

aktiv.





Eiendomsmegler

Nora Eikeland

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

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



Daglig leder / Eiendomsmegler

Ronny Jørstad

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

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

Buvikveien 14

I idylliske Buvika på Skåtøy ligger "Rikkebo" – med et gammelt sjarmerende hovedhus, og en sentral og spesielt attraktiv plassering i skjærgården. Eiendommen ligger lunt til i Buvikbukta, mellom Korssund Elefanten, med nydelig sjøutsikt mot Gumøy og Rytterholmane.

"Rikkebo" ligger helt nede ved sjøen med ca. 60 meter strandlinje og hele tre brygger. Eiendommen har flere lune uteplasser med skiferlagte områder og gressplen. Her er det gode solforhold fra tidlig morgen til sen ettermiddag og kveld sommerstid.

Eiendommen består av hovedhus og uthus.

Hovedhuset inneholder:

Hovedplan: Gang, bad/vaskerom, stue/spisestue, kjøkken, 2 soverom og utestue (innbygd veranda).

Loftsplan: Gang og 3 soverom. Loftsplan er ikke måleverdig pga. takhøyde.

Uthuset inneholder ett stort bodrom samt separat utedo.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 14 000 000,-	Antall rom:	6
Omkostn.:	Kr 351 390,-	Gnr./bnr.	Gnr. 30, bnr. 114
Total ink omk.:	Kr 14 351 390,-	Oppdragsnr.:	1302260110
Selger:	Mette Ravns dødsbo		
Salgsobjekt:	Fritidseiendom		
Eierform:	Eiet		
Byggeår:	1900		
BRA-i/BRA Total	67/83 kvm		
Tomtstr.:	1536.3 kvm		
Soverom:	5		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Andre vedlegg	92
Nabolagsprofil	107
Budskjema	115

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 67 kvm

BRA - e: 16 kvm

BRA totalt: 83 kvm

TBA: 41 kvm

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 67 kvm Stue, kjøkken, bad/vaskerom, 2 ganger og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

19 kvm Terrasse- og balkongareal

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 16 kvm 3 boder

TBA fordelt på etasje

1. etasje

22 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Fritidsbolig

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Merk at 2 etasje ikke er måleverdig men praktisk innredet til formålet.

Bod

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1536.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 1536 kvm i følge tinglyst jordskiftedom.

Tomten har sol fra grytidlig morgen til sen kveld sommerstid. Stor uteplass på øst- og sydsiden med hage og steinlagte skiferplattinger. Herfra har du herlig sjøkontakt, med ca. 10 lengdemeter og 3–4 høydemeter ned til sjøen. Strandlinjen er på over 60 meter og inkluderer hele tre brygger. Den ene bryggen er den gamle fergebryggen på Skåtøy. Bryggen tilhører ikke eiendommen, men benyttes av allmennheten til av- og pålessing samt til kortvarig tillegging med båt. Fra brygga er det tursti innover på Skåtøy.

På vestsiden av hytta, ved inngangspartiet, er det skiferlagte områder og hage. Her er det lunt, og med god kveldsol.

To naboeiendommer, nr. 16 og 18 har gangrett over eiendommen. Nr 16 passerer over eiendommen på østsiden (mellom huset og sjøen), nr. 18 på vestsiden, og mellom huset og uthuset.

Beliggenhet

Ti minutter med båt unna Kragerø sentrum ligger den største øya i Kragerøskjærgården - Skåtøy. Øya, med sitt tradisjonsrike skjærgårdsmiljø og sine naturskjønne omgivelser, kan nesten minne litt om Lindgrens idylliske Saltkråkan. Dette vakre landskapet tiltrekker seg årlig inspirasjonssøkende forfattere, sangere og poeter. En av dem var blant annet kunstneren Theodor Kittelsen, som skapte noen av sine mest romantiske arbeider mens han bodde på øya.

Buvikveien 14 ligger på nordsiden av øya og fra eiendommen er det ca 2 km til Skåtøy Kafé og Galleri, som ligger midt på øya. Øya har også et rikt kulturliv og en aktiv velforening. Hvert år, i midten av juli, arrangerer innbyggerne Skåtøy vise- og poesifestival, med bl.a. musikk, lyrikk og konserter. Her finner vi også øyas kirke, selveste "Skjærgårdskatedralen", som er den femte største trekirken i landet. Foruten kirkelige aktiviteter er det mange flotte konsertopplevelser å få med seg her.

På Skåtøy finner vi også kanskje det mest kjente stedet i Kragerøskjærgården - Eidkilkanalen. Dette er en kunstig bygget kanal, og arbeidene ble påbegynt i 1924. Det ble laget en demning i hver ende for å holde vannet unna, men vinteren 1926 presset isen så sterkt og kanalen ble fylt med vann. Eidkilkanalen åpnet seg selv og delte Skåtøy i to.

I nærheten av Eidkilkanalen finner vi enda et kjent sted på Skåtøy - Krikken kystfort, som er et bunkeranlegg bygd av nordmenn for tyskerne under krigen. I dag er dette et flott friområde, med mange fjellhaller, skyttergraver og ganger du kan gå ned i. Veien

for å komme seg hit går etter hvert over i en fin sti, som er en fin sykkelstur.

Det er også flere turmuligheter, og Skåtøy kan tilby et variert turterreng, med gårdsveier og stier, som egner seg ypperlig for sykling, samt gå- og joggeturer. Øyas høyeste punkt, Darefjell, er blant annet et yndet turmål.

Adkomst

Med båt, enten egen eller taxibåt. Det går bilferge til Skåtøy, og eiendommen ligger ikke mer enn ca 250 meter fra privat bilvei. Eier har benyttet båtadkomst.

Bebyggelsen

I området er det oppført eneboliger og fritidsboliger.

Bygningssakkyndig

Ramberg Takst

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsboligen er en bygning fra ca. 1900, og ble trolig flyttet til Skåtøy fra en av de omkringliggende øyene. Grunnmuren er konstruert av naturstein og noe leca/betong, og dreneringen antas å være utført i henhold til standarden fra byggeåret.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk og plank fra byggeåret, med en utvendig fasade av stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrer og åser i tre, med et bordundertak. Taktekingen består av betongtakstein. Systemet for takavvanning inkluderer renner, nedløp og beslag laget av overflatebehandlet metall.

Etasjeskillene i bygningen er av trebjelkelag.

Bygningen er utstyrt med trevinduer med koblede glass og malte tredører.

Eiendommen har terrasser laget av betong og skifer.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Takteking

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

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

- Det er avvik:

Det er noe alder slitasje og stedvis noe groe.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det er avvik:

Renner og beslag med alders og vær slitasje. Det er registrert avskallinger.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er avvik:

Dører med generell alders og værslitasje.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er avvik:

Flater med noe alder og vær slitasje.

- Innvendig - Overflater

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 befaringdager, 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.

- Innvendig - Pipe og ildsted

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

- Innvendig - Kryp kjeller

Avvik: Det er avvik:

Symptomer på fukt, det er registrert fukt og saltutslag.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Det er avvik:

Trapper med elde og bruksslitasje.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Det er avvik:

Dører har alders og bruksslitasje. Noen av dørene subber.

- Kjøkken - 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: Det er avvik:

Kjøkken med noe elde og bruksslitasje.

- Kjøkken - 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Avvik: Det er avvik:

Ventilator av eldre dato, med begrenset forventet levetid.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger.

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

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

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

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

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

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er avvik:

Grunnmur oppfyller i dag sin hovedfunksjon, men det er registrert noe bevegelse i natursteins mur.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

- Det er avvik:

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

Husk at dette er eldre konstruksjoner som det kan være skjulte avvik, som ikke blir synlige før en gjennomfører destruktive tiltak.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er avvik:

Eldre konstruksjoner med spor etter skadedyr. Det er synlige sport med tremel, aktiviteten i dag er uklart.

Det er generelt mye spor etter alders slitasje.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

- Det er avvik:

Vindu med alders og bruksslitasje.

- Innvendig - 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.

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.

- Våtrom - 1 Etasje > Bad/vaskerom > Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner

Innhold

Eiendommen består av hovedhus og uthus.

Hovedhuset inneholder:

Hovedplan: Gang, bad/vaskerom, stue/spisestue, kjøkken, 2 soverom og utestue (innbygd veranda).

Loftsplan: Gang og 3 soverom. Loftsplan er ikke måleverdig pga. takhøyde.

Uthuset inneholder ett stort bodrom samt separat utedo.

Standard

I idylliske Buvika på Skåtøy ligger "Rikkebo" – med et gammelt sjarmerende hovedhus, og en sentral og spesielt attraktiv plassering i skjærgården. Eiendommen ligger lunt til i Buvikbukta, mellom Korssund og Elefantene, med nydelig sjøutsikt mot Gumøy og Rytterholmane.

"Rikkebo" ligger helt nede ved sjøen med ca. 60 meter strandlinje og hele tre brygger. Eiendommen har flere lune uteplasser med skiferlagte områder og gressplen. Her er det gode solforhold fra tidlig morgen til sen ettermiddag og kveld sommerstid.

Hovedhuset har klassisk skjærgårdssjarm med hvitmalt fasade og oransje takstein, supplert av et eldre rødt uthus som i dag benyttes som bod/ utedo (det er i tillegg bad og innlagt vann i hovedhus). Bygningsmassen antas å ha sin opprinnelse tilbake til starten av 1800-tallet, og skal senere trolig ha blitt flyttet til dagens tomt i begynnelsen av 1900-tallet. Eiendommen ble fradelt hovedbølet «Buviken» allerede i 1907, og har vært i samme families eie siden 1923. Hovedeiendommen har siden den gang bestått av tre hytter, som i 2009 ble fradelt. «Rikkebo» er én av disse hyttene.

Fritidsboligen ble tilbygd i 1990 med ett soverom og overbygd veranda mot sør, og det ble da også oppført uthus. I 2008 ble den overbygde verandaen innredet, og den brukes i dag som utestue. Vinduer i boligen byttet i nyere tid, trolig rundt 1990 eller 2008 (eksakt årstall er ukjent).

Boligen fremstår i all hovedsak med eldre standard, men med et sjarmerende uttrykk preget av tregulv, mønstrete tapeter og profilerte, eldre dører. Fra så å si alle rom i hytta

er det flott sjøutsikt. Stuen har peis og utgang til vinterhage, som igjen har videre adkomst til sydvendte uteplasser og uthus, samt mot inngangsparti og hage på nordsiden. Kjøkkenet har en eldre, gulmalt innredning med profilerte fronter og flis mellom benk og overskap. Frittstående hvitevarer medfølger. Badet har belegg på gulv og våtromstapet på vegger, og inneholder servant med benkeskap, toalett, bidé, dusjkabinett samt opplegg for vaskemaskin.

Loftsetasjen består av gang og tre soverom, hvor alle soverommene har nydelig sjøutsikt. Rommene har malte tregulv og eldre malt panel. Sikringsskap er plassert på ett av soverommene.

Det er også kjeller i boligen, hvor blant annet varmtvannstank er plassert.

Ved testamentarisk disposisjon er det gitt forkjøpsrett til 3 mulige arvinger. Forkjøpsrett vil bli avklart kort tid etter salg.

Innbo og løsøre

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

Eiendommen overtas slik den står med innbo og løsøre. Selger har anledning til å ta med ønskede ting.

Hvitevarer

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

Diverse

Ved testamentarisk disposisjon er det gitt forkjøpsrett til 3 mulige arvinger. Forkjøpsrett vil bli avklart kort tid etter salg.

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

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

- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Det er peis i stuen. Ellers mulighet for elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Eiendommen selges for et dødsbo og strømforbruk er ikke kjent.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 14 000 000

Omkostninger kjøper

14 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

350 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

351 390 (Omkostninger totalt)

368 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

14 351 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

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

varighet))

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

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

Kommunale avgifter

Kr 13 174 for år 2026

Informasjon om 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 20 760 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 871 250 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Forsikringer, strøm og TV/internett. Utgiftene på dette vil variere ut fra hvilke abonnement og avtale man har.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 30, bruksnummer 114 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:

4014/30/114:

08.01.1954 - Dokumentnr: 22 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om båt/bryggeplass

RETTIGHETSHAVER Kragerø kommune

Dette tinglyste dokumentet ble skrevet i 1953 og ga Skåtøy kommune (nå Kragerø kommune) rett til å anlegge brygge på den sydøstre odden av eiendommen, samt rett til å anlegg vei fra den nye bryggen til den gamle veien til bryggen.

28.10.2009 - Dokumentnr: 814118 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:30 Bnr:878

Gjelder denne registerenheten med flere

Eiendommen gnr. 30, bnr. 878 har rett til gangvei over gnr. 30, bnr. 877 og gnr. 30, bnr. 114 (Buvikveien 14) til anløpsbrygga.

28.10.2009 - Dokumentnr: 814118 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:30 Bnr:877

Med flere bestemmelser

Eiendommen gnr. 30, bnr. 877 har rett til gangvei over gnr. 30, bnr. 114 (Buvikveien 114) til anløpsbrygga. Dette er gnr. 30, bnr. 877 sin eneste adkomstvei til veinettet på Skåtøy, og bruker dermed av denne eiendommen.

28.10.2009 - Dokumentnr: 814118 - Jordskifte

Sak:800-2008-0020 RIKKEBO

Gjelder denne registerenheten med flere

Dette er jordskiftedommen som beskriver tomtens grenser. Jordskiftedommen oppgir tomten til Buvikveien 114 å være 1,56 dekar.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke bygningstegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for den opprinnelige hytta fra 1900-tallet. Dette er heller ikke å forvente ut fra alder.

Da det ikke foreligger tegninger har ikke megler kunnet vurderer lovligheten av eiendommens bygningdeler / bruk.

Det foreligger tegninger av uthus og tilbygg hytte fra 1990, tegningene ser ut til å stemme godt med hva som ble bygd. Det foreligger også tegninger av hytta fra 2008. Disse tegningene inneholder tilbygg mot syd / innbygging av overbygd veranda. Tegningene ser ut til å stemme godt med dagens løsning. Tegninger ligger vedlagt i prospekt.

Det foreligger hverken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for uthus oppført i 1990 og tilbygg hytte (innbygd veranda) fra 2008. Tilbygg fra 2008 er oppført med melding, og formelt sett skal byggesaken avsluttes med en ferdigmelding. Megler kan ikke finne dokumentasjon på ferdigmelding. Når det gjelder uthus og tilbygg hytte fra 1990 så ble tiltaket sendt inn med søknad. Byggesaken er formelt sett ikke avsluttet før det foreligger ferdigattest. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Ny eier anbefales å søke om brukstillatelse for tilbygg hytte og uthuset, megler kan evt. formidle kontakt med konsulent. Ny eier overtar ansvar og risiko, samt evt. kostnader ifm. overnevnte.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger utenfor regulert område. Tomten er i kommunens areldelplan vist som LNF-område. Utsnitt av kommuneplanen fås ved henvendelse megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

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

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Eiendommen er ryddet og vasket i forbindelse med foto. Det vil ikke bli foretatt ytterligere rydding og rengjøring før overtagelse.

Selger gis anledning til å ta med ønskede ting.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

25 000 Markedspakke

4 750 Oppgjørshonorar

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 295 750

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

Ansvarlig megler

Nora Eikeland

Eiendomsmegler

nora.eikeland@aktiv.no

Tlf: 464 20 926

Ansvarlig megler bistås av

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

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

Oppdragstaker

Telemarksmegleren AS, organisasjonsnummer 985420785
Kirkegata 26, 3770 Kragerø

Salgsoppgavedato

13.05.2026

Sjarmerende eiendom med lang strandlinje, to egne brygger og store, solrike utearealer!







I idylliske Buvika på Skåtøy ligger "Rikkebo" – med et gammelt sjarmerende hovedhus, og en sentral og spesielt attraktiv plassering i skjærgården.

Eiendommen ligger lunt til i Buvikbukta, mellom Korssund og Elefanten, med nydelig sjøutsikt mot Gumøy og Rytterholmene.

"Rikkebo" ligger helt nede ved sjøen med ca. 60 meter strandlinje og hele tre brygger.

Eiendommen har flere lune uteplasser med skiferlagte områder og gressplen. Her er det gode solforhold fra tidlig morgen til sen ettermiddag og kveld sommerstid.







Eiendommen består av hovedhus og uthus.

Boligen fremstår i all hovedsak med eldre standard, men med et sjarmerende uttrykk preget av tregulv, mønstrete tapeter og profilerte, eldre dører.

Fra så å si alle rom i hytta er det flott sjøutsikt.

Stuen har peis og utgang til vinterhage, som igjen har videre adkomst til sydvendte uteplasser og uthus, samt mot inngangsparti og hage på nordsiden.









Kjøkkenet har en eldre, gulmalt innredning med profilerte fronter og flis mellom benk og overskap.

Frittstående hvitevarer medfølger.







Badet har belegg på gulv og våtromstapet på vegger, og inneholder servant med benkeskap, toalett, bidé, dusjkabinett samt opplegg for vaskemaskin.

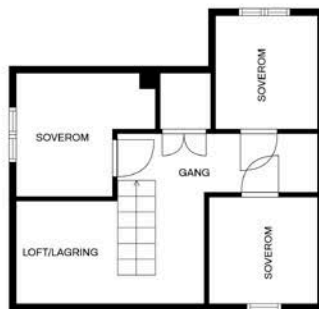
Loftsetasjen består av gang og tre soverom, hvor alle soverommene har nydelig sjøutsikt.





Uthuset inneholder ett stort bodrom
samt separat utedo.

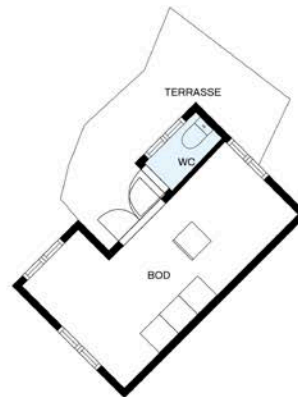




2. etasje



1. etasje



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.


Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Buvikveien 14, 3780 SKÅTØY

 KRAGERØ kommune

 gnr. 30, bnr. 114

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 04.05.2026

Rapportdato: 13.05.2026

Oppdragsnr.: 10062-1336

Referansenummer: KP9770

Autorisert foretak: Ramberg Takst

Sertifisert Takstingeniør: Knut Ramberg



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



Rapportansvarlig

Knut Ramberg

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstmann Knut Ramberg ble kontaktet av Mette Ravn`s dødsbo v/Advokat Anne Gro Enger for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av hytte beliggende på Buvikveien 14 i Kragerø kommune. Alle arealer er tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapport. Sidebygninger er enkelt omtalt.

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

Hyttene fremstår med en del avvik og har generelt behov for oppgraderinger, fornying og vedlikehold.

Ut over dette er det generelt registrert en del symptomer på alder og bruksslitasje.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Fritidsbolig - Byggeår: 1900

UTVENDIG [Gå til side](#)

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

Det er generelt noe alder og værslitasje.

INNSENDIG [Gå til side](#)

Innvendige flater er av en varierende alder og kvalitet.

Det er generelt noe alders og bruksslitasje.

VÅTROM [Gå til side](#)

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

Våtrom er av eldre dato og trenger oppgraderinger.

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 og er enkelt tilpasset bruken.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Tomten er godt utformet og egner seg til bruken.

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

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det er avvik i rømningsveier.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Avvikene på tegninger gjelder noen innvendige vegger som er tatt bort eller lagt til slik at rominndelingen er noe annerledes.

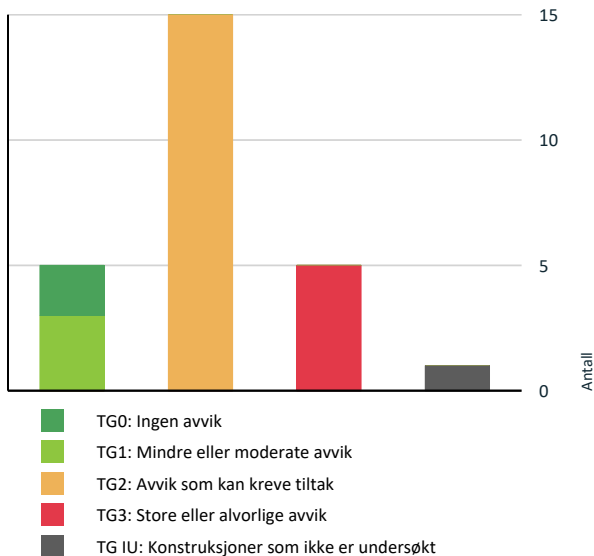
Bod

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

Avvikene på tegninger gjelder noen innvendige vegger som er tatt bort eller lagt til slik at rominndelingen er noe annerledes.

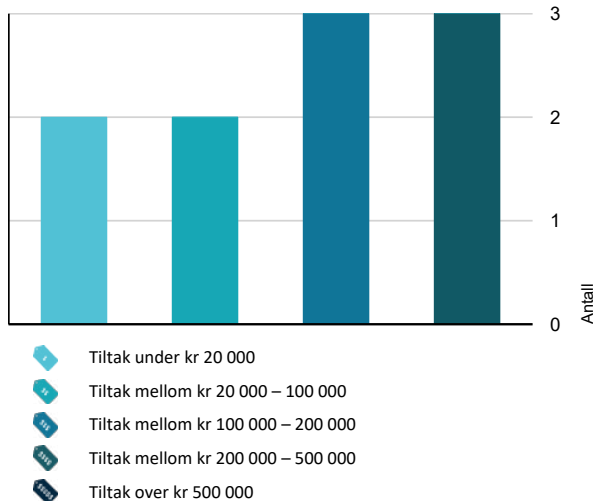
Sammendrag av boligens tilstand

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: 30 Bnr: 114 med adresse Buvikveien 14 i Kragerø kommune.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Hytte fra 1900. Krypjkjeller, 1 etasje og 2 etasje. Total BRA 67 m². Oppvarming med strøm og ved. Energimerking til et mulig salg.

Energimerke



Energikarakteren

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



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

1900

Kommentar

Byggeår er antatt av takstmann.

Anvendelse

Fritidsbruk.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1900	Modernisering	Det er utført tilbygg og arbeider på hytte opp gjennom årene, dette har det vært vanskelig å få opplysninger om.
2008	Tilbygg	Overbygget terrasse og soverom

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

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

Det er noe alder slitasje og stedvis noe groe.

Konsekvens/tiltak

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

Rengjøring av tak anbefales for å fjerne groe og forlenge levetiden på taksteinen.

Videre bør tilstanden til taktekking og undertak vurderes jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette for å unngå risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

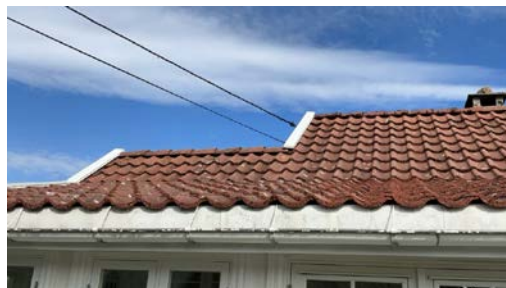
Kostnadsestimatet gjelder kun rengjøring av takstein, ikke eventuelle utbedringer utover dette.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Del av taktekkning.



Del av taktekkning.



Del av taktekkning.



Del av taktekkning.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag i overflate behandlet metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Renner og beslag med alders og vær slitasje. Det er registrert avskallinger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Renner og beslag bør kontrolleres og eventuelt utbedres eller skiftes ut for å hindre lekkasjer og videre forringelse.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være vanninntrenging i bygningskonstruksjonen, som kan føre til fuktskader og økte vedlikeholdskostnader.

Tilstandsrapport



Del av rennesystem.



Del av rennesystem.



Pipebeslag.



Del av rennesystem.

TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og plank fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Vegger og kledning av en varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

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

Husk at dette er eldre konstruksjoner som det kan være skjulte avvik, som ikke blir synlige før en gjennomfører destruktive tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Tiltak:

Det anbefales å utbedre råteskader og sprekker i kledningen, samt gjennomføre nødvendig overflatebehandling for å hindre videre forringelse av konstruksjonen.

Skjulte skader kan forekomme i eldre konstruksjoner, og det bør vurderes nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte avvik.

Manglende utbedring kan føre til økt risiko for fukt- og råteskader i veggkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Del av vegg.



Stikk kontroll av vegger er utført.



Del av vegg.



Del av vegg.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrer og åser i tre og bord undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre konstruksjoner med spor etter skadedyr. Det er synlige sport med tremel, aktiviteten i dag er uklart.

Det er generelt mye spor etter alders slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres en grundig kontroll av takkonstruksjonen for å avdekke eventuell pågående aktivitet av skadedyr, samt vurdere behov for utbedring av skader etter tidligere angrep.

Konsekvensen av å ikke undersøke og eventuelt utbedre kan være ytterligere svekkelse av konstruksjonen, med økt risiko for fremtidige skader og redusert bæreevne.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Del av takkonstruksjon, sett fra loft.



Del av takkonstruksjon, sett fra loft. Spor etter sakadedyr.



Del av takkonstruksjon, sett fra loft. Spor etter sakadedyr.



Del av gesims.

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Det er avvik:

Vindu med alders og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og utskifting av vinduer med fukt- og råteskader, samt vinduer med alders- og bruksslitasje, for å unngå ytterligere forringelse av vinduene og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Eksempel på vindu i yttervegg.



Eksempel på vindu i yttervegg.



Eksempel på vindu i yttervegg.



Stikkontroll på vinduer er utført.

Dører

Beskrivelse

Bygningen har malte dører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører med generell alders og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

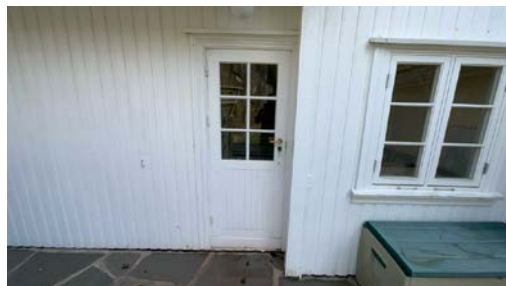
Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men det bør påregnes vedlikehold eller utskifting av dører etter behov. Konsekvensen av manglende vedlikehold kan være redusert funksjon, økt varmetap og forkortet levetid på dørene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Hovedinngangsdør.



Hovedinngangsdør.



Terrassedør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasser i betong og skifer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flater med noe alder og vær slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men det bør påregnes jevnlig vedlikehold av terrassedekket for å forhindre ytterligere slitasje og forringelse, som over tid kan føre til skader på konstruksjonen og redusert levetid.



Del av skiferflater.



Del av skiferflater.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innendig er det gulv av tre. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Tilstandsrapport

Merk at gulv i den ene gangen er av terrassedekke.

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 brukslitasje og alderslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innvendige overflater er av varierende dato, og oppgraderinger bør vurderes etter ønske om standard.

Kostnaden vil variere betydelig avhengig av valgt standard og omfang på oppgraderingen.

Det er risiko for skjulte skader eller fargeforskjeller etter solbleking bak møbler og tepper, noe som kan medføre behov for ytterligere utbedringer ved fremtidig oppussing.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Del av gulv.



Del av gulv.



Del av vegg - tak.



Del av vegg - tak.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

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.

Tilstandsrapport

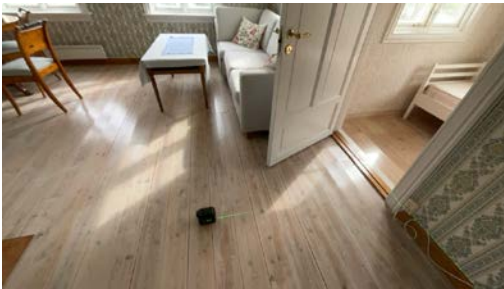
Konsekvens/tiltak

- 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.

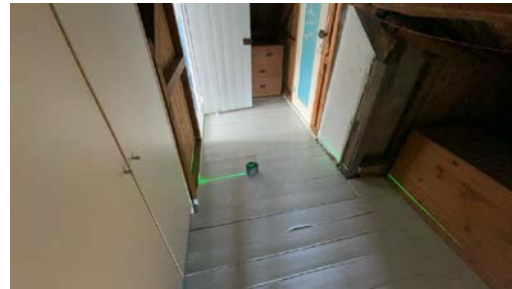
Det anbefales å overvåke etasjeskillet for eventuelle endringer, og vurdere utbedring dersom skjevhetene forverres eller gir praktiske problemer.

Konsekvensen av høydeforskjeller og åpninger mellom lister og gulv kan være redusert komfort, utfordringer med innredning, samt økt risiko for skjulte skader i konstruksjonen. Skjulte avvik kan medføre behov for mer omfattende tiltak ved fremtidig oppussing.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Målt etasjeskille mot mark.



Målt etasjeskille.



Del av etasjeskille sett fra krypkjeller.



Del av etasjeskille sett fra krypkjeller.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt pipe med murt peis.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas utbedring av sprekke/rissene i pipen for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for røyklekkasje eller brannfare. Det anbefales også å få pipen kontrollert av fagperson før videre bruk.



Murt peis i stue.

Tilstandsrapport

📍 TG 2 Kryp kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Husk at krypkjeller er en riskonstruksjon. Dette betyr at forhold i krypkjeller kan forandre seg ved store nedbørsmengder eller forandringer i dreneringsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Symptomer på fukt, det er registrert fukt og saltutslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Krypkjelleren bør holdes under jevnlig observasjon for å oppdage eventuelle endringer i fuktforholdene. Dersom fuktproblematikken forverres, kan det føre til råteskader, soppvekst og redusert bæreevne i konstruksjonen.



Luke inn til krypkjeller.



Del av krypkjeller.



Del av krypkjeller.

📍 TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper i tre. Trapper i tre.

Trapp er bratt, men er opp til et areal som ikke må være i daglig bru. Trappens hovedutforming er derfor ikke vurdert som et avvik i seg selv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapper med elde og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men det anbefales å følge med på trappens tilstand og vurdere vedlikehold ved behov for å unngå økt slitasje og risiko for skader over tid.

Tilstandsrapport



Trapp opp til 2 etasje.



Trapp ned til 1 etasje.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dører av en varierende alder og utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører har alders og bruksslitasje. Noen av dørene subber.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører med alders- og bruksslitasje samt dører som subber bør justeres eller utbedres for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere slitasje eller skade på dørblad og gulv. Manglende utbedring kan føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for skader på bygningsdeler.



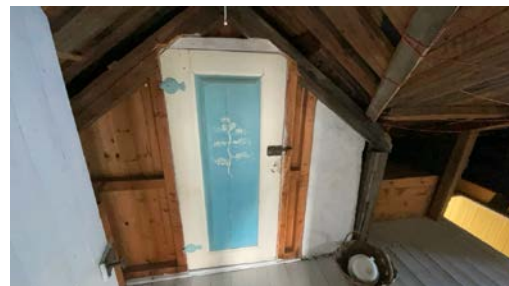
Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Enkelt oppbygd baderom, med generelt alders og bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

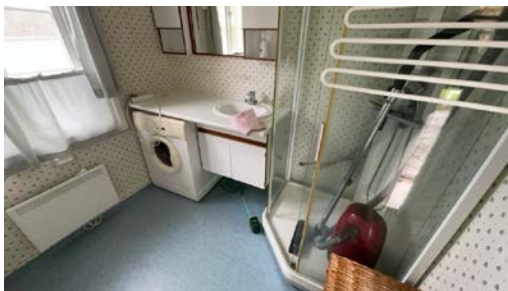
- Andre tiltak:

For å oppnå TG: 1 må våtrommet totalrenoveres, og alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Manglende oppgradering medfører risiko for fuktskader og lekkasjer, noe som kan føre til omfattende skader på bygningskonstruksjonen og økte utbedringskostnader over tid.

Vær oppmerksom på at baderommet fortsatt fungerer til dagens bruk, men det tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Del av baderom/vaskerom.



Del av baderom/vaskerom.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

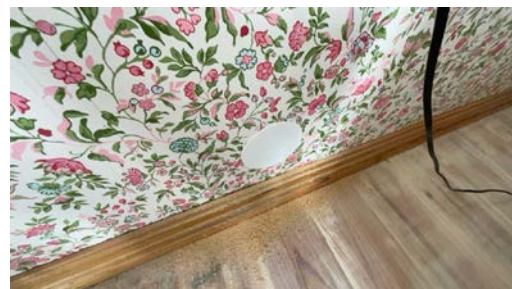
Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hull for kontroll av fukt.



Lokk over hull.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Folierte skrog og glatte fronter. Topplate med montert vask. Avsatt plass til hvitevarer. Merk at komfyr går på gass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Kjøkken med noe elde og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet bør vurderes for eventuell oppgradering etter ønsket standard og utførelse.

Kostnaden vil variere betydelig avhengig av valgt løsning. Konsekvensen av å ikke utbedre slitasje og elde kan være redusert funksjonalitet og estetikk over tid.



Del av kjøkken.



Del av kjøkken.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Montert vifte/avtrekk over komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator av eldre dato, med begrenset forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Under 20 000



Montert avtrekk over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast og metall.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

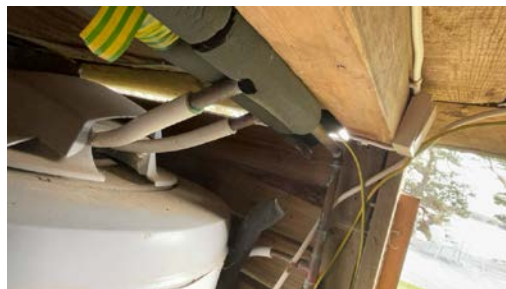
Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales å få en fagperson til å vurdere tilstanden på vannledningene og eventuelt planlegge utskiftning.

Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for lekkasjer og vannskader på grunn av alder og slitasje på rørene.



Stoppekran til vann.



Del av rør til vann.



Del av rør til vann.



Del av rør til vann.

Avløpsrør

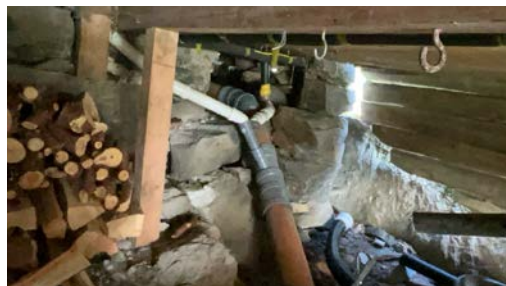
Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og metall.

Tilstandsrapport



Del av rør til avløp.



Del av rør til avløp.



Del av rør til avløp.



Del av rør til avløp.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

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.

Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon i alle rom med mangelfull luftutskiftning, for å sikre godt inneklima og redusere risiko for fuktskader og dårlig luftkvalitet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Eksempel på montert ventil i vegg.



Eksempel på montert ventil i vegg.



Eksempel på montert ventil i vegg.

TG IU Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Pumpekum til avløp/kloakk.

Det anbefales årlig ettersyn og service på dette anlegg.



Styreskap til avløpspumpe.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Tilstandsrapport



Varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og måler med automatisk avlesning.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ukjent.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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

Nei

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

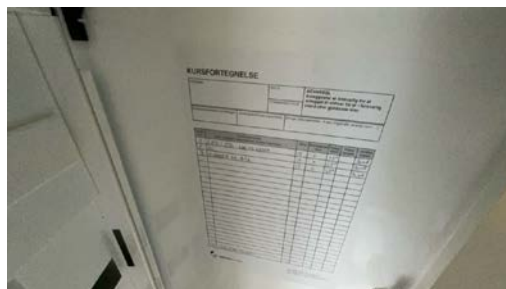
Ja

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

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



Sikringskap.



Kursfortegnelse.



Inntak i 2 etasje.

TOMTEFORHOLD

📍 TG 2 Fuktisikring og drenering

Beskrivelse

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

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.

Dreneringen bør overvåkes jevnlig, og det må påregnes behov for utskifting eller utbedring på sikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og redusert innemiljø.

📍 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i naturstein og noe leca/betong.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Grunnmur oppfyller i dag sin hovedfunksjon, men det er registrert noe bevegelse i natursteins mur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Del av grunnmur.



Del av grunnmur.



Del av grunnmur.



Del av grunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng leder vann tilfredsstillende vekk fra bygg.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

Det er avvik i rømningsveier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rømningsvei gjelder 2 etasje som i dag er i bruk som soverom.

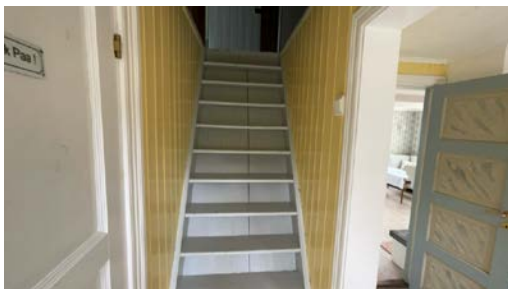
Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende målinger og radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet og økt helseisiko for brukerne.

Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Avvik i rømningsveier, spesielt fra 2. etasje som benyttes som soverom, bør utbedres for å sikre forsvarlig rømning ved brann eller andre nødsituasjoner, og for å oppfylle gjeldende forskriftskrav.



Det er ikke montert veggerekke.



Brannslukningsapparat.



Røykvarsler.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

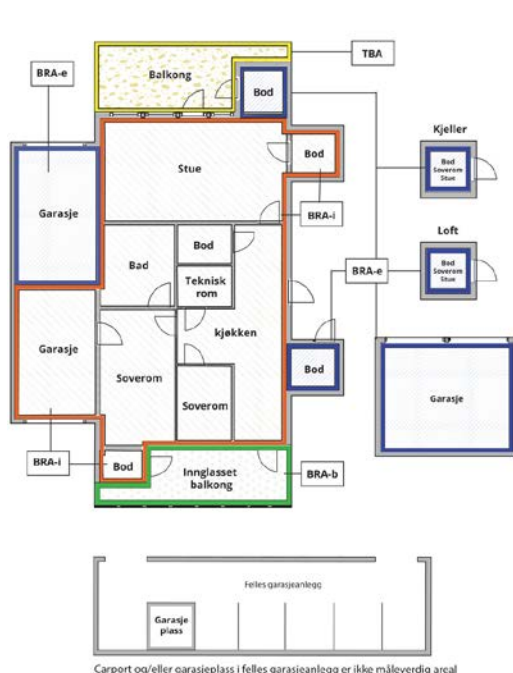
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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							
1 Etasje	67			67	19		67
2 Etasje						26	26
SUM	67				19	26	93
SUM BRA	67						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Krypkjeller			
1 Etasje	Gang, gang 2, stue, kjøkken, bad/vaskerom, soverom, soverom 2		
2 Etasje	Gang, lofts rom, lofts rom, lofts rom		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Merk at 2 etasje ikke er måleverdig men praktisk innredet til formålet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Avvikene på tegninger gjelder noen innvendige vegger som er tatt bort eller lagt til slik at rominndelingen er noe annerledes.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		16		16	22
SUM		16			22
SUM BRA	16				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, bod 2, bod 3	

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Avvikene på tegninger gjelder noen innvendige vegger som er tatt bort eller lagt til slik at rominndelingen er noe annerledes.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Knut Ramberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	30	114		0	1536.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Buvikveien 14

Hjemmelshaver

Mette Ravn's dødsbo.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Skåtøy har fergeforsbindelse hele året, det er også veinett på øyen.

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 på 1536,30 m² og fremstår som velegnet til formålet.

Tomten har gode solforhold og fint utsyn over sjøen.

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

Eiendommen har egen strandlinje.

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

På eiendommen er det oppført hovedhytte med krypkjeller, 1 etasje og 2 etasje. Ut fra 1 etasje er det ca 19 m³ med flate med skifer.

Det er også en frittliggende flate i skifer, areal på denne er ca 42 m².

På eiendommen er det også ført opp bod.

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

Brygge nr 1. Mot Sør - øst : Denne bryggen er bygget opp i tre og har totalt ca 13 m front mot sjøen og et areal på ca 15 m².

Brygge nr 2. Mot Nord - øst: Denne bryggen er bygget opp i tre og har totalt ca 7 m front mot sjøen og et areal på ca 15 m².

Begge brygger har behov for arbeider og vedlikehold, men merk at det ikke er utført tilstandsanalyse av brygger.

Forsikring

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

Kommentar

Det er ikke oppgitt noen opplysninger om forsikringsforhold.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

1990

Kommentar

Bygge år er satt etter årstall på tegningen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Trebygning med materialvalg som er godt tilpasset bruken.

Bygget er praktisk innredet til formålet.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Rekvirent			Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Dette er et dødsbo, det har således ikke vært mulig å få fylt ut en egenerklæring.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	01.05.2026	Ambita	Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	01.05.2026	Norkart AS.	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger			Finnes ikke		Nei
Energirapport	04.05.2026	Laget av Ramberg Takst.	Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Andre bilder



Brygge sør - øst på eiendommen.



Trapp ned til brygge.



Flate med skifer på eiendommen.



Brygge nord - øst på eiendommen



Hytte oppført på eiendommen.



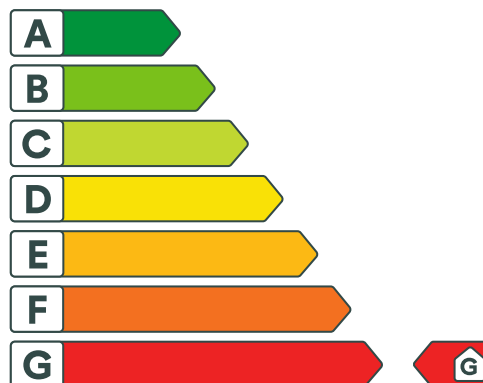
Bod oppført på eiendommen.



Bod oppført på eiendommen.



Adresse Buvikveien 14, 3780 SKÅTØY	
Dato for energimerking 04.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-290358
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 8593469
Gårdsnummer 30	Bruksnummer 114
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1900	Bygningstype Fritidsbolig
Bruksareal 67,0 m²	Oppvarmet bruksareal 67,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
621,22 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
610,22 kWh/m²

Totalt levert pr. år
40 885 kWh



Buvikveien 14, 3780 SKÅTØY



Detaljering

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



Buvikveien 14, 3780 SKÅTØY



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak 19: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Montering av peisinnnsats i åpen peis

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Tiltak 23: 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 24: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 25: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 26: Etterisolering av yttervegg

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Advokat Anne Gro Enger i Ræder Bing Advokatfirma

Boligen

Buvikveien 14
3780 Skåtøy

4014-30/114/0/0

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



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

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

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggs kommentar

Jeg har ikke kjennskap til slike forhold og viser til innhentet takst.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

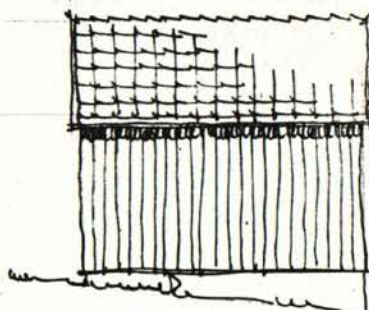
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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.

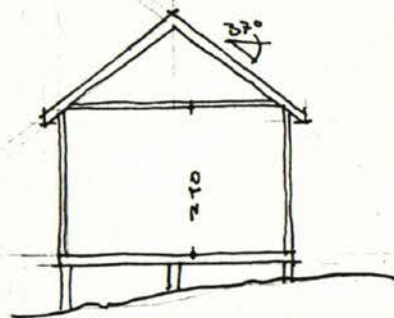


SAYLFASADER

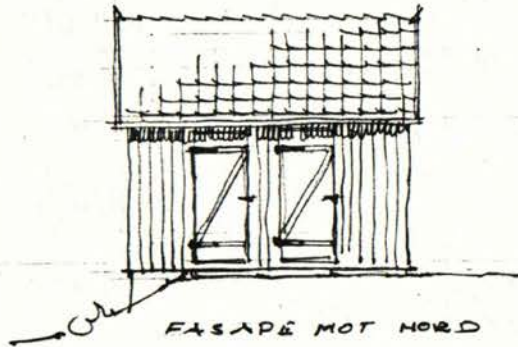


FASADE MOT SØR

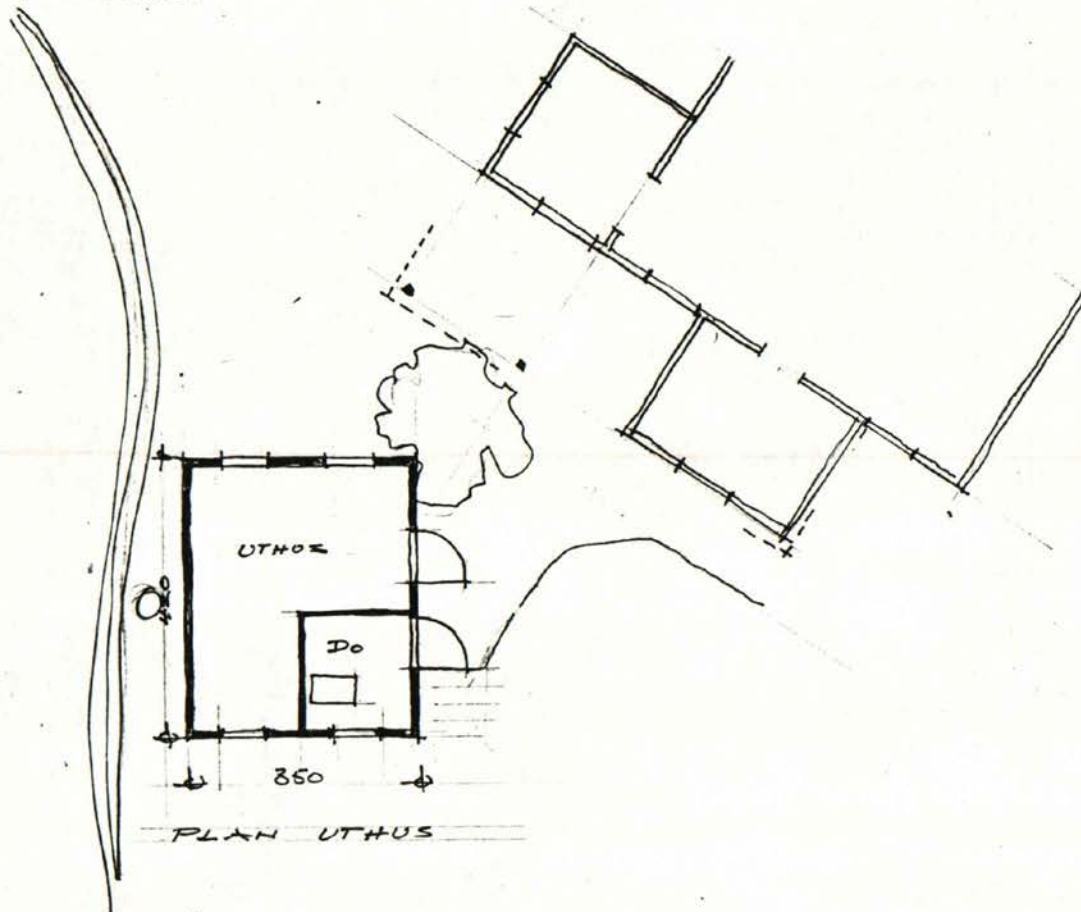
21. 07. 90



SNITT



FASADE MOT NORD



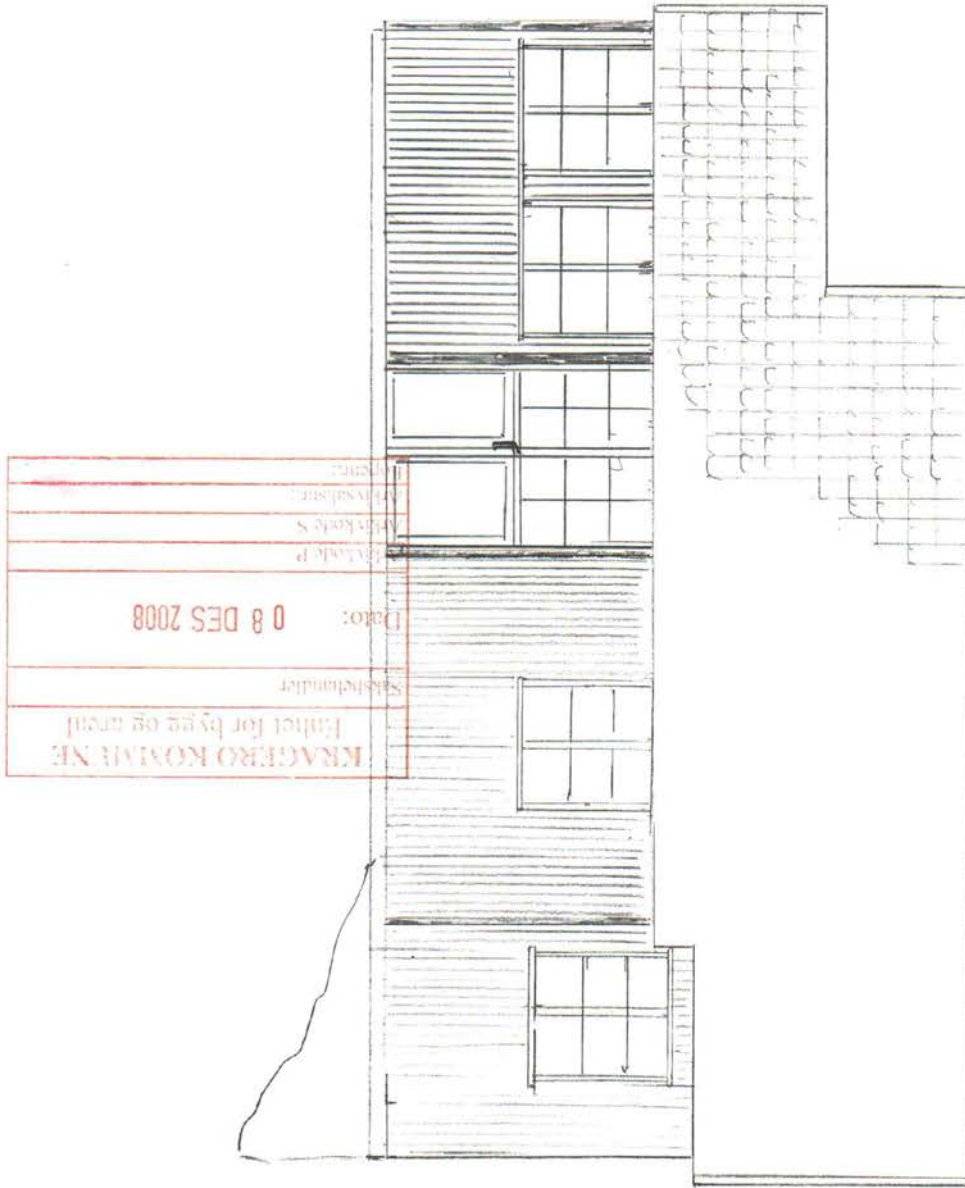
PLAN UTHUS

PÅL THORESEN

UTHUS PÅ SCÅTØY

ARCTITÆT ØVIND KRISTIANSEN 06.07.90 ØK

Ny fasade sør.



E1.

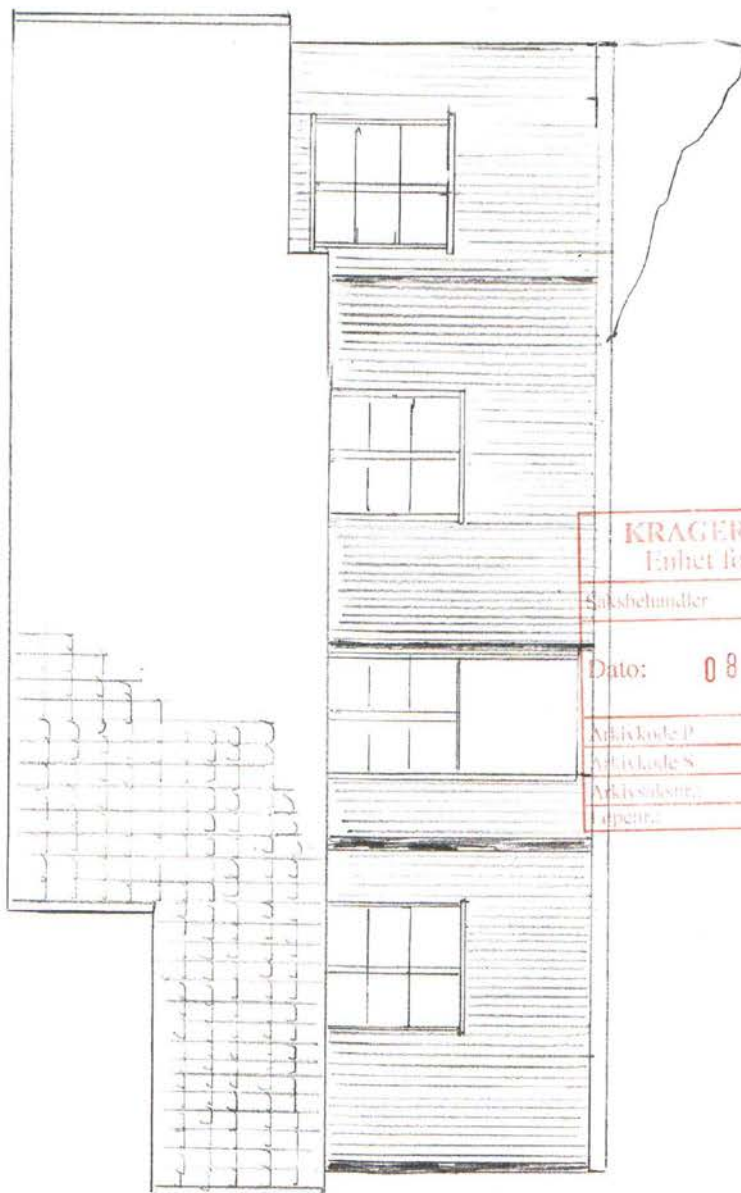
Ny facade vest.



E2.

14.

Christianski fasade sør.



KRAGERØ KOMMUNE Enhet for bygg og areal	
Saksbehandler	
Dato:	08 DES 2008
Arkivkode D	
Arkivkode S	
Arkivsaknr.	
Oppm.	

65.

Eksteriør fasade vest.



KRAGERØ KOMMUNE	
Enhet for bygg og areal	
Saksbehandler	
Dato:	08 DES 2008
Arktid	
Arktid	
Arktid	
Arktid	

Skjemselm. nr. 5,-

Avskrift av dagbok nr. 22 19 54.
Tillegget til
Kongens saksbehandlerErklæring.1954
18 JAN 1954

Undertegnede Anne Marie Thoresen, født Monrad Hansen erklærer herved å ha gitt Skåtøy kommune rett til å anlegge brygge på den sydøstre odden av min eiendom Berg, gnr. 30, bnr. 114 i Skåtøy og rett til å anlegge vei fra den nye bryggen til den gamle veien til bryggen med rett til å utføre det nødvendige sprengnings- og bygningsarbeid for brygge og vei.

Til gjengjeld frafaller Skåtøy kommune den bryggen og veien som nu er.

Skåtøy, den 19.sept.1953. Oslo, den 14/10-1953.

Skåtøy Kommune,
A.Midgaard.
ordfører.

Anne-Marie Thoresen.

Til vitterlighet:

B.E. Tyssen.
Einar Olsen.

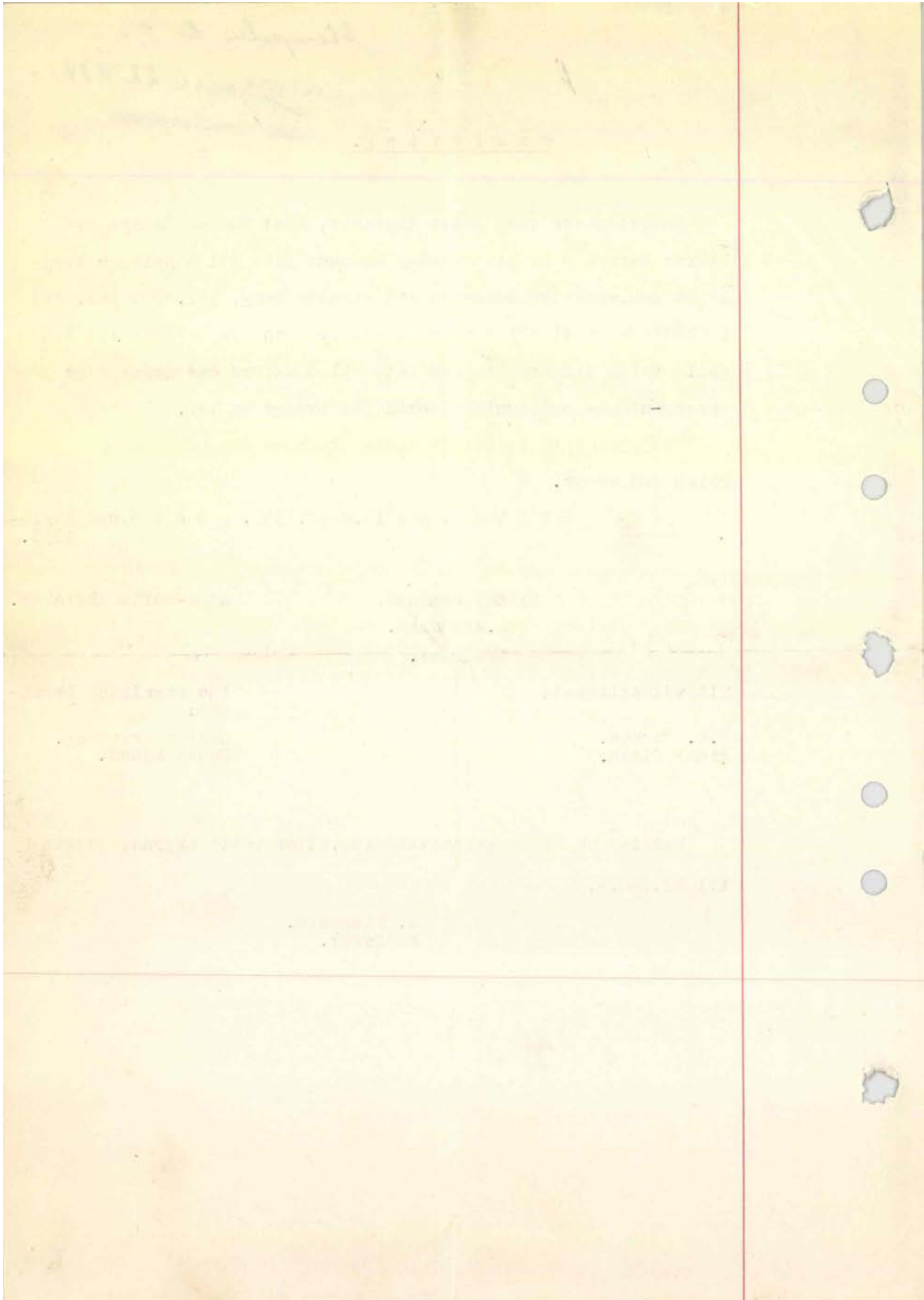
Underskriften bevitnes:

Grethe Braathen.
Randi Kjoss.

Verdien av denne grunnavstæelse, etter beste skjønn, settes til kr.200,-.

A. Midgaard.
ordfører.

mf.





Nedre Telemark jordskifterett

Bedriftsnr. 974 730 995

Rettsbok

Tinglysingsutdrag

Sak: 0800-2008-0020 RIKKEBO

Gnr. 30 i Kragerø kommune

Påbegynt: 21.08.2008

Avsluttet: 03.08.2009

Dette er et rettkjent utdrag av rettsboka som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 24 første ledd.

JORDSKIFTERETTSMØTE

- Rettsmøtedag:** 3.8.2009
Sted: Jordskifterettens lokaler i Skien
Sak nr.: 0800-2008-0020 RIKKEBO - utsatt fra 21.08.2008.
- Saken gjelder:** Krav om sak etter jordskifteloven § 2
- Jordskiftedommer:** Trond Magne Movik, som enedommer etter jordskifteloven § 9 annet ledd.
- Protokollfører:** jordskiftedommeren
- Saken er krevd av:** Jon og Kjell Thoresen
- Til behandling:** Gjennomføring og avslutning av saken
- Parter:**
- 1 Eiere av gnr. 30/114,
Jon Thoresen, St. Georgs vei 51, 0280 OSLO
Kjell Thoresen, Vesteråsveien 14 D, 0382 OSLO
Pål Thoresen, c/o Grete Ravn Bjerregaards gate 29 J, 0172 OSLO
 - 2 Eiere av gnr. 30/259,
Dag Aakrann, Borgentoppen 29, 1388 BORGEN
Tone Rebecca Aakrann, Gaustadveien 153, 0372 OSLO
Knut Arne Aakranns d.bo,
v/Dag Aakrann, Borgentoppen 29, 1388 BORGEN
Ida Katarina Aakrann Byhring, Borgentoppen 25, 1388 BORGEN
 - 3 Eier av gnr. 30/278,
Vigdis Grøndahl, Fossveien 15 A, 3400 LIER
 - 4 Rettighetshaver på gnr. 30 bnr. 114,
Kragerø kommune, Postboks 128, 3791 KRAGERØ
- Eiendommene ligger i Kragerø kommune.
-
-

Jordskifteretten fattet følgende

vedtak:

.....

Slutning

- 1 Gnr. 30 bnr. 114 deles slik at medeierne får hjemmelen til følgende eiendommer:
 - a. Pål Thoresen blir hjemmelshaver til gnr. 30 bnr. 114
 - b. Kjell Thoresen blir hjemmelshaver til gnr. 30 bnr. 877
 - c. Jon Thoresen blir hjemmelshaver til gnr. 30 bnr. 878
- 2 Grensene mellom gnr. 30 bnr. 114, 877, 878, 259 og 278 går slik som beskrevet under *grenser* nedenfor.
- 3 Eier av gnr. 30 bnr. 878 har rett til gangvei over gnr. 30 bnr. 877 og gnr. 30 bnr. 114 fram til anløpsbrygga. Eier av gnr. 30 bnr. 877 har tilsvarende rett til gangvei over gnr. 30 bnr. 114 fram til den samme brygga. Det er opp til eierne av bnr. 877 og 114 å anwise hvor gangveiene skal gå, så lenge traseene ikke blir nevneverdig dårligere enn i dag.
- 4 Kjell Thoresen betaler kr 190 750 til Pål Thoresen. Jon Thoresen betaler kr 176 250 til Pål Thoresen. Beløpene forfaller til betaling åtte uker etter at saken er forkynt.
- 5 Rettighetene som Kragerø kommune har til brygge på gnr. 30 bnr. 114 og vei fram til denne berøres ikke av saken.



DELINGSFORRETNINGER OG OVERFØRING AV HJEMLER

Delingsforretning 1

Delingsforretning for

Kommune, kommunenr.	Gnr.	Bnr.
Kragerø, 0815	30	877

Bruksnavn: **Buvikodden**
 Etableringsdato: 16.6.2009
 Areal: 3,54 dekar
 Representasjonspunkt: X= 6 525 678 Y= 528 826 i Euref89, sone 32

Tillatelse til deling: Gitt i brev fra Kragerø kommune datert 8.7.2009 med referanse 08/1767-4ARNT.

Eiendommen er utskilt fra

Kommune, kommunenr.	Gnr.	Bnr.
Kragerø, 0815	30	114

Teigbeskrivelse

Eiendommen grenser mot nord til sjøen, mot øst til gjenværende del av bnr. 114. Mot sydøst grenser den mot bnr. 278, mens den mot sør grenser mot bnr. 259. Mot vest grenser eiendommen til bnr. 878 som også er fradelt bnr. 114.

Delingsforretning 2

Delingsforretning for

Kommune, kommunenr.	Gnr.	Bnr.
Kragerø, 0815	30	878

Bruksnavn: Solsiden
Etableringsdato: 16.6.2009
Areal: 3,48 dekar
Representasjonspunkt: X= 6 525 696 Y= 528 783 i Euref89, sone 32

Tillatelse til deling: Gitt i brev fra Kragerø kommune datert 8.7.2009 med referanse 08/1767-4ARNT

Eiendommen er utskilt fra

Kommune, kommunenr.	Gnr.	Bnr.
Kragerø, 0815	30	114

Teigbeskrivelse

Teigen grenser mot vest og nord til sjøen, mot øst til bnr. 877 som også er delt fra bnr. 114. Mot sør grenser eiendommen mot bnr. 259.

Hjemmelovergang 1

Hjemmelovergang for

Kommune, kommunenr.	Gnr.	Bnr.
Kragerø, 0815	30	114

Beskaffenhet: Bebygd fritidseiendom
Areal: 1,56 dekar
Anvendelse av grunn: Hytte
Salgsverdi og konsesjon: Hjemmelovergangen skjer som ledd i omforming av partenes eiendom. Bnr. 114 lå i personlig sameie. Denne eiendommen deles i tre, og de tre sameierne får hver sin eiendom. Det er følgelig ikke krav om konsesjon (jf. konsesjonsloven § 2), og det er ikke noen salgsverdi.

Avgiftsgrunnlag: I medhold av lov av 12.12.1975 nr. 59 om dokumentavgift § 7 femte ledd skal det ikke svares dokumentavgift. Partene overtar areal som svarer til den ideelle andelen de hadde i sameiet.

Overdras fra:

Fødselsdato	Eier	Andel
07.05.1943	Jon Thoresen	1/3
19.01.1949	Kjell Thoresen	1/3
19.01.1949	Pål Thoresen	1/3

Overdras til

Fødselsdato	Eier	Andel
19.01.1949	Pål Thoresen	1/1

Hjemmelovergang 2

Hjemmelovergang for

Kommune, kommunenr.	Gnr.	Bnr.
Kragerø, 0815	30	877

Beskaffenhet: Bebyggd fritidseiendom

Areal: 3,58 dekar

Anvendelse av grunn: Hytte

Salgsverdi og
konsesjon:

Hjemmelovergangen skjer som ledd i omforming av partenes eiendom. Bnr. 114 lå i personlig sameie. Denne eiendommen deles i tre, og de tre sameierne får hver sin eiendom. Det er følgelig ikke krav om konsesjon (jf. konsesjonsloven § 2), og det er ikke noen salgsverdi.

Avgiftsgrunnlag: I medhold av lov av 12.12.1975 nr. 59 om dokumentavgift § 7 femte ledd skal det ikke svares dokumentavgift. Partene overtar areal som svarer til den ideelle andelen de hadde i sameiet.

Overdras fra:

Fødselsdato	Eier	Andel
07.05.1943	Jon Thoresen	1/3
19.01.1949	Kjell Thoresen	1/3
19.01.1949	Pål Thoresen	1/3

Overdras til

Fødselsdato	Eier	Andel
19.01.1949	Kjell Thoresen	1/1

Hjemmelovergang 3

Hjemmelovergang for

Kommune, kommunenr.	Gnr.	Bnr.
Kragerø, 0815	30	878

Beskaffenhet: Bebyggd fritidseiendom

Areal: 3,51 dekar

Anvendelse av grunn: Hytte

Salgsverdi og
konsesjon:

Hjemmelovergangen skjer som ledd i omforming av partenes eiendom. Bnr. 114 lå i personlig sameie. Denne eiendommen deles i tre, og de tre sameierne får hver sin eiendom. Det er følgelig ikke krav om konsesjon (jf. konsesjonsloven § 2), og det er ikke noen salgsverdi.

Avgiftsgrunnlag:

I medhold av lov av 12.12.1975 nr. 59 om dokumentavgift § 7 femte ledd skal det ikke svares dokumentavgift. Partene overtar areal som svarer til den ideelle andelen de hadde i sameiet.

Overdras fra:

Fødselsdato	Eier	Andel
07.05.1943	Jon Thoresen	1/3
19.01.1949	Kjell Thoresen	1/3
19.01.1949	Pål Thoresen	1/3

Overdras til

Fødselsdato	Eier	Andel
07.05.1943	Jon Thoresen	1/1

Grenser
Grenseforklaring og målegrunnlag

Grensene går i rette linjer mellom de grensepunktene det er oppgitt retning for.

Retningen mellom punktene er beregnet ut fra punktenes koordinater og er angitt i forhold til kartets nordretning. Sirkelen er inndelt i 400 grader. Avstanden mellom grensepunktene er horisontale mål i meter.

Grensemerkene er bolter/rør av aluminium forsynt med hode. Hodet har påskriften "GRENSE" på den ene siden og "JORDSKIFTERETTEN" på den andre.

Grensepunktene er koordinatbestemt med fasemålede tofrekvent satellittmåleutstyr.

Statens kartverks C-pos-system har levert korreksjonsdata via GSM.

Grensene er målt i et europeisk koordinatsystem, Euref-89 akse 32.

Grensepunktene har en forventet nøyaktighet bedre enn 0,1meter.

Grensene for gnr. 30 bnr. 278 er tidligere målt av Kragerø kommune. Berørte punkter i denne grensen er nå målt på nytt.

Grensene er vist på jordskiftekart med kartarkivnummer 082290. Kartet består av 1 blad i målestokk 1: 1000.

Grense 1

Eiendom til venstre: Gnr. 30 bnr. 259, eier Dag Aakrann m.fl

Eiendom til høyre: Gnr. 30 bnr. 877, eier Kjell Thoresen

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
1	Jsr bolt i fjell ved gammel bolt og røys i grense mot gnr. 30 bnr. 278. Tilsvarende pkt. 6 målebrev for gnr. 30 bnr. 278.			6525641,42	528821,85
		327,23	21,77		
2	Gammel grenserøys			6525650,45	528802,04
		328,76	23,83		
3	Jsr bolt i fjell ved gammel bolt og røys i grense mot gnr. 30 bnr. 878			6525660,85	528780,60

Grense 2

Eiendom til venstre: Gnr. 30 bnr. 259, eier Dag Aakrann m.fl

Eiendom til høyre: Gnr. 30 bnr. 878, eier Jon Thoresen

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
3	Jsr bolt i fjell ved gammel bolt og røys i grense mot gnr. 30 bnr. 877			6525660,85	528780,60
		310,13	58,09		
4	Jsr bolt i fjell ved gammel bolt i fjell			6525670,06	528723,24
		363,93	1,58		
5	Jsr bolt i fjell ved vannkanten			6525671,39	528722,40

Fra vannkanten og videre utover i sjøen går grensen samme retning så langt privat eiendomsrett gjelder.

Grense 3

Eiendom til venstre: Gnr. 30 bnr. 878, eier Jon Thoresen

Eiendom til høyre: Gnr. 30 bnr. 877, eier Kjell Thoresen

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
3	Jsr bolt i fjell ved gammel bolt og røys i grense mot gnr. 30 bnr. 259			6525660,85	528780,60
		46,80	21,21		
7	Jsr bolt i fjell			6525676,58	528794,82
		34,01	58,83		
6	Jsr bolt i fjell			6525727,22	528824,78

Fra pkt. 6 går grensen videre i samme retning til vannkanten, og i samme retning videre utover i sjøen så langt privat eiendomsrett gjelder.

Grense 4

Eiendom til venstre: Gnr. 30 bnr. 877, eier Kjell Thoresen

Eiendom til høyre: Gnr. 30 bnr. 114, eier Pål Thoresen

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
11	Gammel bolt i fjell i grense mot gnr. 30 bnr. 278. Tilsvarende pkt. 5 i målebrev for gnr. 30 bnr. 278			6525651,86	528841,82
		399,53	8,86		
10	Jsr bolt i fjell			6525660,72	528841,75
		59,22	13,04		
9	Jsr bolt i fjell			6525668,51	528852,21
		58,37	25,55		
8	Jsr bolt i fjell			6525684,06	528872,49

Fra pkt. 8 går grensen videre i samme retning til vannkanten, og i samme retning videre utover i sjøen så langt privat eiendomsrett gjelder.

.....

Ikrafttreden

Saken trer i kraft straks den er rettskraftig.

Avslutning av saken

Saken avsluttes i dette møtet. Fristen for anke er én måned regnet fra forkynningsdatoen. Reglene om anke følger forkynningen.

Tinglysing

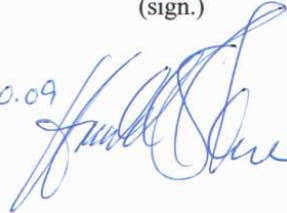
Saken skal tinglyses på:

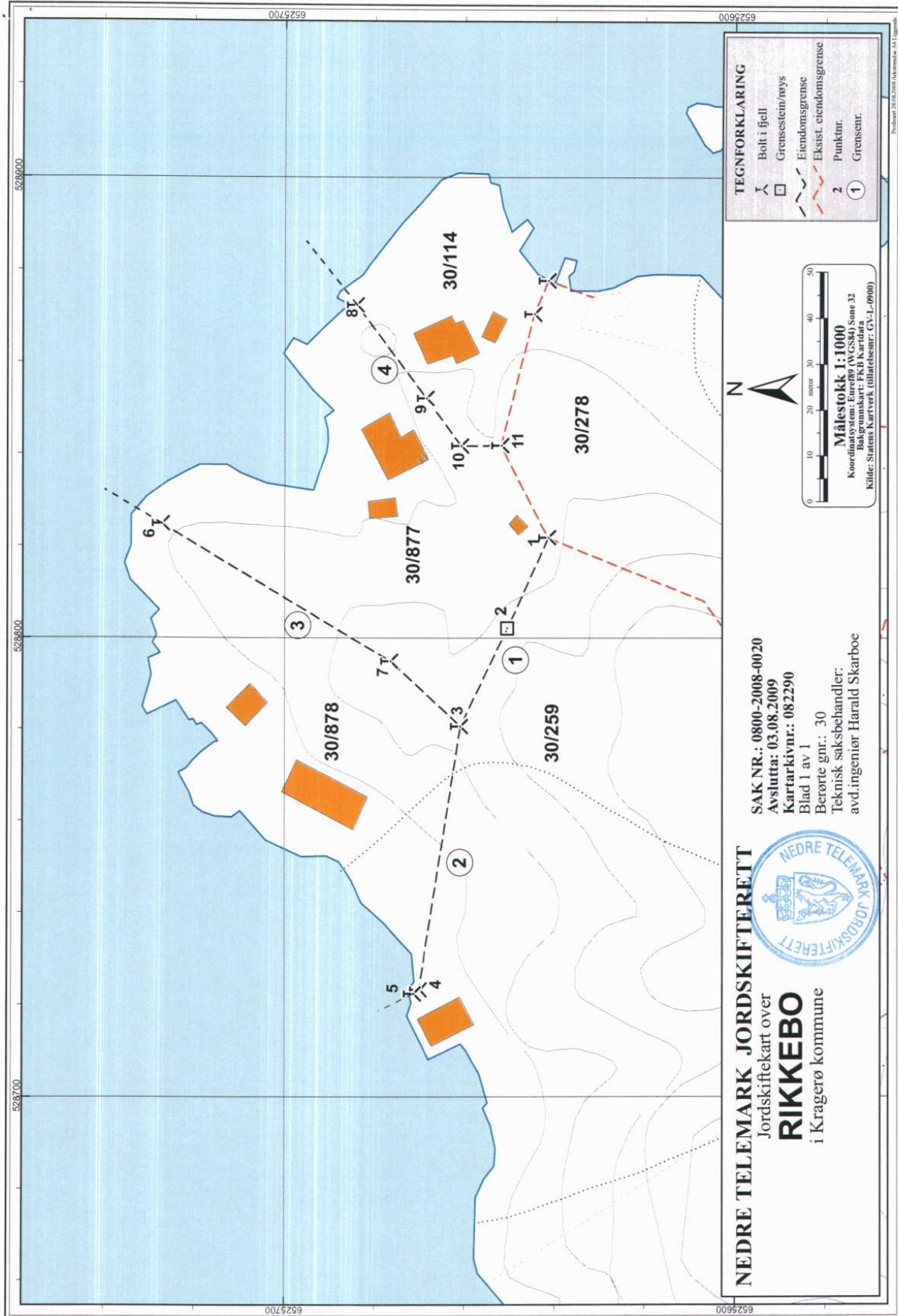
Gnr. 30 bnr. 114, 259, 278, 877 og 878

Retten hevet.
Skien, 3. august 2009

Trond Magne Movik
(sign.)

Rett utdrag, Skien den 27.10.09





**NEDRE TELEMARK
JORDSKIFTERETT**Statens kartverk
Tinglysingen
3507 HønefossSaksnummer
0800-2008-0020Vår referanse
1990/09-hsVår dato
27.10.2009**Tinglysing av rettsbok****Jordskiftesak 0800-2008-0020 RIKKEBO**

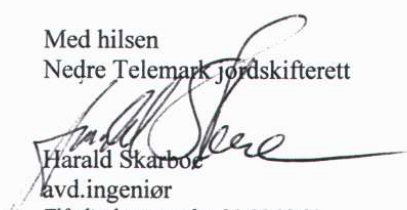
Vi sender med dette utdrag av rettsboka og gjenpart til tinglysing, jf. jordskifteloven § 24. Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer i **Kragerø kommune**:

Gnr. 30 bnr. 114, 259, 278, 877 og 878

Tinglysingen er gebyrfri, jf. rettsgebyrloven § 22 pkt. 9.

Det gjøres oppmerksom på at det i denne saken er gjennomført eiendomsdelinger og hjemmelsoverganger, se sidene 3-6 i utdraget. Dette gjelder oppløsning av sameie og det skal således ikke kreves dokumentavgift, jf. Lov om dokumentavgift § 7, 5. ledd.

Vennligst returner det tinglyste utdraget til:

**Nedre Telemark jordskifterett
Fylkeshuset, 3706 Skien
Bedriftsnr. 974 730 995**Med hilsen
Nedre Telemark jordskifterett
Harald Skarboe
åvd.ingeniør
Tlf. direkte innvalg: 21 55 32 93
Epost: harald.skarboe@domstol.no

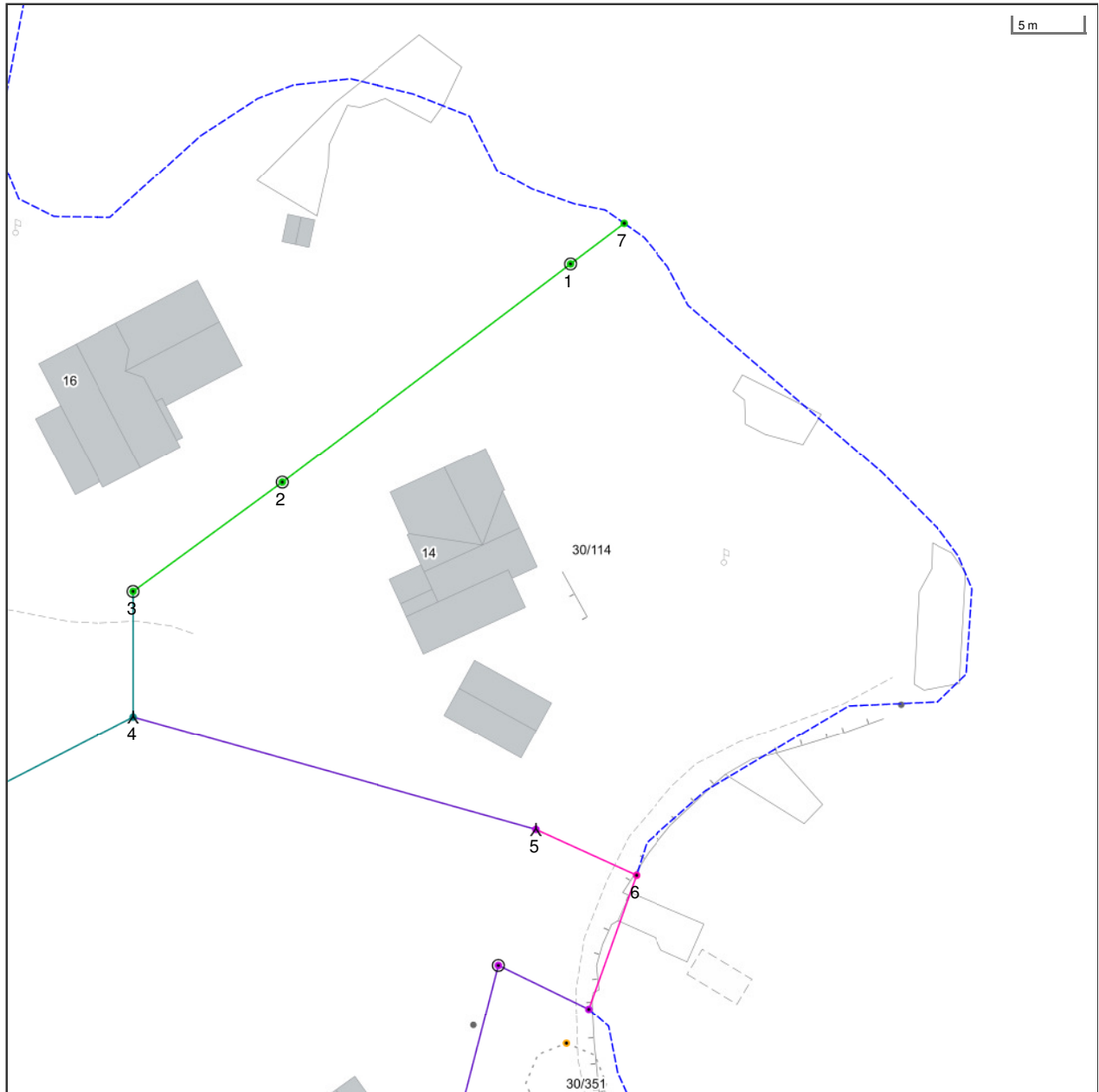
Rett kopi bekreftefes

Vedlegg.

Postadresse
Fylkeshuset
3706 SkienBesøksadresse
Fylkesbakken 8
3706 SkienTelefon 21 55 33 00
Telefax 35 53 22 37
jskipost@domstol.noBank 7874 06 85049
Bedriftsnr. 974 730 995
www.jordskifte.no



Eiendomskart for eiendom 4014 - 30/114//



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

----- Eiendomsgre omtvistet	----- Eiendomsgre lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgre mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgre mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgre middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgre nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgre uvis nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 536,30 m ²	Arealmerknad	Hjelpelinje vannkant			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6525663,78	Øst	528873,28

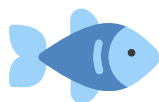
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6525684,06	528872,48	5 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,74	
2	6525668,51	528852,2	5 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,56	
3	6525660,72	528841,75	5 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,03	
4	6525651,86	528841,82	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	8,86	
5	6525644,12	528870,33	50 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	29,54	
6	6525640,95	528877,47	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	7,81	
7	6525686,94	528876,25	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	70,91	

Nabolagsprofil

Buvikveien 14

Avstand til sjø

25 m



Offentlig transport

✈	Kristiansand Kjevik	2 t 33 min	🚗
✈	Sandefjord lufthavn Torp	1 t 56 min	🚗
🚍	Kragerø rutebilstasjon Linje 459, 506, 607, 609, 701	51 min 6.5 km	🚗
🚍	Kirkebukta Linje 506, 701	51 min 6.6 km	🚗

Avstand til byer

Kragerø	52 min	🚗
Porsgrunn	1 t 35 min	🚗
Skien	1 t 47 min	🚗
Arendal	1 t 53 min	🚗
Oslo	3 t 6 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

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

Havner i området

- Marina Service - Bunkers
Drivstoff



Aktiviteter

Steinmann Utsiktspunkt	52 min	🚗
Kragerø Kino	52 min	🚗
Kragerø Svømmehall	53 min	🚗
Gunnarsholmen Kystfort	53 min	🚗
Gunnarsholmen badeplass	53 min	🚗
Stabbestranda badeplass	55 min	🚗
Kragerø resort	56 min	🚗

Sport

⚽	Mellommyra, flerbruksanlegg Ballspill	5 min 2.5 km	🚗
⚽	Treningsbane kunstgress Fotball	52 min 6.9 km	🚗
🏊	Family Fitness Kragerø	53 min	🚗
🏊	MOT Kragerø	56 min	🚗

Dagligvare

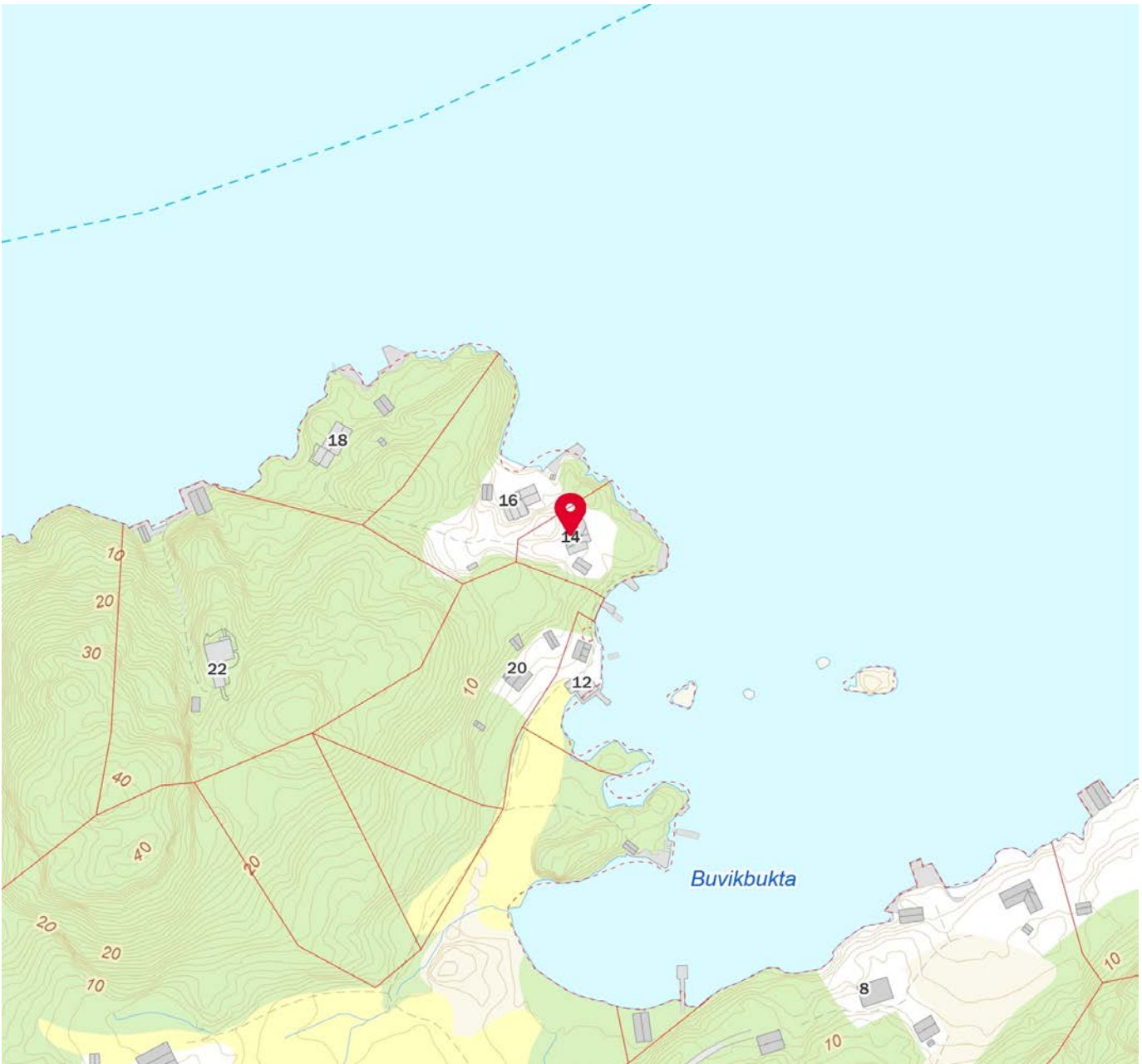
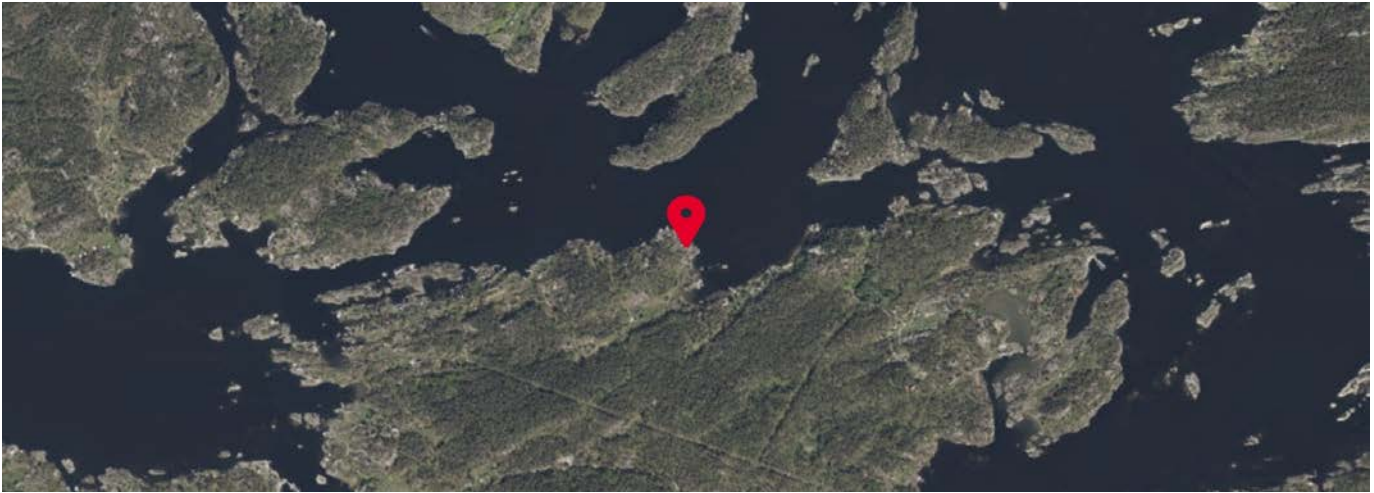
Spar Kirkebukta Kragerø Post i butikk, PostNord	51 min 6.6 km	🚗
Kiwi Kragerø	51 min	🚗

Varer/Tjenester

📦	ALTI Kragerø	1 t 5 min	🚗
---	--------------	-----------	---



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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Buvikveien 14
3780 SKÅTØY

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Nora Eikeland

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre