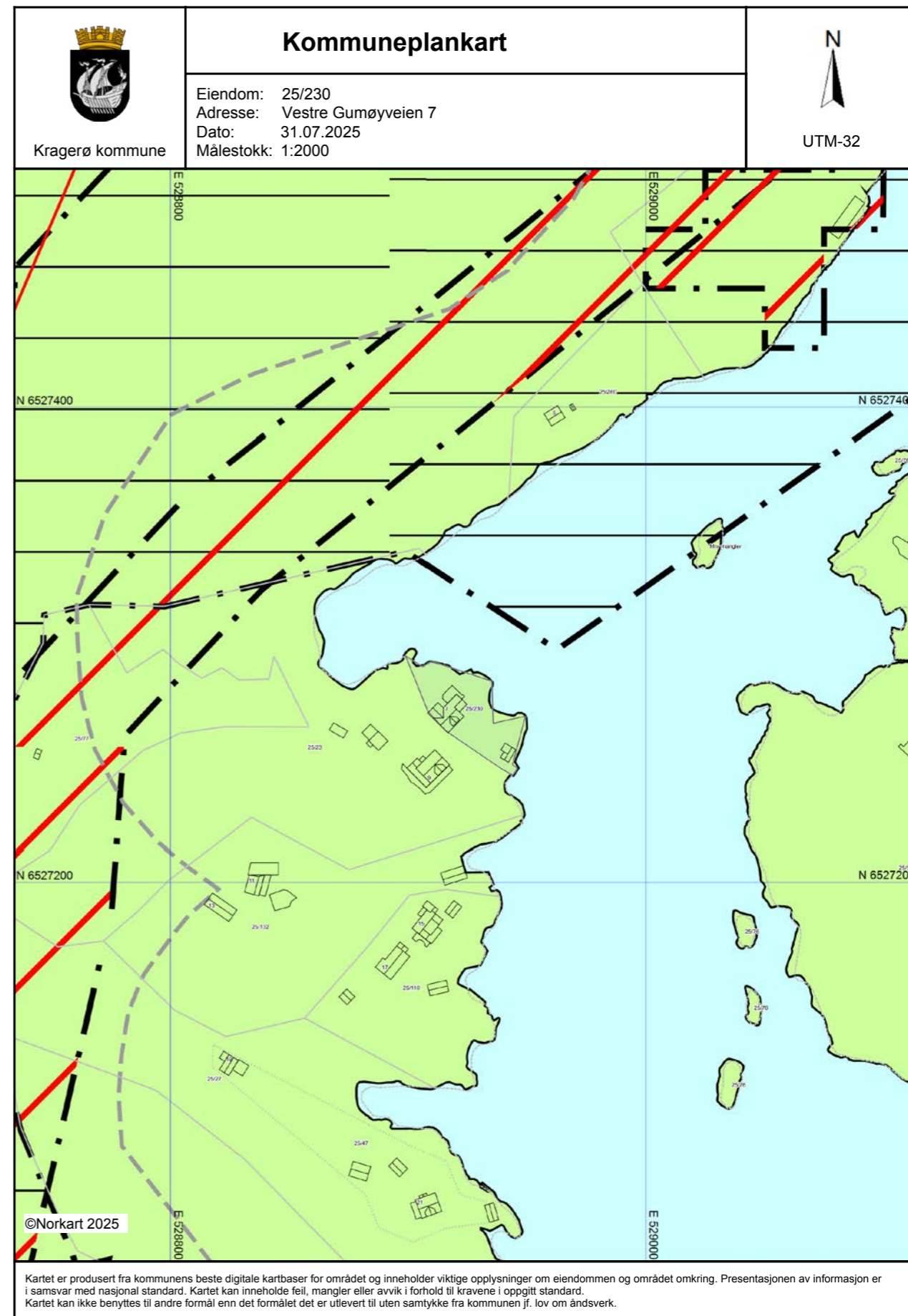


Fasade Nord

Tilbygg

VEDLEGG E2

Tilbygg/Fasadeending
Gnr 25 Bnr 230, Gumøy Kragerø
Fasader m= 1:100
30 august 2007
Fak Fosland ark. as



Tegnforklaring

- Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-)**
Bolligbebyggelse - nåværende
- Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsmål**
LNFR-areal - nåværende
- Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL**
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc
- Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)**
Faresone - Ras- og skredfare
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
Angitthensynsone - Hensyn landskap
Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)**
Faresone grense
Angitthensyngrense
Detaljeringsgrense
Strandlinje sjø
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008**
Planområde
Grense for arealformål
Samleveg - framtidig

Nabolagsprofil

Vestre Gumøyveien 7

Avstand til sjø

18 m



Offentlig transport

✈	Kristiansand Kjevik	112.3 km
✈	Sandefjord lufthavn Torp	54 km
🚆	Neslandsvatn stasjon Linje F5	22 km
🚆	Gjerstad stasjon Linje F5	27.5 km
🚆	Borteidveien kryss Linje 459	4.6 km

Avstand til byer

Kragerø	5.3 km
Porsgrunn	29.8 km
Skien	36.4 km
Sandefjord	49.6 km
Oslo	134.2 km
Stavanger	216.5 km
Bergen	288.5 km

Ladepunkt for el-bil

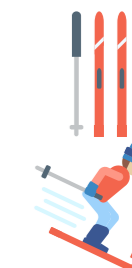
🚗	Gromstad 50kw	5.5 km
🚗	Barthebrygga	5.6 km

Vintersport

Langrenn

Alpin

- Skien Fritidspark
- Avstand til nærmeste bakke: 33.3 km
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

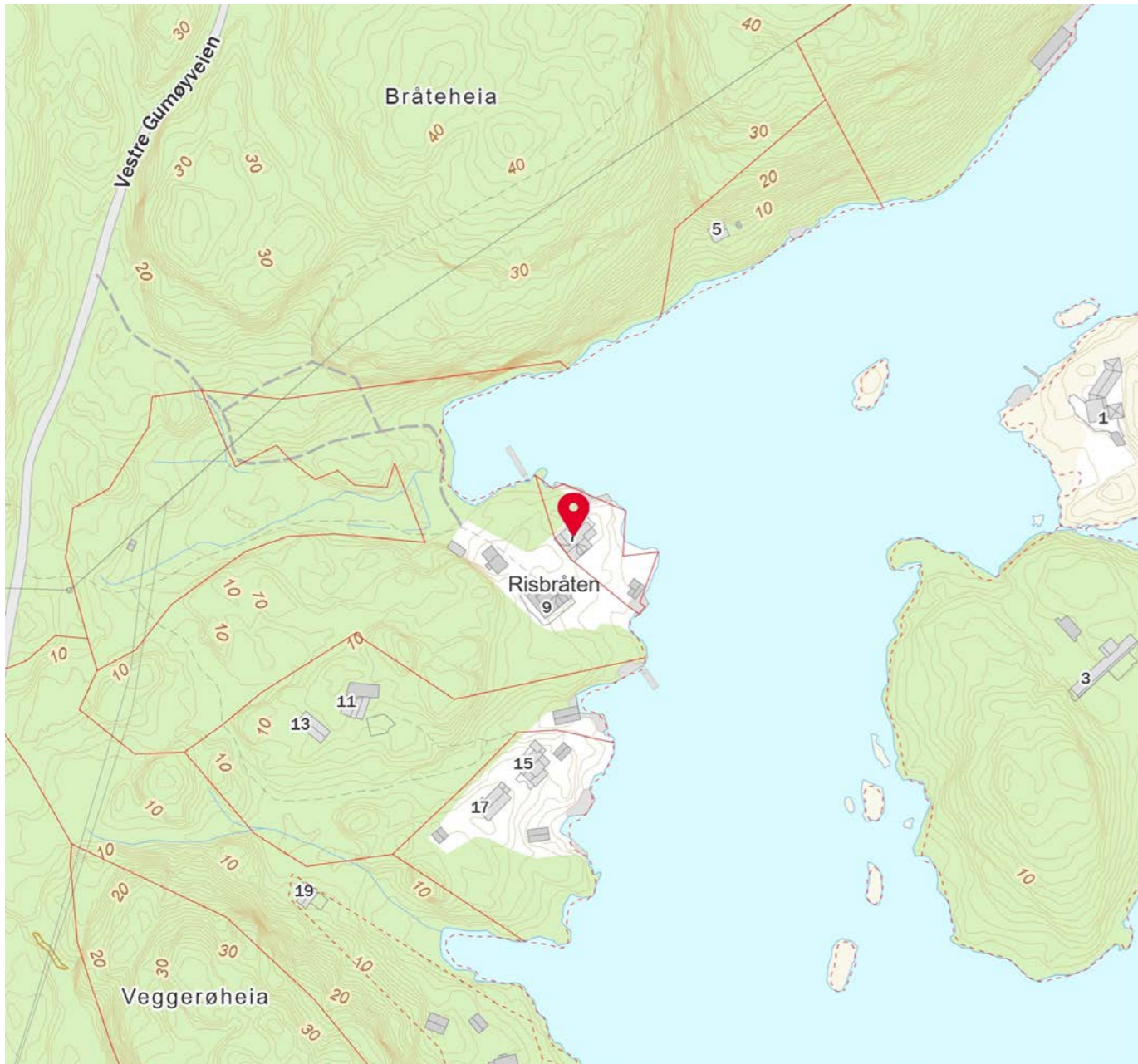
Gulodden badeplass	3.6 km
Krikken Kystfort - Skåtøy	4.8 km
Kustranda badeplass	5.2 km
Kragerø Kino	5.3 km
Svømmebasseng på Lovisenberg	5.5 km

Sport

⚽ Mellommyra,flerbruksanlegg Ballspill	3.8 km
⚽ Treningsbane kunstgress Fotball	5.5 km
🏊 Family Fitness Kragerø	5.6 km
🏊 MOT Kragerø	7.9 km

Dagligvare

Spar Kirkebukta Kragerø Post i butikk, PostNord	5.1 km
Kiwi Kragerø Søndagsåpent	5.3 km



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**



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Vestre Gumøyveien 7
3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kragerø
Saksbehandler: Adam Magamadov

Telefon: 478 91 638
E-post: adam.magamdov@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre