

aktiv.





Eiendomsmegler

Eileen Johnsen

Mobil 940 84 027

E-post

wenche.eileen.solheim.johnsen@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

Aktiv Eiendomsmegling

Kirkegata 26

3770 Kragerø

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

Aktiv eiendomsmegling har gleden av å presentere Lille Kirkholmen 25!

Fritidsbolig med fantastisk beliggenhet i sjøkanten. Fritidsboligen går over 3 etasjer, og er oppført i 2000.

2 små kilometer sørvest for Kragerø Sentrum, og ca 300 meter fra fastlandet ligger Lille Kirkholmen. Her ble det sent på 90-tallet etablert et lite ferieparadis med totalt 60 fritidsboliger i tradisjonell sørlandsstil. Kanalen som går tvers igjennom området setter særpreg på prosjektet, her har du terrassen et par meter fra sjøen!

Fritidsboligen ligger i front på Lille Kirkeholmen med en uhindret 180 graders utsikt, sørvendt med svært gode solforhold. Her kan du bade direkte fra egen brygge. Et par meter fra din egen inngangsdør ligger Norges vakreste skjærgård med sine ca. 500 øyer, holmer og skjær. Her finner du massevis av små og store strender

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 5 000 000,-	Antall rom:	6
Omkostn.:	Kr 126 350,-	Gnr./bnr.	Gnr. 12, bnr. 1212
Total ink omk.:	Kr 5 126 350,-		Gnr. 12, bnr. 219
Selger:	Frank H. Roberg Gro L. Roberg	Oppdragsnr.:	1302250091
Salgsobjekt:	Fritidseiendom		
Eierform:	Eiet		
Byggeår:	2000		
BRA-i/BRA Total	116/120 kvm		
Tomtstr.:	146.9 m ²		
Soverom:	4		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Egenerklæringsskjema	55
Midlertidig brukstillatelse	59
Energiattest	60
Nabolagsprofil	61
Formuesverdi	63
Reguleringsbestemmelser	64
Oversiktskart	70
Budskjema	78

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 116 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 120 m²

TBA: 73 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 39 m² Entré, stue/kjøkken og bad

2. etasje

BRA-i: 37 m² Stue og soverom

3. etasje

BRA-i: 40 m² Gang, wc.rom og 3 soverom

BRA-e: 4 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

66 m²

2. etasje

7 m²

Ikke målbare arealer

4 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

146.9 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt rett i underkant av 150 kvm iht målebrev, datert; 15.11.1999.

Solrik terrasse/platting og brygge på sydsiden. Terrassen er pent opparbeidet med skifer (støpt såle med skiferstein) og en lun og skjermet uteplass på nordsiden med både morgen- og kveldssol.

Tomten har en av de desidert beste plasseringene på Lille Kirkeholmen, både mht. sol og utsikt.

Beliggenhet

2 små kilometer sørvest for Kragerø Sentrum, og ca 300 meter fra fastlandet ligger Lille Kirkholmen. Her ble det sent på 90-tallet etablert et lite ferieparadis med totalt 60 fritidsboliger i tradisjonell sørlandsstil. Kanalen som går tvers igjennom området setter særpreg på prosjektet, her har du terrassen et par meter fra sjøen! Fritidsboligen ligger i front på Lille Kirkeholmen med en uhindret 180 graders utsikt, sørvendt med svært gode solforhold. Et par meter fra din egen inngangsdør ligger Norges vakreste skjærgård med sine ca. 500 øyer, holmer og skjær. Her finner du massevis av små og store strender, lune vikar og glatte svaberg

På nordsiden av Lille Kirkholmen er det opparbeidet en nydelig strand, her er det også et barnevennlig flott grøntområde, ideelt for spill og lek. Gartner sørger for plenklipping og nødvendig hagearbeid.

Fra eiendommen er noen minutter med båt inn til Kragerø sentrum, med blant annet dagligvareforretninger, sjarmerende nisjebutikker, kaféer og restauranter. I byen er det flere, fine offentlige badeplasser, blant annet ved Sjøbadet og på Gunnarsholmen.

Til Stabbestad er det en kort båttur. Her finner du attraktive Kragerø Resort, solrikt og idyllisk plassert utenfor Kragerø sentrum med sine mange og varierte tilbud. Her har familien overlegne muligheter for rekreasjon og velvære samt aktiviteter som tennis, golf, sandvolleyball, klatrevegg, båtliv, bading, fotball og lignende. Spa- og treningsanlegg som nabo, med styrkerom, svømmebasseng ute og inne, tur- og sykkelmuligheter i terrenget, samt en av Norges flotteste golfbaner med bl.a. 18 hulls golfbane, driving range, korthullsbane og minigolf rett utenfor døra. Golfbilvei ned til båthavn og Beach Club med bl.a. saltvannsbassenger og restaurant.

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

Adkomst

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

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

Bebyggelsen

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

Bygningssakkyndig

Kragerø Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Drenering av overvann/takvann til grunn. Bygningen har ingen vegger/gulv eller rom som er direkte eksponert mot grunn. Bygningen har betonggrunnmur. Støttemur av stablet/tørrmurt stein mot brygge. Taket er tekkt med takstein av betong og har underliggende lekter og undertak. Siden taket (takkonstruksjon og takteking) 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. Takrenner, nedløp og beslag av pulverlakkert aluminium/stål. Veggkonstruksjon av bindingsverk av tre med stående bordkledning. Taksperrer av tre med lastoverføring på bærebjelke og yttervegg. Malte vinduer av tre med innsatt 2 lags isolérglass. Vinduene er originale fra byggeår med normal bruksslitasje og noe oppsprekking av maling.

Innhold

1. etasje: entré, stue, kjøkken og bad
2. etasje: stue og soverom
3. etasje: gang, wc-rom og 3 soverom

Standard

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

Åpen stue- og kjøkken løsning med utgang til sørvendt, skifer belagt terrasse med gode solforhold. Videre er det adkomst til skjermet, nordvendt terrasse i form av terrassebord. Båtplass rett utenfor terrasse på sørsiden, samt i bryggeanlegget rett sør for fritidsboligen. Det er i senere tid gitt aksept for at enkelte av hyttene fikk privatisere "sin" brygge.

Kjøkkeninnredning med hvite, profilerte fronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer; komfyr, oppvaskmaskin og platetopp. Frittstående kjøll/frys.

2. etasje bestående av luftig stue med utgang til sørvendt balkong med gode solforhold og flott utsikt, samt masterbedroom med egen balkong.

Flislagt bad med varmekabler, og består av servant med skap, dusj hjørne, wc og opplegg for vaskemaskin.

Fritidsboligen inneholder 4 soverom. 3 etg. har 3 soverom, hvorav et stort master-bedroom, herfra er det overlegen utsikt! Praktisk ekstra wc-rom i 3. etasje med varmekabler i gulvet, opplegg til dusj.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2:

Forhold som har fått TG2 (vesentlige avvik som kan kreve tiltak):

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

Forhold som har fått TG2 (mindre avvik, som ikke som ikke krever umiddelbare tiltak):
UTVENDIG:

- Dører: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Terskel til terrassedør mot nord tar i terskel (terskel står i spenn). Ytterdør har delaminert overflate.

INNENDIG:

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i område som er klassifisert som gult nivå med middels til lav fare for forhøyede radonforekomster.

- Overflater gulv, bad: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Oppkant i dusjnise blokkerer eventuelt lekkasjevann å renne til sluk

- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

- Elektrisk anlegg: På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten elkontroll de siste 5 årene. bør hele anlegget sjekkes av fagfolk. Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg. Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapporten utarbeidet av Kragerø Takst AS ved Kevin Hunter Nielsen, datert:
Rapporten ligger vedlagt salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og vaskemaskin medfølger i salget.

TV/Internett/Bredbånd

På Lille Kirkholmen er det lagt inn kabel for TV og bredbånd (Telia). Abonnement for TV og bredbånd koster 884,- pr mnd pr. 2024. Det er forventet at utgifter til abonnement for TV/internett vil øke i 2025. Abonnementet kan sperres/fryses som hytte-abonnement inntil 6 mnd.

Parkering

Privat brygge og båtplass rett utenfor sørvendt terrasse. Det er i tillegg en tilhørende båtplass på flytebryggen.

Forsikringsselskap

Storebrand

Polisenummer

9108303

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi**Oppvarming**

Elektrisk oppvarming, samt varme i gulv på bad. Mulighet for peis/vedfyring.

Info strømforbruk

Nåværende eier hadde et strømforbruk på ca. 2 100 kWh i 2024.

Energikarakter

Rød - D

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 000 000

Kommunale avgifter

Kr 16 316

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Disse omfatter vann, avløp og hytterrenovasjon.

Eiendomsskatt

Kr 10 288

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt kommer i tillegg til ovennevnte kommunale avgifter.

Formuesverdi sekundær

Kr 2 195 503

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023.

Andre utgifter

Årlig velavgift for drift og vedlikehold av fellesareal og flytebnygger utgjorde kr. 6000,- pr. 2024. Det er forventet at denne vil øke i 2025. I tillegg kommer kostnader til hytte- og innboforsikring, strøm og løpende vedlikehold.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 12, bruksnummer 1212 i Kragerø kommune. Gårdsnummer 12, bruksnummer 219 i Kragerø kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4014/12/1212:

Dokumentnr: 3243 - Registrering av grunn

Tinglyst: 23.11.1999

Målebrev for eiendommen.

Dokumentnr: 1270650 - Omnummerering ved kommuneendring

Tinglyst: 01.01.2020

Dokumentnr: 525576 - Omnummerering ved kommuneendring

Tinglyst: 01.01.2024

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Midlertidig brukstillatelse til tiltak omsøkt før 1998 vil ikke bortfalle, men er å anse som en evigvarende brukstillatelse (Prop. 99L).

Det foreligger byggetegninger, datert: 16.12.1998. Det er noe differanse hva gjelder planløsning i 1. etasje. Tegninger av fasade mot nord viser dør og vindu. Dagens løsning er to vinduer i stedet for dør og vindu. Fasadeendringer er søknads pliktig. Midlertidig brukstillatelse er av nyere dato, og etter nevnte fasadeendringer. Det antas derfor at ovennevnte ikke utgjør noe risiko for kjøper.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.10.2023.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann- og avløp.

Regulerings- og arealplaner

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

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

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til fritidsbolig.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Rask overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

125 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

126 350 (Omkostninger totalt)

142 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

145 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 126 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 142 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 145 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 126 350

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,30% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 250 Kommunale opplysninger

19 000 Markedspakke

3 900 Oppgjørsvederlag

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

Totalt kr: 139 955

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 0 / 25 000,- for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Eileen Johnsen

Eiendomsmegler

wenche.eileen.solheim.johnsen@aktiv.no

Tlf: 940 84 027

Ronny Jørstad

Daglig leder / Eiendomsmegler

ronny.jorstad@aktiv.no

Tlf: 413 20 888

Ansvarlig megler

Eileen Johnsen

Eiendomsmegler

wenche.eileen.solheim.johnsen@aktiv.no

Tlf: 940 84 027

Telemarksmegleren AS, Kirkegata 26
3770 Kragerø
Tlf: 359 86 818

Salgsoppgavedato
08.05.2025



**Velkommen til
Lille Kirkholmen 25!**

2 små kilometer sørvest for Kragerø Sentrum, og ca 300 meter fra fastlandet ligger Lille Kirkholmen.

Fritidsboligen ligger i vannkanten på Lille Kirkholmen.

Privat brygge og båtplass rett utenfor terrasse på sørsiden, samt i bryggeanlegget rett sør for fritidsboligen.



Stue / spisestue



Åpen stue- og kjøkken løsning med utgang til sørvendt, skiferbelagt terrasse med gode solforhold.

Kjøkken



Kjøkkeninnredning med hvite, profilerte fronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer; komfyr, oppvaskmaskin og platetopp. Frittstående kjøl/frys.



Bad



Praktisk ekstra wc-rom i 3. etasje med varmekabler i gulvet, opplegg til dusj.



Flislagt bad med varmekabler, og består av servant med skap, dus hjørne, wc og opplegg for vaskemaskin.



Lluftig stue i 2. etasje med utgang til sørvendt balkong med gode solforhold og flott utsikt. Her er det plass til kontor om ønskelig.



Soverom



Fra balkongen er det utsikt til bakgården.



Fritidsboligen inneholder 4 soverom, hvorav ett er beliggende i 2. etasje med egen nordvendt balkong med morgen- og kveldssol.



3 etasje har 3 soverom, hvorav et stort master-bedroom, herfra er det overlegen utsikt!





Til Stabbestad er det en kort båttur. Her finner du attraktive Kragerø Resort, solrikt og idyllisk plassert utenfor Kragerø sentrum med sine mange og varierte tilbud.



På Kragerø Resort har familien overlegne muligheter for rekreasjon og velvære samt aktiviteter som tennis, golf, sandvolleyball, klatrevegg, båtliv, bading, fotball og spa-avdeling og lignende.



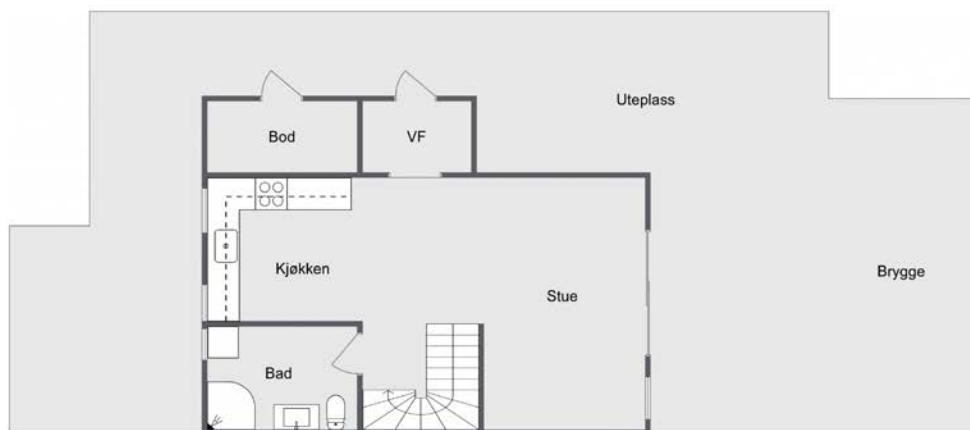
Båtveien til Kragerø sentrum tar ca. 8-9 min. Her er det blant annet dagligvareforretninger, sjarmende nisjebutikker, kaféer og restauranter.



Utsikt fra terrasse på fritidsboligens sørside.

Lille Kirkholmen 25

1. Etasje



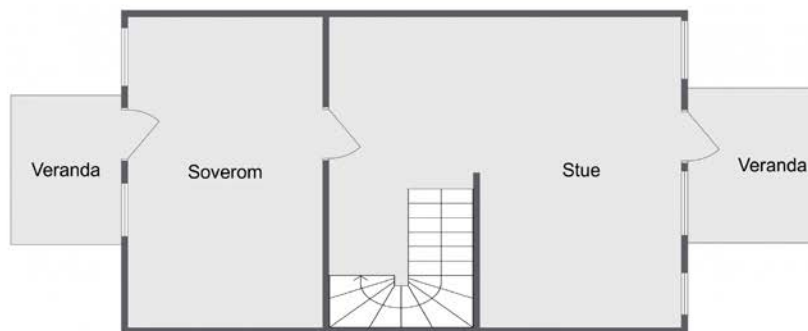
aktiv.

Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Lille Kirkholmen 25

2. Etasje



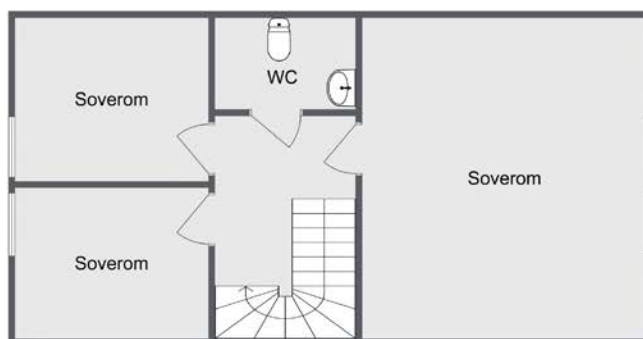
aktiv.

Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Lille Kirkholmen 25

3. Etasje



aktiv.

Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Lille Kirkholmen 25, 3783 KRAGERØ
SKJÆRGÅRD

 KRAGERØ kommune

 gnr. 12, bnr. 1212

Sum areal alle bygg: BRA: 120 m² BRA-i: 116 m²



Befaringsdato: 02.05.2025

Rapportdato: 05.05.2025

Oppdragsnr.: 12441-1957

Referansenummer: KX2474

Autorisert foretak: Kragerø Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kevin Nielsen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Kragerø Takst AS

Kragerø Takst AS ble etablert i 2015 av takstmann og byggmester Kevin Nielsen. Vi har som formål at vi skal bidra til forutsigbarhet og trygghet i boligmarkedet. Vi skal også bidra til riktige oppgjør i skadesaker. Vårt forretningsområde er Vestfold, Telemark, Agder og Osloregionen.



Rapportansvarlig

Kevin Nielsen

Kevin Nielsen

Uavhengig Takstingeniør

post@ktakst.no

915 50 213



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig beliggende på Lille Kirkholmen i Kragerø Skjærgård. Boligen er bygget i år 2000 og har normal standard og utførelse. Bygningen fremstår med moderat bruksslitasje på innvendige detaljer og utstyr, det er normal bruksslitasje på utvendige detaljer, vinduer/dører osv.

Fritidsbolig - Byggeår: 2000

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med takstein av betong og har underliggende lekter og undertak.

Siden taket (takkonstruksjon og taktekkning) 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.

Takrenner, nedløp og beslag av pulverlakkert aluminium/stål. Veggkonstruksjon av bindingsverk av tre med stående bordkledning. Taksperrer av tre med lastoverføring på bærebjelke og yttervegg.

Malte vinduer av tre med innsatt 2 lags isolérglass.

Vinduene er originale fra byggeår med normal bruksslitasje og noe oppsprekking av maling.

Det er er vindu med sprukket glass, eier opplyser at dette skal skiftes.

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdør i tre. Understøttet terrasse i konstruksjon av tre.

Terrasegulv og rekkverk av tre.

Opparbeidede arealer av terrasser, brygger og hellelagt areal.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av malt furu. Veggene har malt trepanel.

Innvendige tak har malt trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Radonmåling foreligger ikke, boligen er bygget da det var krav om tiltak mot radon.

Boligen ligger i område som er klassifisert som gult nivå med middels til lav fare for forhøyede radonforekomster.

Malt trapp av tre til andre og tredje etasje.

Fyllingsdører av heltré med bruksslitasje.

Dørene er malt og fra byggeår.

Vridere og beslag er skiftet 2016.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Kombinert bad og vaskerom med fliser på gulv og vegg.

Rommet er innredet med klosett, nedsenket vask med innredning og speil (2016), nedsenket dusjnise med glassdører og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Veggene har fliser. Taket har panel.

Overflater på gulv av flis med varmekabler.

Varmekabler er ikke funksjonstestet.

Gulvet har ikke fall til sluk, det er oppkant ved dør.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

Mekanisk avtrekk i bad.

Friskluft via spalteåpning i dør ved terskel.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10. Hulltaking er foretatt ved/i Fra kjøkken.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med klosett og håndvask. Rommet har sluk og ekstra uttak til varmt og kaldt vann.

Rommet har fliser på gulv og vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Stoppekran er tilgjengelig i kjøkkenbenk.

Avløpsrør av plast.

Synlige deler av røranlegg er inspisert.

Naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer/vegg.

Varmtvannsbereder ca 120 liter er plassert i kjøkkenbenk.

Undersøkelse av elektrisk anlegg.

Anlegget er originalt fra byggeår.

Brannvarsling, brannslukking og brannsikkerhet.

Boligen er utstyrt med utstyr for brannslukking og varsling.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Drenering av overvann/takvann til grunn.

Bygningen har ingen vegger/gulv eller rom som er direkte eksponert mot grunn.

Bygningen har betonggrunnmur.

Støttemur av stablet/tørrmurt stein mot brygge.

Rekkverk er lavere en 90cm.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

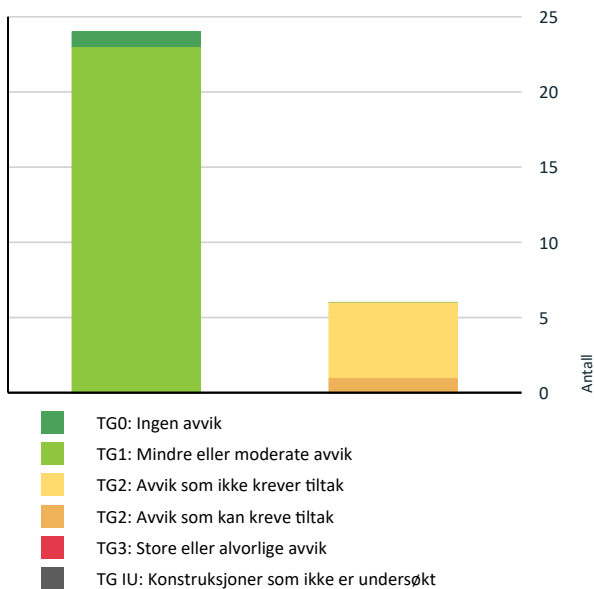
Fritidsbolig

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

Tegninger er innhentet/undersøkt og stemmer med dagens bruk.

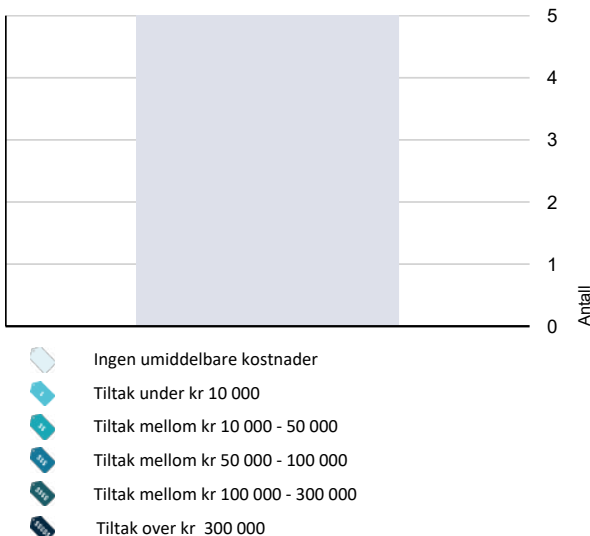
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler. Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

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

! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

! **Våtrom > Etasje1 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2000

Kommentar
Informasjon fra eiendomsregisteret.

Standard
Fritidsboligen har en normal standard.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takstein av betong og har underliggende lekter og undertak.

Siden taket (takkonstruksjon og taktekking) 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.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av pulverlakkert aluminium/stål.

Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjon av bindingsverk av tre med stående bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taksperrer av tre med lastoverføring på bærebjelke og yttervegg.

Vinduer

Malte vinduer av tre med innsatt 2 lags isolérglass.
Vinduene er originale fra byggeår med normal bruksslitasje og noe oppsprekking av maling.
Det er et vindu med sprukket glass, eier opplyser at dette skal skiftes.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
 - Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Terskel til terrassedør mot nord tar i terskel (terskel står i spenn).
Ytterdør har delaminert overflate.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Dør/terskel.



Delaminering.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Understøttet terrasse i konstruksjon av tre.
Terrassegulv og rekkverk av tre.
Opparbeidede arealer av terrasser, brygger og hellelagt areal.

INNENDIG

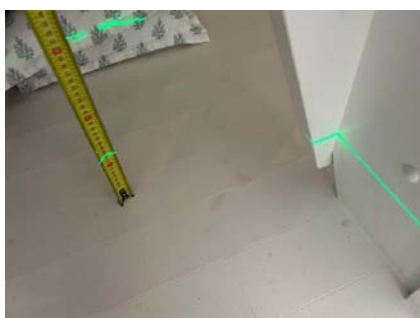
Tilstandsrapport

! TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av malt furu. Veggene har malt trepanel.
Innvendige tak har malt trepanel.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.



Måling av retning.

! TG 2 Radon

Radonmåling foreligger ikke, boligen er bygget da det var krav om tiltak mot radon.

Boligen ligger i område som er klassifisert som gult nivå med middels til lav fare for forhøyede radonforekomster.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

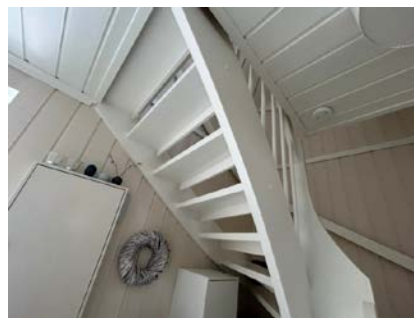
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt fra radonkart

! TG 1 Innvendige trapper

Malt trapp av tre til andre og tredje etasje.



Trapper

! TG 1 Innvendige dører

Fyllingsdører av heltré med bruksslitasje.

Dørene er malt og fra byggeår.

Vridere og beslag er skiftet 2016.

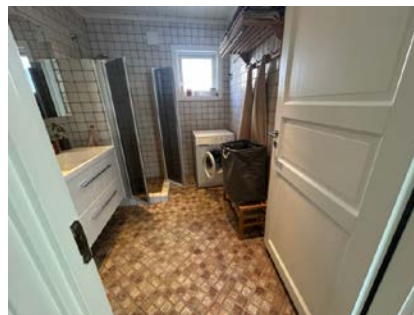
VÅTROM

ETASJE1 > BAD/VASKEROM

Generell

Kombinert bad og vaskerom med fliser på gulv og vegg.

Rommet er innredet med klosett, nedsenket vask med innredning og speil (2016), nedsenket dusjnise med glassdører og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.



Våtrom/innredninger.



Våtrom/innredninger.

Tilstandsrapport

ETASJE1 > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

ETASJE1 > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Overflater på gulv av flis med varmekabler.
Varmekabler er ikke funksjonstestet.
Gulvet har ikke fall til sluk, det er oppkant ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Oppkant i dusjnisje blokkerer eventuelt lekkasjevann å renne til sluk.

Konsekvens/tiltak

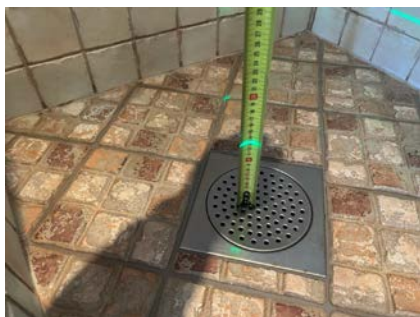
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE1 > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.



Bilde av sluk.

ETASJE1 > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

ETASJE1 > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk i bad.
Friskluft via spalteåpning i dør ved terskel.

ETASJE1 > BAD/VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10. Hulltaking er foretatt ved/i Fra kjøkken.



Fuktsøk i svill med pigg.

KJØKKEN

ETASJE1 > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.



Kjøkkeninnredning.



Kjøkkeninnredning.

Tilstandsrapport

ETASJE1 > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med klosett og håndvask. Rommet har sluk og ekstra uttak til varmt og kaldt vann.
Rommet har fliser på gulv og vegg.

Vurdering av avvik:

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

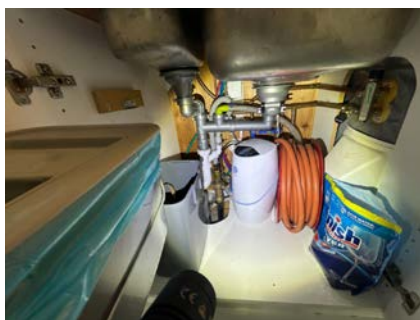
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran er tilgjengelig i kjøkkenbenk.



Stoppekran i benk.

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Synlige deler av røranlegg er innsisert.

! TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer/vegg.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder ca 120 liter er plassert i kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Undersøkelse av elektrisk anlegg.

Anlegget er originalt fra byggeår.

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.
2000
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det ble gjort arbeider på det elektriske anlegget i 2016
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Tilstandsrapport

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, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene. bør hele anlegget sjekkes av fagfolk. Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg. Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet.

Generell kommentar

Det anbefales kontroll i henhold til NEK 405.2.3, som er tilpasset kontroll ved avhending.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsling, brannslukking og brannsikkerhet.
Boligen er utstyrt med utstyr for brannslukking og varsling.

1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Drenering av overvann/takvann til grunn.
Bygningen har ingen vegger/gulv eller rom som er direkte eksponert mot grunn.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 1 Forstøtningsmurer

Støttemur av stablet/tørrmurt stein mot brygge.
Rekkverk er lavere en 90cm.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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)				
Etasje	39			39		4	43
Etasje2	37			37	7		37
Etasje1	40	4		44	66		44
SUM	116	4			73	4	124
SUM BRA	120						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom, Gang		
Etasje2	Soverom, Stue		
Etasje1	Entré, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom	Bod	

Kommentar

TBA=Terrasse og opparbeidet areal med utgang fra hovedplan.
Terrasser med utgang fra 2 etasje.
Arealene er omtrentlig, avvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er innhentet/undersøkt og stemmer med dagens bruk.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduer i 3 etasje er ikke godkjent til rømning, det er kun en rømningsvei ut av etasjen (trapp).

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	116	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.5.2025	Kevin Nielsen	Takstingeniør
	Frank Henry Roberg	Kunde
	Gro Landbø Roberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	12	1212		0	146.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lille Kirkholmen 25

Hjemmelshaver

Roberg Frank Henry, Roberg Gro Landbø

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsboligen er anlagt ved sjøkanten på Lille Kirkholmen i Kragerø Skjærgård. Eiendommen er godt eksponert mot vest og har derved gode solforhold, og er noe utsatt ved hardt vær fra vestlig retning.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via båt.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt mot grunn av fjell/svaberg.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 450 000	2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.05.2025		Gjennomgått	5	Nei
Byggetegninger	01.05.2025		Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KX2474>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kragerø	
Oppdragsnr.	
1302250091	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Gro Landbø Roberg	Frank Henry Roberg
Gateadresse	
Lille Kirkholmen 25	
Poststed	Postnr
KRAGERØ SKJÆRGÅRD	3783
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	9108303

Document reference: 1302250091

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1302250091

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1302250091



Midlertidig brukstillatelse

Etter plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, §21-10.
JplD: 23/27954

Tiltakshaver: Frank Roberg

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Lille Kirkholmen 25	12	1212		

Tiltakets/byggets art: Hytte omsøkt før 1998

Vedtaksdato	Saksnr
23.10.2023	23/6980

Dato for søknad om midlertidig brukstillatelse	23. oktober 2023
---	------------------

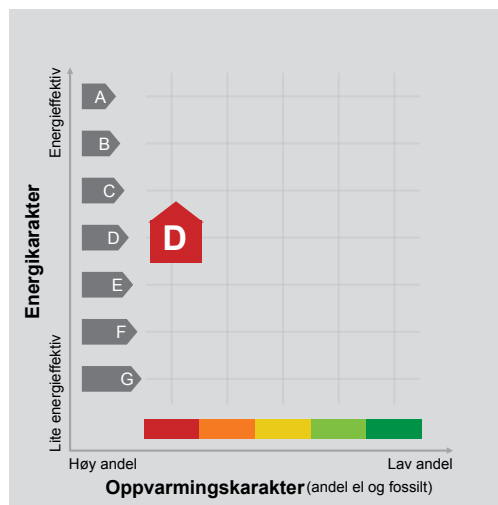
Midlertidig brukstillatelse til tiltak omsøkt før 1998 vil ikke bortfalle, men er å anse som en evigvarende brukstillatelse. (Prop. 99L)

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

ENERGIATTEST



Adresse	Lille Kirkholmen 25
Postnummer	3783
Sted	KRAGERØ SKJÆRGÅRD
Kommunenavn	Kragerø
Gårdsnummer	12
Bruksnummer	1212
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15607807
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-116763
Dato	08.05.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

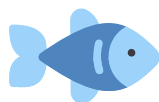
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Lille Kirkholmen 25

Avstand til sjø

13 m



Offentlig transport

✈ Kristiansand Kjevik	1 t 44 min	🚗
✈ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 6 min	🚗
🚆 Neslandsvatn stasjon Linje F5	26 min 25.1 km	🚗
🚆 Rørvik Linje 506	21 min 1.6 km	🚶
🚆 Ringveien Linje 506	23 min 1.8 km	🚶

Avstand til byer

Kragerø	6 min	🚗
Porsgrunn	46 min	🚗
Skien	57 min	🚗
Arendal	1 t 4 min	🚗
Oslo	2 t 16 min	🚗
Stavanger	209.8 km	
Bergen	284.7 km	

Ladepunkt for el-bil

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

Havner i området

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



Aktiviteter

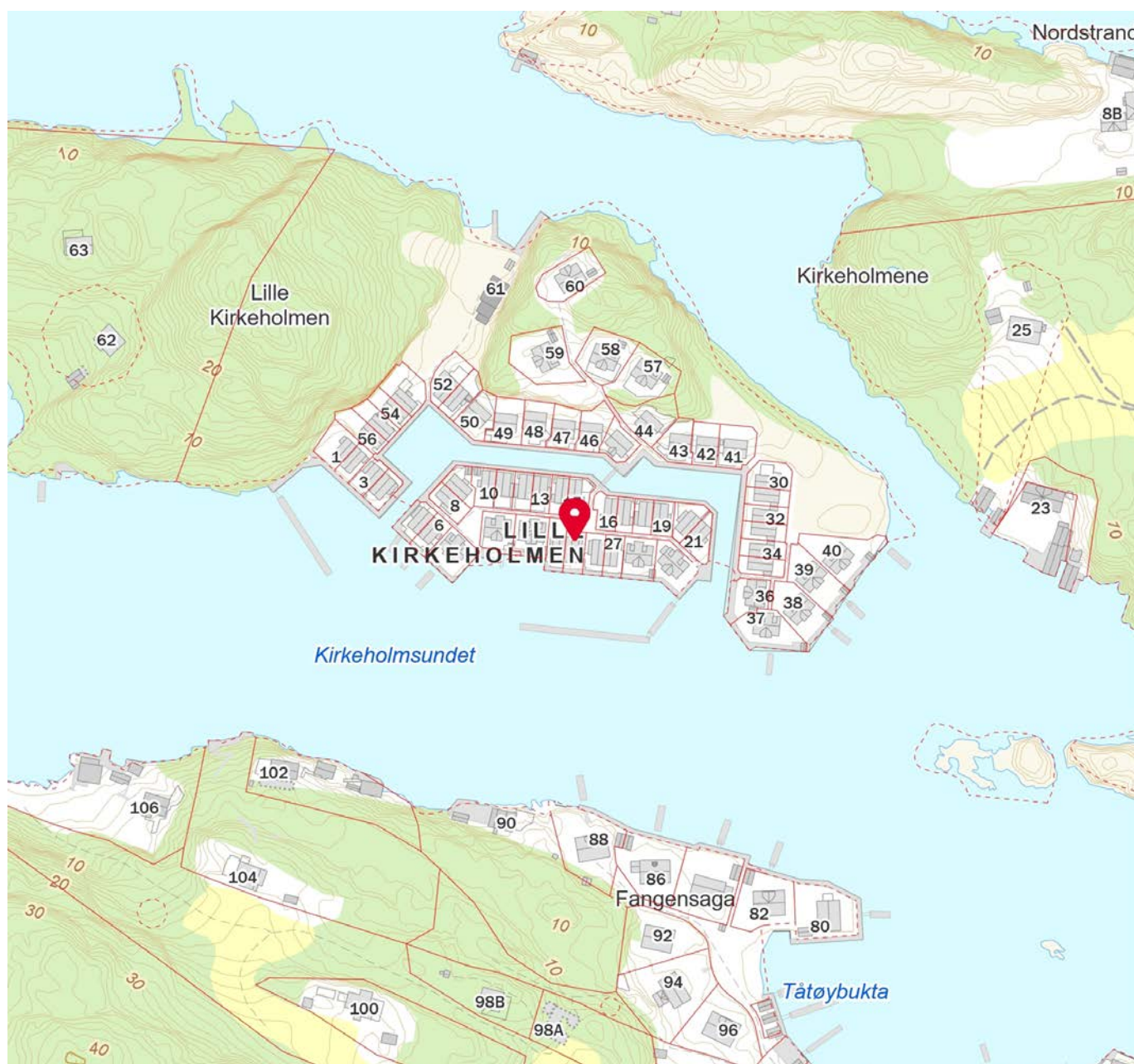
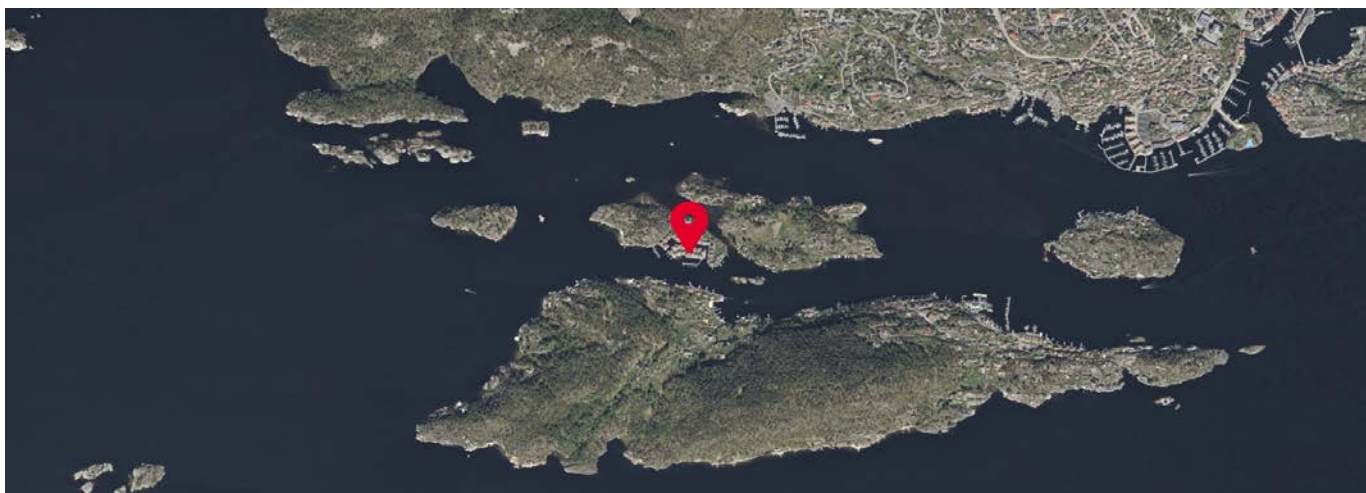
Gunnarsholmen badeplass	4 min	🚗
Gunnarsholmen Kystfort	4 min	🚗
Steinmann Utsiktspunkt	4 min	🚗
Kragerø Kino	5 min	🚗
Kragerø Svømmehall	30 min	🚶
Gulodden badeplass	3.9 km	
Båutleie - Kragerø Sportell og Apparte...	8 min	🚗

Sport

⚽ Lille Kirkeholmen aktivitetsanlegg Ballspill	2 min 0.2 km	🚶
⚽ Langjordet lekeplass Ballspill	4 min 1.6 km	🚗
🏊 Family Fitness Kragerø	4 min	🚗
🏊 MOT Kragerø	7 min	🚗

Dagligvare

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



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



Skatteetaten

Dato
01.05.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

TELEMARKSMEGLEREN AS
Postboks 68
3791 KRAGERØ

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4014 KRAGERØ

Gnr 12 Bnr 1212 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Lille Kirkholmen 25, 3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 2 195 503

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

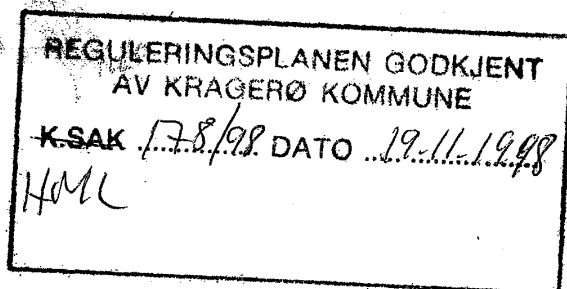
Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

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

DATO PÅ SISTE GODKJENT REVISJON AV PLANEN: 29.05.98

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



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

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

ARKITEKT: 13.3 LANDSKAPSARKITEKTER AS
FELIX VIDAL ARKITEKTKONTOR AS

REGULERINGSBESTEMMELSENE

Reguleringsbestemmelsene er revidert i henhold til bygningsrådsvedtak 29.05.1998.

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

§1 GYLDIGHET

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

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

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

§2 REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål:

- 1 BYGGEOMRÅDE
 - 1a Fritidsbebyggelse m/tilhørende service
 - 1b Eksisterende fritidsbebyggelse
- 2 FRIOMRÅDE
 - 2a Offentlig friområde
- 3 TRAFIKKOMRÅDE
 - 3a Friluftsområde i sjø
- 5 FAREOMRÅDE
- 6 SPESIALOMRÅDE
 - 6a Område for transformator
 - 6b Område for pumpestasjon vann/avløp
 - 6c Område for renovasjon
 - 6d Friluftsområde
- 7 FELLESOMRÅDER
 - 7a Felles parkering
 - 7b Felles gangveier
 - 7d Fellesområde for småbåthavn
 - 7e Fellesområde natur, lek og idrett

§3

FELLESBESTEMMELSER

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

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

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

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

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

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

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

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

§4 BYGGEOMRÅDER

1a Byggeområde for fritidsbebyggelse

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

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

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

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

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

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

§5 TRAFIKKOMRÅDER

3a Friluftsområde i sjø

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

§6 FAREOMRÅDE

§7 SPESIALOMRÅDER

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

§8 FELLESOMRÅDER

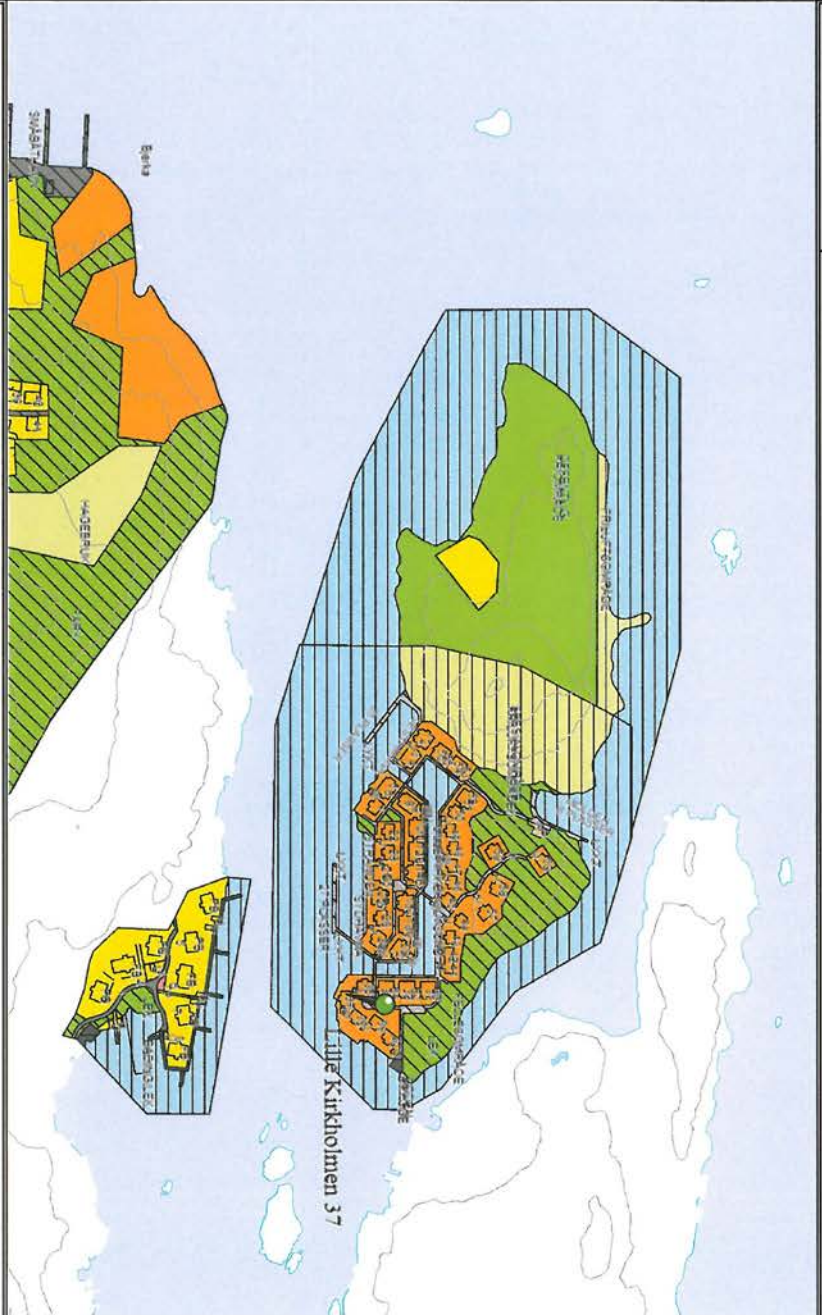
- 8a Felles parkering
Parkeringsplasser for biler skal opparbeides på fastlandet i takt med utbyggingen av området etter tidligere avtale med Sandtangen A/S i Barlandskile. Dekningsgraden skal være 1 parkeringsplass pr. hytteenhet, dvs. 60 plasser.
- 8b Felles gangveier
Det skal opparbeides felles gangveier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

Utskrift

Side 1 av 1



SITUASJONSKART					
Eiendomm:		Gnr: 0	Bnr: 0	Fnr: 0	Snr: 0
Hj.haver/Fester:		Adresse:			
KRAGERØ KOMMUNE					
Dato: 11/5-2013 Sign: _____					



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil/mangler på kartet, bla. gjelder dette plandata, eiendomsgrænser, leilinger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøke



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Lille Kirkholmen 25
3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Eileen Johnsen

Telefon: 940 84 027
E-post: wenche.eileen.solheim.johnsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre