

aktiv.





Daglig leder / Eiendomsmegler

Ronny Jørstad

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

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



Eiendomsmegler

Nora Eikeland

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

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

Bråtøymyrveien 9

Bråtøymyrveien 9 er en idyllisk og sjønær eiendom med enebolig, båtnaust og brygger.

Fra boligen er det ca. 5 minutter gange til sjøen, hvor du har ca. 35 meter strandlinje. Tomten ligger fint til med tanke på både sol og sjøutsikt. På huset har du sol fra morgen til sen kveld, og på bryggen har du solen til tidlig kveld rundt 19.00. Det er fin sjøutsikt mot havet og vestre ende av Jomfruland fra begge etasjer og boligens veranda.

Eneboligen ble oppført i 1992, og er et Konsmohus satt opp av Olaf Haugland. Boligen består i all hovedsak av innvendige og utvendige bygningsdeler fra byggeår. Det må påregnes oppgraderinger de neste årene.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 7 500 000,-	Gnr./bnr.	Gnr. 30, bnr. 762
Omkostn.:	Kr 188 850,-	Oppdragsnr.:	1302250074
Total ink omk.:	Kr 7 688 850,-		
Selger:	Jan Edvard Thoresen		
Salgsobjekt:	Enebolig		
Eierform:	Eiet		
Byggeår:	1992		
BRA-i/BRA Total	133/137 kvm		
Tomtstr.:	10973.7 m²		
Soverom:	2		
Antall rom:	5		

Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	40
Søknad om byggetillatelse	89
Midlertidig brukstillatelse	94
Tegninger	95
Matrikkelbrev	97
Kart kommuneplan.	108
Kart/skisse - 1992	109
Best om veg - dok nr. 496	112
Målebrev - dok.nr 917	113
Bestemmelse om veg - dok. 1224.	115
Bestemmelse om veg - dok. 1225.	117
Best om adkomstrett - dok 495511.	119
Nabolagsprofil.	122
Forbrukerinformasjon	128
Budskjema	129

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 133 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 137 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 82 m² : Bad, vaskerom, gang, spisestue, stue, kjøkken, kott.

BRA-e: 4 m² : Bod.

2. etasje

BRA-i: 51 m² : Loftstue, bad, 3 soverom.

Båtnaust: BRA-e: 25 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

10973.7 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 10.973 kvm i følge tinglyst målebrev og matrikkelbrev fra kommunen. Tomten består av to parseller/deler på hhv. 10.796kvm og 232 kvm. Tomten består av veigrunn og er i praksis mindre enn oppgitt areal. Den største delen av tomten ligger der huset er plassert og den andre delen av tomten er en idyllisk sjøparsell med hele 35 meter strandlinje bestående av brygger og et flott båtnaust. Den største parsellen har også lang strandlinje mot øst, men her er det grunt, og denne delen av tomten er lite anvendelig.

Tomten rundt huset er pent opparbeidet med gruset adkomst, steinlagte områder, gressplen og

beplantning. Det er veranda på syd- og vestsiden av huset med fantastisk sjøutsikt mot den vestre enden av Jomfruland og havet. Øvrig tomt består av naturtomt i form av svaberg og skog.

Beliggenhet

Bråtøymyrveien 9 ligger solrikt og sjønært til ytterst på Skåtøy, mot Skrata. Her er det kun 5 minutter gange ned til sjøen hvor du har egen brygge og båtnaust. Skåtøy er den største øya i Kragerøs vakre og mye omtalte skjærgård. Her er det nærmere 250 fastboende, og du finner skole på øya, ca 4 km fra huset.

Skåtøy byr på gode turmuligheter både ved sjøen og i skogen. Det er også et godt veinett på øya, slik at det er mulig med fine sykkelture. Det går bilferge med hyppige avganger inn til Kragerø sentrum.

Sjarmerende Skåtøy kafe har i mange år vært et populært samlingspunkt for både feriefolk, hytteeiere og fastboende. Her blir det servert den nydeligste mat, samt at du kan få med deg flere ulike konserter sommeren igjennom.

Adkomst

Eiendommen har bilvei frem. Det er fergeforbindelse fra Kragerø sentrum til Skåtøyroa, med flere avganger daglig. Fra Skåtøyroa følger du Skåtøyveien videre østover. Det er ca. 6,4 km fra fergeleiet til eiendommen.

Det er også enkelt å komme via sjøveien til eiendommen. Her kan du legge til på egen brygge og gå opp til eiendommen. Helt syd på tomten, og ca. 150 m fra brygge og båtnaust er det laget en plass med to parkeringsplasser.

Bebyggelsen

Området rundt Bråtøymyrveien 9 er preget av spredt småhusbebyggelse, bestående av en blanding av helårsboliger og fritidseiendommer. Tomtene er romslige og ligger naturlig tilpasset terrenget, ofte omkranset av skog og svaberg, noe som gir et fredelig og privat bomiljø.

Bygningssakkyndig

Jacob Unosen Ramberg

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen står på grunnmur i leca og betong. Reisverk i tre med stående bordkledning. Saltak med sperrer i tre og taktekking av betongstein.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapport fra Ramberg Takst, datert 16.04.2025.

Tilstandsrapporten ligger vedlagt i prospektet.

Innhold

Eneboligen går over to plan og inneholder:

1. etasje: Hall med trapp, vaskerom, bad, kjøkken og matbod, stue og spisestue. Det er i tillegg bod med utvendig adkomst.
2. etasje: Bad, to soverom og to rom brukt som soverom og stue (vist som disponible rom på byggetegningene). Se mer info under midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Båtnaustet er innredet og inneholder kjøkken- og stuedel, lagring samt et rom brukt til overnatting. Det er ikke tillatt å innrede båtnaust, se mer info under midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Standard

Bråtøymyrveien 9 er en idyllisk og sjønær eiendom med enebolig, båtnaust og brygger. Fra boligen er det ca. 5 minutter gange til sjøen, hvor du har ca. 35 meter strandlinje. Tomten ligger fint til med tanke på både sol og sjøutsikt. På huset har du sol fra morgen til sen kveld, og på bryggen har du solen til tidlig kveld rundt 19.00. Det er fin sjøutsikt mot havet og vestre ende av Jomfruland fra begge etasjer og boligens veranda.

Eneboligen ble oppført i 1992, og er et Konsmohus satt opp av Olaf Haugland. Boligen består i all hovedsak av innvendige og utvendige bygningsdeler fra byggeår. Det må påregnes oppgraderinger de neste årene.

I 1. etasje kommer du først inn i boligens hall. Herfra er det videre adkomst til bad, vaskerom, kjøkken, stue/spisestue og oppgang til 2. etasje. Vaskerom har belegg på gulv og våtromstapet på vegger. Her er det opplegg til vaskemaskin. Badet har belegg på gulv og tapet på vegger. Rommet inneholder wc, dusjkabinett og servant. Kjøkkenet har en innredning med malte, profilerte fronter, laminert benkeplate og frittstående hvitevarer som medfølger. Rommet har brystpanel/tapet på vegger. Stuen fremstår romslig med nydelig sjøutsikt. Det er utgang til sydvendt veranda med svært gode solforhold. Det er satt inn både vedovn og varmepumpe (ca. 3 år) i stuen.

I 2. etasje er det loftstue, bad og tre soverom. Badet har belegg på gulv og våtromstapet på vegger. Rommet inneholder servant med skapinnredning, badekar og wc. Soverommene er romslige med malt panel på vegger og i himling. På gulvet er det lagt laminat/belegg. Fra loftstuen er det fantastisk sjøutsikt mot havet. Se mer info under midlertidig

brukstillatelse / ferdigattest.

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

Forhold som har fått TG2:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er registrert slitasje og mose på takstein.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er registrert fuktmerker rundt pipe etter eldre lekkasje rundt luftehatt. Det er registrert slitasje på vindskier og isbord.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Det er registrert slitasje på dørvrider til inngangsdør.
- Innvendige overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er registrert noe bruksslitasje og merker på overflater. I 2 etasje er det registrert synlig plattformgulv, noe ufagmessige utførelser og merker på himlingsplater etter gammel lekkasje i takkonstruksjon.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.
- Det er registrert synlig sot på gjennomføring fra ildsted og et løst tau her.

- Det er registrert fukt på terreng i krypkjeller. Dette vannet kommer inn på terreng og blir liggende på fjell og i steinfylling.
- Innvendig trapp: Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder. Det er registrert slitasje og små merker på trappetrinn.
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Det registrert noe slitasje og små skader på innerdører. Det er registrert slitasje på dørvrider og låsekasser.
- Bad 1. etg: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Bad 2. etg: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Kjøkken: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er registrert noe merker, små skader og bruks slitasje på kjøkkeninnredning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Elektrisk anlegg: Med tanke på alder og manglende dokumentasjon, så anbefales det en kontroll av anlegget.
- Fuktsikring og drenering: Det er registrert fuktsikring som ikke er festet med topplst. Det er registrert manglende drenerør fra nedløp eller utkastere. Det er registrert fuktighet i krypkjeller.
- Det er registrert stedvis åpen leca grunnmur som står uten murpuss.
- Terrengforhold: Terreng må overvåkes da det er registrert vann i krypkjeller.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige

avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Forhold som har fått TG3:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er registrert stedvis lekkasje på renner. Det er registrert stedvis deformasjoner og skader på renner. Det er registrert pipebeslag som flasser og overflatebehandling dette av. Det er registrert misfarge og fuktighet på grunnmur ved nedløp. Det er registrert manglende beslag og renner på kvist, her er undertak synlig på befaringsdagen.
- Terrasse og platting: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er registrert noe alder og værslitasje på terrassebord. Det er registret endevend mot terreng. Det er registrert sprekker og nedbøyninger på platting i betong og skifer.
- Bad 1. etg: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Bad 2. etg: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Kjøkken: Avtrekk starter ikke på befaringsdagen, og det er registrert at veggventil er tettet på utsiden.
- Branntekniske forhold: Brannslukningsapparat må lokaliseres eller innhentes.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapport fra Ramberg Takst, datert 16.04.2025. Tilstandsrapporten ligger vedlagt i prospektet.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Hvitevarer kjøkken medfølger.

TV/Internett/Bredbånd

Nåværende eier har hatt TV- og internettløsning via TELIA.

Parkering

Biloppstillingsplasser i eiendommens oppkjørsel. Det er i tillegg opparbeidet to biloppstillingsplasser helt syd på hovedtomten.

Solforhold

På eiendommen er det sol fra morgen til kveld sommerstid. På brygga går solen ned noe tidligere, ca. 19.00 i følge selger.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring.

Energi

Oppvarming

Vedovn i stua. Varmepumpe i stue (ca. 3 år).

Energikarakter

D

Energifarge

Gul.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 500 000

Kommunale avgifter

Kr 11 106

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 5 584

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

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

Formuesverdi primær

Kr 568 672

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 274 689

Formuesverdi sekundær år

2023

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 30, bruksnummer 762 i Kragerø kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4014/30/762:

13.04.1962 - Dokumentnr: 496 - Bestemmelse om veg

RETTIGHETSHAVER

Bjarne Thoresen og arvinger så lenge de eier Østre Bråtøymyr

Overført fra: Knr:3814 Gnr:30 Bnr:950

Gjelder denne registerenheten med flere

Dette er en gammel erklæring fra 60-tallet som omhandler deling av eiendommen Bråtøymyr østre. Den har ikke relevans for eiendommen i dag.

10.05.1993 - Dokumentnr: 1225 - Forkjøpsrett og bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:30 Bnr:453
Dette tinglyste dokumentet gir. gnr. 30, bnr. 453 veirett over denne eiendommen. Eier av naboeiendommen har forkjøpsrett, konf. megler.

02.04.1993 - Dokumentnr: 917 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:4014 Gnr:30 Bnr:453
Dette er målebrevet på eiendommen fra 1993. Målebrevet oppgir tomten til å være 10796kvm.

10.05.1993 - Dokumentnr: 1224 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4014 Gnr:30 Bnr:453
Dette tinglyste dokumentet omhandler en personlig forkjøpsrett, samt veirett for denne eiendommen gnr. 30, bnr. 453 i Kragerø kommune.

09.05.2022 - Dokumentnr: 495511 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:4014 Gnr:30 Bnr:452
Dette dokumentet gir gnr. 30, bnr. 762 (denne eiendommen) veirett over gnr. 30, bnr. 452 og gnr. 30, bnr. 950.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på huset datert 10.09.1992. Følgende arbeider gjenstod ved utstedelse av midlertidig brukstillatelse: utløp fra slamavskiller må dykkes 30cm ned og 20cm opp og grunnmur på pusses/slammes. Megler kjenner ikke til og har heller ikke kontrollert om arbeidene over er fullført.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse, da det er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Midlertidig brukstillatelse ligger vedlagt i prospekt.

Det foreligger tegninger av boligen, disse stemmer med dagens løsning. Det er to rom i 2. etasje kalt "disponibelt rom" og på det ene rommet er det en seng på tegningen. Eier har brukt disse rommene som soverom og loftstue. Det gjøres uansett oppmerksom på at rommene er godkjent som disponible rom slik som tegningen viser. Tegninger ligger vedlagt i prospekt.

Når det gjelder båtnaust og brygger foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Det foreligger byggetillatelse for redskapsbod datert 09.03.1987. Det foreligger tegninger redskapsbod fra 25.01.1987. Søndre delen av brygga er også bygget rundt denne tiden. Bryggene er i senere årene ytterligere utvidet. Østre del av brygga er gammel, manglende tegninger antas ikke å utgjøre noen risiko. Søndre del av brygga er bygd uten søknad. Risikoen er i ytterste konsekvens riving, og tilbakeføring til opprinnelig brygge. Ny eier overtar ansvar og risiko for overnevnte. Båtnaustet er innredet med en kjøkken- og stuedel samt et rom som nåværende eier har brukt til soveplasser. Båtnaustet ble godkjent oppført fordi eier var yrkesfisker. Det er i alle kommunale papirer omtalt som «redskapsbod». Båtnaustet er innredet med en

kjøkken- og stuedel samt et rom som nåværende eier har brukt til soveplasser. Bygget er ikke godkjent for varig opphold/beboelse. Det er heller ikke tillatt å innrede båtnaustet.

Vei, vann og avløp

Borrevann og septiktank. Kragerø kommune har begynt å føre tilsyn med private anlegg. Dersom anleggene ikke fungerer tilfredsstillende mht. forurensning blir eier pålagt utbedringer, evt. tilkobling til offentlig kloakk. Det er foreløpig ikke varslet tilsyn, men ny eier må ta høyde for kostnader som kan oppstå i denne forbindelse.

Privat avstikker fra hovedvei. Veien brukes av tre husstander, veivedlikehold og brøyting deles mellom disse. Selger opplyser at brøyting har utgjort ca. 1200-1500,- pr.år. Vedlikehold har de utført ved behov, og arbeid/kostnader fordeles på de tre husstandene.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område. I kommunens arealdelplan er eiendommen vist til LNF-formål. I LNF-områder er det i utgangspunktet et generelt bygge- og anleggsforbud. Det er et generelt byggeforbud i strandsonen og alle tiltak krever dispensasjon.

Kommunekart- og bestemmelser kan fåes ved henvendelse megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte

krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det er derfor boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
7 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger
187 500 (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))

188 850 (Omkostninger totalt)
204 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
207 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 688 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
7 704 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
7 707 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 188 850

Betalingsbetingelser
Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.
Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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 4 200/4 600/5 000 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 2,6% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr. 5000,- og markedspakke kr. 25.000,-.
Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-.
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag og utlegg stort kr 0,-. Alle beløp er inkl. mva.

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

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

Ansvarlig megler
Ronny Jørstad

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

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

Salgsoppgavedato
16.04.2025



Sjønær enebolig på stor og solrik tomt med tilhørende båtnaust og brygge.



Fra boligen er det ca. 5 minutter gange til sjøen, hvor du har ca. 35 meter strandlinje.

Bråtøymyrveien 9 ligger solrikt og sjønært til ytterst på Skåtøy, mot Skrata. Her er det kun 5 minutter gange ned til sjøen hvor du har egen brygge og båtnaust..



Båtnaustet er innredet og inneholder kjøkken- og stuedel, lagring samt et rom brukt til overnatting. Det er ikke tillatt å innrede båtnaust, se mer info under midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.



Tomten rundt huset er pent opparbeidet med gruset adkomst, steinlagte områder, gressplen og beplantning. Det er veranda på syd- og vestsiden av huset med fantastisk sjøutsikt mot den vestre enden av Jomfruland og havet. Øvrig tomt består av naturtomt i form av svaberg og skog.



Eneboligen går over to plan og inneholder:

1. etasje: Hall med trapp, vaskerom, bad, kjøkken og matbod, stue og spisestue. Det er i tillegg bod med utvendig adkomst.

2. etasje: Bad, to soverom og to rom brukt som soverom og stue (vist som disponible rom på byggetegningene). Se mer info under midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Kjøkkenet har en innredning med malte, profilerte fronter, laminert benkeplate og frittstående hvitevarer som medfølger





Fantastisk sjøutsikt fra kjøkkenet!

Stuen fremstår romslig med nydelig sjøutsikt.

Det er utgang til veranda.

Det er satt inn både vedovn og varmepumpe (ca. 3 år) i stuen.





Grønspætt er blå
altid grønne
på den anden side

Sydvendt veranda med svært gode solforhold.

I boligen er det 2 bad.

Badet i 1. etg. har belegg på gulv og tapet på vegger. Rommet inneholder wc, dusjkabinett og servant.

Badet i 2. etg. har belegg på gulv og våtromstapet på vegger. Rommet inneholder servant med skapinnredning, badekar og wc.



Soverommene er romslige med malt panel på vegger og i himling. På gulvet er det lagt laminat/belegg.





Fra loftstuen er det fantastisk
sjøutsikt mot havet.

Plantegning

1. etasje

Bråtøymyrveien 9
1. Etasje



aktiv.

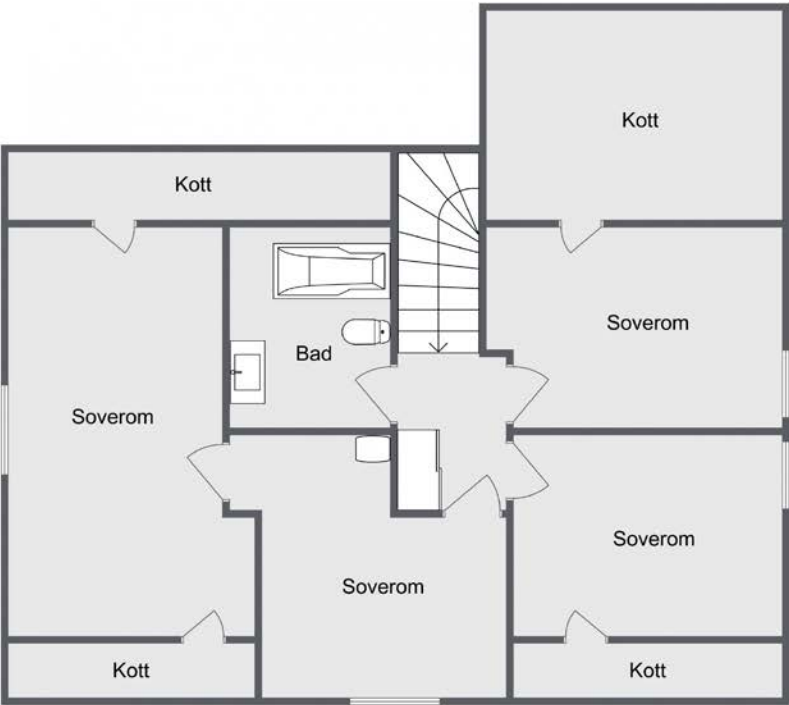
Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil

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

Plantegning

2. etasje

Bråtøymyrveien 9
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.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Telemarkens megler AS

Oppdragsnr.

Adresse

Bråteøyveien 9

Postnr.

3780

Sted

Skårøy

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen?

Bygget 1993

Hvor lenge har du bodd i boligen?

32

År

Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Tryg Forsikring

Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn

Jan Edvard

Etternavn

Thoresen

Selger 2 Fornavn

Etternavn

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

1.

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.1

Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse

2.2

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.3

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

2.4

Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.5

Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja

3.

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.

Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.1

Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.2

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

5.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Knypligeller, kan være noe fuktig.

6.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

7.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

8.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

9.

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utettheter ifm lufting bad for 6-7 år siden, ble utbedret.

10.1

Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Se punkt 10.2.

10.2

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

Egeninnsats

11.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

11.1

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11.2

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

12.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

13.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skjørt og dekke på byggen, gjort med egeninnsats.

14.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

15.

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

16.

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

17.

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

17.1

Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

18.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

18.1

Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

18.2

Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Siste målte radonverdi

19.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

19.1

Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

20.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

21.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

22.

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)? Hvis ja, redegjør:

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23.

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

24.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

25.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

26.

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Tinglyst gangrett til byggea.

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 selskapet 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 forsikringselskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 næringselendom, 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato

10/4-2025

Sted

Kjøbenhavn.

Signatur selger 1:

Jan Thoresen

Signatur selger 2:



Tilstandsrapport

Enebolig
Bråtøymyrveien 9, 3780 SKÅTØY
KRAGERØ kommune
gnr. 30, bnr. 762

Sum areal alle bygg: BRA: 162 m² BRA-i: 133 m²



Befaringsdato: 16.04.2025 Rapportdato: 16.04.2025 Oppdragsnr.: 20917-1371 Referansenummer: KO8251
Autorisert foretak: Ramberg Takst 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.



Rapportansvarlig



Jacob U. Ramberg
Uavhengig Takstingeniør
jacob@bjerketangen.no
918 89 227



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 fuktspøk.

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst ble kontaktet av Jan Edvard Thoresen for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av enebolig med adresse Bråtøymyrveien 9 i Kragerø kommune. Det er overskyet og regn på befaringsdagen, ut over dette er alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapporten.

Tilstanden på boligen framstår med normal standard og normal bruksslitasje.

TG: 2 er gitt til: taktekking, veggkonstruksjon, vinduer, ytterdører, takkonstruksjon, overflater, radon, krypkjeller, innvendig trapp, innvendig dører, ildsted, kjøkken, vannrør, avløpsrør, varmtvannstank, el-anlegg, drenering, grunnmur, terrengforhold, utvendige vann og avløpsrør, vannkvalitet og septiktank. TG: 3 er gitt til: beslag, renner, nedløp, terrasse, våtrom, avtrekk og brannteknisk. Viser til rapportens underpunkter og at det er viktig at man leser disse, ikke bare sammendraget.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Enebolig - Byggeår: 1994

UTVENDIG
Eneboligen står på grunnmur i leca og betong. Reisverk i tre med stående bordkledning. Saltak med sperrer i tre og taktekking av betongstein.

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre med glassfelt. Ytterdør i tre. Terrassedør i tre med glassfelt.

INNVEDIG
Gulv har overflater av belegg. Vegger har overflater av trepanel. Himling har overflater av himlingsplater og trepanel.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM
Bad 1 etasje:

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

Gulv har overflate av belegg. Vegger har overflater av våtromstappet. Himling har overflate av himlingsplater.

Toalett, vask og dusjkabinett på badetrom.

Bad 2 etasje:

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

Gulv var overflate våtrombelegg.

Vegger har overflater av våtromstappet. Himling har overflate av himlingsplater og malte flater.

Vask med baderomsinnredning, badekar og toalett på badetrom.

Vaskerom 1 etasje:

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

Gulv er overflate av våtromsbelegg. Vegger har overflater av våtromstappet. Himling har overflate av himlingsplater.

Opplegg for vaskemaskin og vaskekum på vaskerom.

KJØKKEN
Folierte skrog med profilerte fronter. Benkeplate i tre med en sort folie og dobbel vask i stål. Avsatt plass til kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran, filter og trykktank registrert ekstern bod. Det er avløpsrør av plast. Boligen har installert varmepumpe. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser. Det er registrert røykvarslere på befaring. Brannslukningsapparat er ikke registrert på befaring.

TOMTEFORHOLD
Den delen av tomten som ikke er bebygd består av gress, grus, beplantning og naturtomt.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig

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

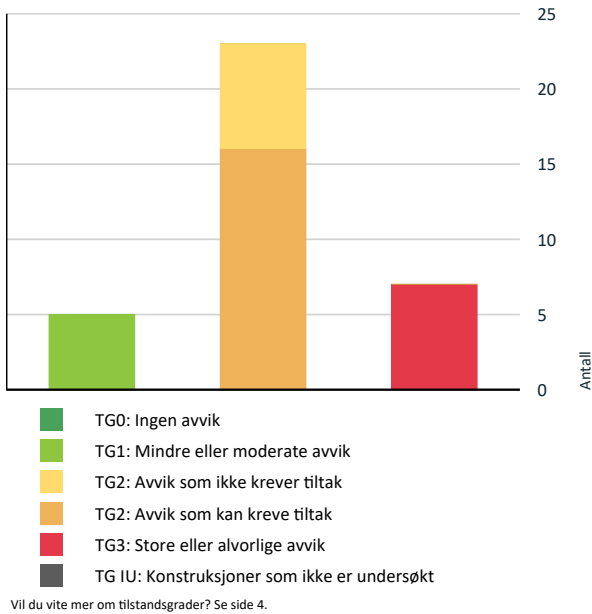
Naust

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

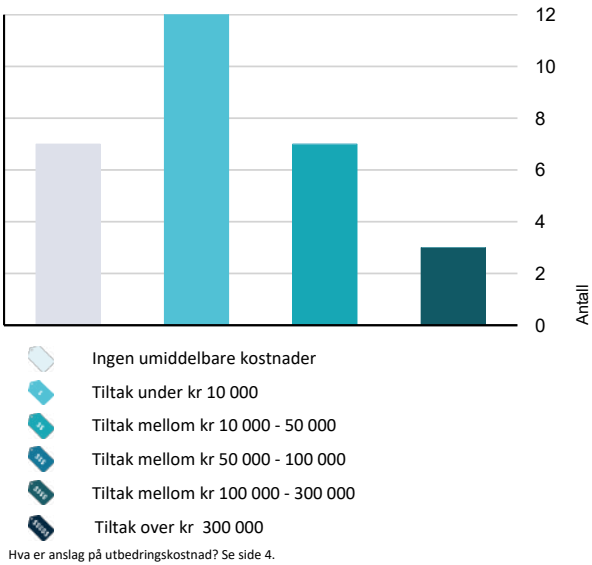
Det er ingen rominndeling på tegning, og enkelkonstruksjon med synlig reisverk som er bygd på mot nord for ekstern lagring er ikke med på tegning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder: Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling av enebolig beliggende på Gnr: 30 Bnr: 762 med adresse Bråtøymyrveien 9 i Kragerø kommune.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig		
TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK		
Utvendig > Nedløp og beslag		Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger		Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold		Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Generell		Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Generell		Gå til side
Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk		Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Generell		Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK		
Utvendig > Veggkonstruksjon		Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft		Gå til side
Utvendig > Vinduer		Gå til side
Utvendig > Dører		Gå til side
Innvendig > Overflater		Gå til side
Innvendig > Radon		Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted		Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper		Gå til side
Innvendig > Innvendige dører		Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger		Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

❗ Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

❗ Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

❗ Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

❗ Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

❗ Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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

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

❗ Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

❗ Våtrom > 2 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Bygningskategori: Småhus.
Bygningstype: Enebolig.
Byggeår: 1994.
Bygningsmateriale: Tre.
BRA: 137
Ant. etg. med oppv. BRA: 2.

Oppvarming: Elektrisk, varmepumpe, ved.
Ventilasjon: Periodisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:

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

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

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

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

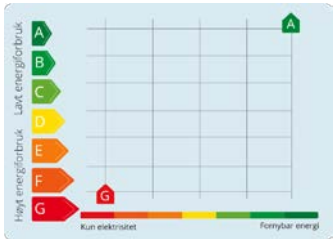
Oppvarmingskarakter:

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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1994

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert slitasje og mose på takstein.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Utsnitt taktekking.



Utsnitt taktekking.



Utsnitt taktekking.



Utsnitt taktekking.

Nedløp og beslag

Beslag, renner og nedløp i stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er registrert stedvis lekkasje på renner.
Det er registrert stedvis deformasjoner og skader på renner.
Det er registrert pipebeslag som flasser og overflatebehandling detter av.
Det er registrert misfarge og fuktighet på grunnmur ved nedløp.
Det er registrert manglende beslag og renner på kvist, her er undertak synlig på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Beslag, renner og nedløp må utbedres og stedvis skiftes for TG:1.
Beslag og renner må monteres på kvist.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Utsnitt renner og nedløp.



Utsnitt renner og nedløp.



Utsnitt renner og nedløp.



Utsnitt renner og nedløp.

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med sperrer i tre.
Takkonstruksjon er gjenbygd og er kontrollert fra synlige konstruksjonsdeler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er registrert fuktmerker rundt pipe etter eldre lekkasje rundt luftehatt.
Det er registrert slitasje på vindskier og isbord.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det må utføres vedlikehold av vindskier og isbord.
Det må utføres ytterligere undersøkelser av takkonstruksjon når det er skifte av takstein, og konstruksjonsdeler må skiftes ut ved behov.

Her er det en risiko for skjulte feil og avvik eller underliggende råte, med tanke på kvist som ikke har beslag og eldre lekkasje.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utsnitt takkonstruksjon.



Utsnitt takkonstruksjon.

TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det må beregnes vedlikehold, og husk at utskifting av vinduer nærmer seg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.

TG 2 Dører

Ytterdør i tre med glassfelt.

Ytterdør i tre.

Terrassedør i tre med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er registrert slitasje på dørvrider til inngangsdør.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Dørvrider og låskasse må utbedres eller skiftes for TG:1.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Utsnitt ytterdører.



Utsnitt ytterdører.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre med rekker i tre.

Det er en platting i betong og skifer mot inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er registrert noe alder og værslitasje på terrassebord.

Det er registrert endaved mot terreng.

Det er registrert sprekker og nedbøyninger på platting i betong og skifer.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Endaved mot terreng vil ha redusert levetid.

Utbedringer og fornying av støpt platting må beregnes.

Anbefaler å utbedre sikkerheten og rekkverkshøyden.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utsnitt platting.



Utsnitt terrasse.



Stedvis råde i terrassekonstruksjon.

TG 1 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Utvendige trapper i tre.



Utvendig trapp i tre.



Utvendig trapp i tre.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv har overflater av belegg.
Vegger har overflater av trepanel.
Himling har overflater av himlingsplater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert noe bruksslitasje og merker på overflater.

I 2 etasje er det registrert synlig plattformgulv, noe ufagmessige utførelser og merker på himlingsplater etter gammel lekkasje i takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Registrerte avvik hemmer ikke bruken av boligen og kostnadsestimat er gitt for utbedringer.

Ønskes det fornying av overflater og standard vil kostnadsestimat være høyere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.

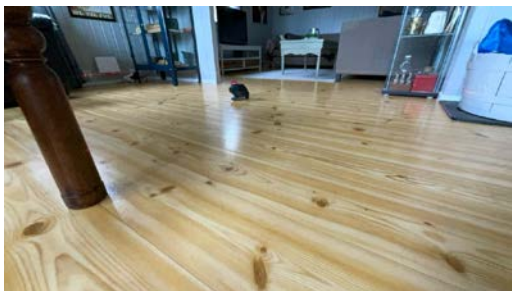


Utsnitt overflater.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.



Høydeforskjeller kontrollert.

TG 2 Radon

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmåling eller tiltak mot radon.

Eiendommen ligger innenfor et område med en definert aktsomhetsgrad som er moderat til lav og naustet innenfor et område med høy, av NGU Radon aktsomhetskart.

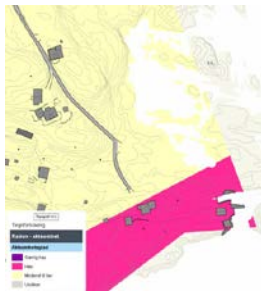
Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Radon aktsomhet.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.

Ildsted lokalisert i stue og feieluke lokalisert i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert synlig sot på gjennomføring fra ildsted og et løst tau her.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gjennomføring fra ildsted må tettes riktig og godkjennes av feier før bruk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Ildsted stue.



Utsnitt pipe.



Synlig sot og løst tau rundt rørgjennomføring.



Feieluke.

TG 2

Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fukt på terreng i krypkjeller.
Dette vannet kommer inn på terreng og blir liggende på fjell og i steinfylling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Krypkjeller må overvåkes, tiltak kan utføres rundt drenering og eventuelt terrengendring ved behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Utsnitt krypkjeller.



Utsnitt krypkjeller.



Utsnitt krypkjeller.

TG 2

Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.
Det er registrert håndløper og barnesikring i opptrinn.

Vurdering av avvik:

- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Det er registrert slitasje og små merker på trappetrinn.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Avvik hemmer ikke bruken av trappen, men overflater må utbedres for TG:1.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Utsnitt innvendig trapp.



Utsnitt innvendig trapp.



Utsnitt innvendig trapp.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
 - Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det registrert noe slitasje og små skader på innerdører.
Det er registrert slitasje på dørvridere og låsekasser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.
- Enkelte dører må justeres.

Dører må justeres og utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Utsnitt innerdører.



Utsnitt innerdører.



Utsnitt innerdører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

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

Gulv har overflate av belegg.
Vegger har overflater av våtromstappet.
Himling har overflate av himlingsplater.

Toalett, vask og dusjkabinett på badrom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Baderom brukes som normalt på befaringsdagen, men TG:3 er gitt da forventet levetid er oppbrukt på tettesjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utsnitt badrom.

1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er registrert rennemerker på vegg under vask og forvitret tapet.
Det er derfor ikke utført hulltaking, da det allerede er skader på overflater i våtsone.
Kostnadsestimat er beregnet under generell.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt vegg under vask.



Utsnitt vegg under vask.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

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

Gulv er overflate av våtromsbelegg.
Vegger har overflater av våtromstappet.
Himling har overflate av himlingsplater.

Opplegg for vaskemaskin og vaskekum på vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Vaskerom brukes som normalt på befaringsdagen, men TG:3 er gitt da forventet levetid er oppbrukt på tettesjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utsnitt vaskerom.



Utsnitt vaskerom.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking mot vaskerom.

2 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

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

Gulv var overflate våtrombelegg.
Vegger har overflater av våtromstappet.
Himling har overflate av himlingsplater og malte flater.

Vask med baderomsinnredning, badekar og toalett på baderom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Baderommet brukes som normalt på befaringsdagen, men TG:3 er gitt da forventet levetid er oppbrukt på tettesjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utsnitt baderom.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er registrert løs våtromstappet, noe svelling og misfarge ved badekar.
Det er derfor ikke utført hulltaking, da det allerede er skader på overflater i våtsone.
Kostnadsestimat er beregnet under generell.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt vegg ved badekar.



Utsnitt vegg ved badekar.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Folierte skrog med profilerte fronter.
Benkeplate i tre med en sort folie og dobbel vask i stål.
Avsatt plass til kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert noe merker, små skader og bruks slitasje på kjøkkeninnredning.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det er ikke registrert avvik som hemmer bruken av kjøkken og kostnadsestimat er gitt for utbedring av skader.
Ønskes det en høyere standard og utskiftning av kjøkken så vil kostnadsestimat være høyere.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt kjøkken.



Utsnitt kjøkken.



Utsnitt kjøkken.



Utsnitt kjøkken.

1 ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Avtrekk starter ikke på befaringsdagen, og det er registrert at veggventil er tettet på utsiden.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Avtrekk må utbedres eller skiftes og kanal ut må åpnes så anlegget fungerer normalt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Avtrekk kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Stoppekran, filter og trykktank registrert ekstern bod.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Stoppekran.



Utsnitt kobberør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Avløpsrør i plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Boligen har installert varmepumpe.

TG på varmepumpe er satt utfra synlige fysiske skader eller løse ledninger.
Varmepumpe er ikke funksjonstestet.



Varmepumpe, innvendig komponent.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Varmtvannstank.

TG 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.

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Med tanke på alder og manglende dokumentasjon, så anbefales det en kontroll av anlegget. Kostnadsestimat gitt for kontroll, avvik funnet av fagkyndig kommer i tillegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringsskap.

TG 3 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.

Det er registrert røykvarslere på befaring.
Brannslukkningsapparat er ikke registrert på befaring.

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

Ja Brannslukkningsapparat må lokaliseres eller innhentes.

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering naturlig på terreng og stedvis registrert fuktsikring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fuktsikring som ikke er festet med topplst.
Det er registrert manglende drenerør fra nedløp eller utkastere.
Det er registrert fuktighet i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dreneringsløsninger må overvåkes, det kan ikke utelukkes at drenering må utbedres så vann ikke renner under bygget.
Vann fra nedløp må utbedres, men dette er også nevnt under renner og nedløp.
Fuktsikring må festes ordentlig med topplst, så vann ikke kan renne ned bak.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Fuktsikring.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i leca.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvis åpen leca grunnmur som står uten murpuss.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Åpen leca har redusert levetid, regn og vind kan trekke igjennom og leca er utsatt for å bli skadet av frost, da vann utvider seg når det fryser. Murpuss burde fullføres for å ivareta levetiden på grunnmuren og bedre beskyttelse.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utsnitt grunnmur.



Utsnitt grunnmur.



Utsnitt grunnmur.

Terrengforhold

Eiendommen ligger ikke utsatt for skred eller flom i følge kommunekart.

Det er registrert vann i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

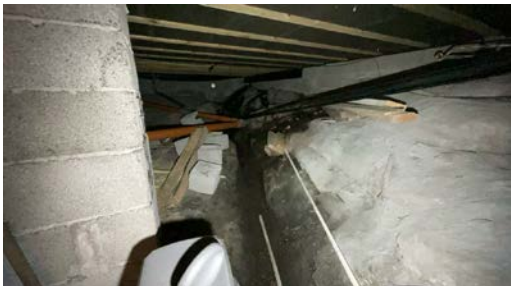
Terreng må overvåkes da det er registrert vann i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må vurderes etter utbedringer av drenering om det må utføres terrengendringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt terreng i krypkjeller.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann og avløpsrør i plast fra byggeår.

Tilstandsrapport

Avløp til septiktank i glassfiber med overløp til sandfangergrøft. Vann er grunnboret brønnvann.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Foreta kontroll av brønnvann.
- Vannkvalitet må dokumenteres

Vannkvaliteten må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Brønn.

Septiktank

Septiktanken er av glassfiber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Septiktank.

Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse

Byggeår

1987

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Naust står på fundamenter av naturstein og trebjelkelag.
Reisverk i tre med stående bordkledning.
Saltak med sperrer i tre og taktekking av blikkplater.

Innvendig er det innredet rom med tregulv, trepanel på vegger og trepanel i himling.

Vindu i tre med 2-lagsglass.
Vindu tre med enkeltglass.
Plassbygde tredører.

Det må beregnes vedlikehold av naust.
Naust fungerer til tiltenkt bruk.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

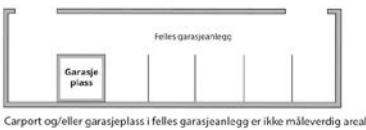
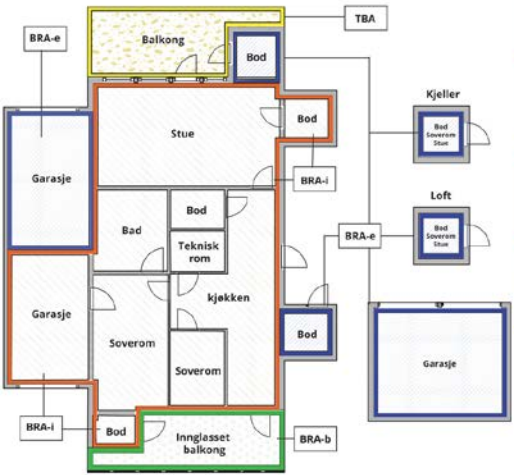
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 boder
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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Enebolig

Bruksareal BRA m²							
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1 etasje	82	4		86	40		86
2 etasje	51			51		14	65
SUM	133	4			40	14	151
SUM BRA	137						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)
1 etasje	Bad, Vaskerom, Gang, Spisestue, Stue, Kjøkken, Kott	Bod	
2 etasje	Loftstue, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar
Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Det er noe vinkler og tilpassing for terreng rundt terrasse, fare for avvik på areal oppgitt under TBA.

Lovlighet

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

Brannceller
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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:

Naust

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1 etasje		25		25	
SUM		25			
SUM BRA	25				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)
1 etasje		Innredet rom, Innredet rom	

Kommentar
Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er ingen rominndeling på tegning, og enkelkonstruksjon med synlig reisverk som er bygd på mot nord for ekstern lagring er ikke med på tegning.

Brannceller
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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:

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	130	7
Naust	0	25

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2025	Jacob U. Ramberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	30	762		0	10973.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Bråtøymyrveien 9							
Hjemmelshaver Thoresen Jan Edvard							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen ligger på Skåtøy i Kragerø-skjærgården.
Adkomstvei
Båt eller ferje og bilvei.
Tilknytning vann
Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.
Tilknytning avløp
Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.
Regulering
Eiendommen ligger innenfor et uregulert område.
Om tomten
Den delen av tomten som ikke er bebygd består av gress, grus, beplantning og naturtomt.
Tinglyste/andre forhold
Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen, denne dag var det overskyet og regn. Ut over dette er det ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
Kommuneplan
Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018 - 2030.
Konsesjonsplikt
Ja. 0-grense i hele Kragerø kommune. Boplikt ved egenerklæring.
Bebyggelsen
På eiendommen er det ført opp enebolig over 2 plan og naust.

Forsikring				
Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Ingen opplysninger om forsikringsforhold er oppgitt.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.04.2025	Rekvirent har god kjennskap til eiendommen og egenerklæringen er fylt ut på en grundig og tillitsfull måte. Takstmann har ut over dette ingen kommentarer til egenerklæringen.	Gjennomgått	4	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Situasjonskart		Kommunekart.com	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Ambita.	Gjennomgått		Nei
Energirapport			Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2025	
2	22.04.2025	
3	16.05.2025	

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 befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 tilleggssundersøkelser 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

• **Fuktmåling:** Måling av 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/K08251>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder

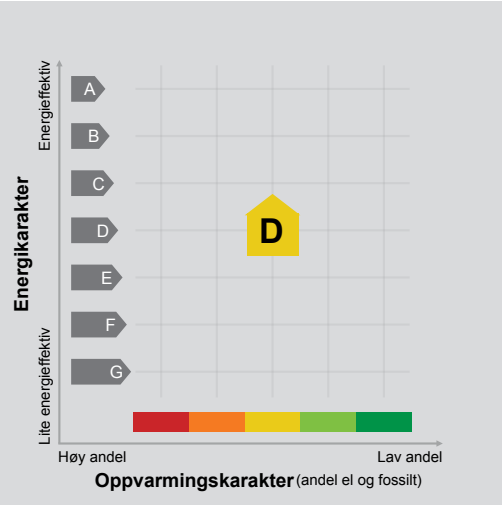


Utsnitt brygge, brygge har totalt ca. 24m med fortøyningslengde.



Utsnitt brygge, brygge har totalt ca. 24m med fortøyningslengde.

Adresse	Bråtøymyrveien 9
Postnummer	3780
Sted	SKÅTØY
Kommunenavn	Kragerø
Gårdsnummer	30
Bruksnummer	762
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15594047
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-108059
Dato	16.04.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke. Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

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

- Vask med fulle maskiner
 - Redusér innetemperaturen

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

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

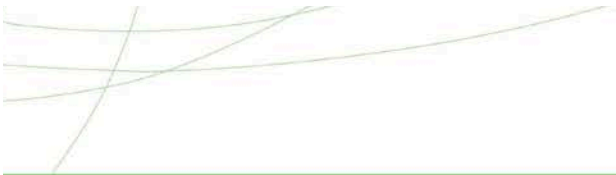
Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggear:	1994
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	137
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

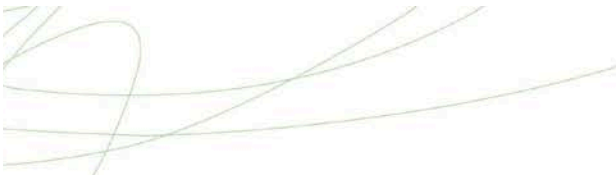
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

KRAGERØ KOMMUNE
Teknisk etat

Olaf Haugland
Sjådamveien 99
3770 KRAGERØ

Vår ref.:
12181/92 L42

Dato: 11.09.92

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE NYBYGG BOLIG PÅ GNR. 30, BNR. 452
- JAN EDVAR THORESEN

Vedlagt følger:
-Bygningsrådssak nr. 124 med vedlegg:

Bygningsrådet behandlet saken i møte den 10. september 1992, sak nr. 124, og som det fremgår av sakens dokumenter flg. flg. vedtak fattet med 5 mot 2 stemmer:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §7 gir bygningsrådet dispensasjon fra lovens §17-2 for oppføring av bolig på eiendommen gnr. 30, bnr. 452 på Skåtøy.

Plassering blir som foreslått av søkeren.

Som avløpsledning godkjennes sandfiltergrøft med utløp til dypt vann i strømsjiktet. Søker bør vurdere å sette inn ekstra vindu i fasade mot øst.

Bygningssjefen i Kragerø
etter fullmakt
Ingunn H. Krafft (sign.)

Gjenpart: Jan Edvard Thoresen, 3780 Skåtøy
Fylkesfriluftsnmenda i Telemark
Hovedutvalg for miljø v/Rådmannen

Adr.:	Postboks 130	Telefon	03 98 10 00
	3771 Kragerø	Telefax	03 98 13 83

Til Kragerø bygningsråd

Bn-sak nr. 124

Saksnr. 1173/92
Ark. /L42/

Saksbehandler: Arne Fuglestad
Teknisk etat

SØKNAD BYGGETILLTELSE NYBYGG BOLIG PÅ GNR. 30, BNR. 452 -
JAN EDVARD THORESEN.

Som trykt vedlegg følger:
- Administrasjonens saksfremlegg.
- Oversiktskart

Saken skal behandles av:
Bygningsrådet.

Uvalg	Sak nr.	Møtedato	Avstemning	I sarsvar med adm. forslag.
Bn-råd	124	10.09.92	5 mot 2	Nei

Administrasjonens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §7 gir bygningsrådet dispensasjon fra lovens §17-2 for oppføring av bolig på eiendommen gnr. 30, bnr. 452 på Skåtøy. Det er en forutsetning for godkjenningen at bygget trekkes tilbake til fjellpartiets laveste nivå, og noe inn i fra veien.

Endelig plassering foretas i samråd med bygningskontrolløren.

Som avløpsløsning godkjennes sandfiltergrøft med utløp til dypt vann i strømsjiktet.

Bygningsrådet behandlet saken i møte den 10.09.92, sak nr. 124, der flg. ble protokollert:

Bygningsrådet var på befaring på eiendommen før behandling av saken.

Olaf Tovsen satte frem flg. tilleggsforslag:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §7 gir bygningsrådet dispensasjon fra lovens §17-2 for oppføring av bolig på eiendommen gnr. 30, bnr. 452 på Skåtøy.

Plassering blir som foreslått av søkeren.

Som avløpsledning godkjennes sandfiltergrøft med utløp til dypt vann i strømsjiktet. Søker bør vurdere å sette inn ekstra vindu i fasade mot øst.

Trond Handelsby satte frem flg. forslag:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §7 gir bygningsrådet dispensasjon fra lovens §17-2 for oppføring av bolig på eiendommen gnr. 30, bnr. 452 på Skåtøy.

Bolig plasseres slik at topp bjelkelag flukter med topp fjellplatå mot den private veien. Boligen trekkes 1 meter bakover i forhold til søkeren utgangspunkt.

Endelig plassering foretas i samråd med bygningskontrolløren.

Som avløpsløsning godkjennes sandfiltergrøft med utløp til dypt vann i strømsjiktet.

VEDTAK: Det ble først votert over administrasjonens forslag til vedtak.

Administrasjonens forslag ble enstemmig forkastet.

Olaf Tovsens forslag ble vedtatt med 5 mot 2 stemmer som ble avgitt for Trond Handelsbys forslag.

Vedtaket blir etter dette:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §7 gir bygningsrådet dispensasjon fra lovens §17-2 for oppføring av bolig på eiendommen gnr. 30, bnr. 452 på Skåtøy.

Plassering blir som foreslått av søkeren.

Som avløpsledning godkjennes sandfiltergrøft med utløp til dypt vann i strømsjiktet. Søker bør vurdere å sette inn ekstra vindu i fasade mot øst.

ADMINISTRASJONENS SAKSFREMLEGG.

Saksbehandler: AF

SØKNAD, DATERT 4.8.92 FRA BYGGMESTER OLAF HAUGLAND P.V.A. JAN EDVARD THORESEN OM BYGGETILLATELSE FOR OPPFØRING AV BOLIG PÅ EIENDOMMEN GNR. 30, BNR. 452 PÅ SKÅTØY.

SAKSOPPLYSNINGER

Eiendommen ligger ytterst på Skåtøy mot Skrata. Det er veiforbindelse frem til Skåtøyveien. Jan Edvard Thoresen eier eiendommen sammen med sin bror Trygve.

Vannforsyning blir fra borehull.

Bygningssjefen har sett på utslippsmulighetene, og konstatert at det ikke er egnede forhold for infiltrasjon på eiendommen. Det søkes derfor om å anlegge sandfiltergrøft med utslipp til dypt vann.

Huset som søkes oppført bebygger en flate på 95m2, og er i to etasjer med takvinkel 38°. Huset er kjellerløst, bygd på ringmur.

SAKSVURDERING

Administrasjonen har ikke betenkeligheter med å anbefale et sandfilteranlegg (som fortsatt er en teknisk løsning i forskriftene) her, når utslippet føres ut på dypt vann i strømsjiktet.

Når det gjelder den valgte plassering av boligen,- forholdsvis langt fremme på fjellplatået for å få maksimal utsikt, har en den oppfatning at bygget vil få en bedre terrengtilpasning om det trekkes litt tilbake, og samtidig skyves litt inn fra veien. Dermed vil det også bli liggende litt lavere i terrenget.

Kragerø, den 26.8.92

Arne Fuglestad
Avd. ing.

92BNXSAK.897/BNMOTER

AF/UHC

Kommune

Kragerø

Byggetillatelse

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 93

Anmelder (navn, adresse)

Olaf Haugland
Sjådamvn. 99
3770 Kragerø

Byggherre (navn, adresse)

Jan Edv. Thoresen
3780 Skåtøy

Byggetillatelse er gitt for

Eiendom/byggested

Gnr.

Bnr.

Festenr.

Seksjonsnr.

Skåtøy

30

452

Spesifikasjon

Søknadsdato

Arbeids art

Byggets art

04.08.92

Nybygg

Bolig

Behandling/vedtak

Vedtaks dato

Saksnr.

Bygningsrådsvedtak

Merknader

- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 96.

- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt.

- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. pbl. § 93.

- Det kan føres kontroll med byggearbeidet, jfr. pbl. § 97.

- Skifte av eier eller byggherre før arbeidet er fullført skal straks meldes til bygningsrådet, jfr. pbl. § 97.

Vilkår

Nøyaktig plassering foretas i samråd med bygningskontrollen.

Klageadgang - se baksiden

Underskrift

Sted

Dato

Kragerø

18.09.92

Stempel/underskrift

Arne Fuglestad (e.f.) sign.

Kopi sendt til

ansvars-havende

andre

Navn

Adresse

Navn

Adresse

Navn

Adresse

Navn

Adresse

K-blankett 5137

Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo

5-90

92

93

Kommune		KRAGERØ	
Midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3			
Anmelder (navn, adresse)		Byggherre (navn, adresse)	
Olaf Haugland Sjødamvn. 99 3770 Kragerø		Jan Edvard Thoresen 3780 Skåtøy	
Midlertidig brukstillatelse er gitt for			
Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr. Seksjonsnr.
Skåtøy	30	762	
Spesifikasjon Søknadsdato: 04.08.92 Arbeidets art: Nybygg Byggets art: Bolig			
Behandling/vedtak		Vedtak dato	Saksnr.
Bygningsråd		10.09.92	124
Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for: ☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:			
Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført: 1. Utløp fra slamavskiller må dykkes 30 cm ned og 20 cm opp. 2. Grunnmur pusses/slemmes.			
Merknader			
Dette arbeidet må være fullført innen (dato)			
Underskrift Sted: Kragerø Dato: 24.04.93 Stempel/underskrift: Arne Fuglestad (e.f.) Sign.			
Kopi sendt til ☒ ansvars-havende: Olaf Haugland ☐ andre:			

Etasjeplan BRUTTO = 95,17 m² / BRA = 85,34 m² / BA = 86,16 m² SALBET: 84 m² 10,5%			
Loftplan BRA = 50,70 m² / BA = 50,2 m²		Fundamentplan	
Olaf Haugland. REK. JAN EDVARD THORESEN.			
KONSMO FABRIKKER a/s TIL: 043 - 81002 Telefax: 043 - 81000			

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	BLÅSBORT 3
Etableringsdato:	31.03.1993
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport	
Tekst	Areal Kommentar
Beregna areal for 30 / 762	10 973,7 m2 Ukjent grenseforløp

Eierforhold						
Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		261159	THORESEN JAN EDVARD		BRÅTØYMYRVEIEN 9 3780 SKÅTØY	1 / 1

Oversikt over teiger								(EUREF89 UTM Sone 32)
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader	
1	Teig	Ja	6523549	530320		10 741 m2	Hjelpelinje vannkant	
2	Teig	Nei	6523400	530464		232,7 m2	Hjelpelinje vannkant	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert						
Forretning	Forretningsdato	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Annen referanse					
Sammenslåing av matrikkelenheter	06.09.2022		Tinglyst	06.09.2022	0815skh	02.09.2022
Sammenslåing	Sak 22/02950		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
			Avgiver	3814 - 30/950	-232,7	
			Mottaker	3814 - 30/762	232,7	

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)					
Annen referanse						
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	3814 - 30/762			
		Omnummerert fra:	0815 - 30/762			
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	31.03.1993					
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	0815 - 30/453	-10 796		
		Mottaker	0815 - 30/762	10 796		

Forretninger der matrikkelenheten er berørt						
Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)					
Annen referanse						
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	04.03.2022				knutsord	05.05.2022
Oppmålingsforretning	21/06450	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Berørt	3814 - 30/292	0		
		Berørt	3814 - 30/452	0		
		Berørt	3814 - 30/453	0		
		Berørt	3814 - 30/762	0		
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	04.03.2022				knutsord	05.05.2022
Oppmålingsforretning	21/06450	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Berørt	3814 - 30/292	0		
		Berørt	3814 - 30/452	0		
		Berørt	3814 - 30/453	0		
		Berørt	3814 - 30/762	0		

Adresser						
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Bråtøymyrveien	1290	9		Grunnkrets: 0306 BRÅTØY/SKÅTØY/BÆRØY Stemmekrets: 4 KRAGERØ Kirkesokn: 05090103 Skåtøy Postnr.område: 3780 SKÅTØY Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6523547	530301		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten								
Bygningsnr:	15 594 047		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:			Bruksareal bolig:	130	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	18.09.1992
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Privat innlagt	Igangsettingstillatelse:	15.12.1992
	Nord: 6523547 Øst: 530301		Bruksareal totalt:	130	Avløp:		Tatt i bruk:	20.04.1993
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig		Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig		Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk		Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Elektrisitet		Alternativt areal 2:	0				
	Biobrensel							
Oppvarming:	Elektrisk							
	Annen oppvarming							

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	45	0	45	0	0	0	0	0
H01	1	85	0	85	0	0	0	0	0

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
1290 Bråtøymyrveien 9	H0101	Bolig	130	5	Kjøkken	2	2	30/762	

Kontaktpersoner			
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet
Tiltakshaver	THORESEN, JAN EDVARD		

Bygningsnr:	15 610 999	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	18.12.2000
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	50	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	18.01.2001
	Nord: 6523553 Øst: 530294	Bruksareal totalt:	50	Avløp:		Tatt i bruk:	18.05.2001
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

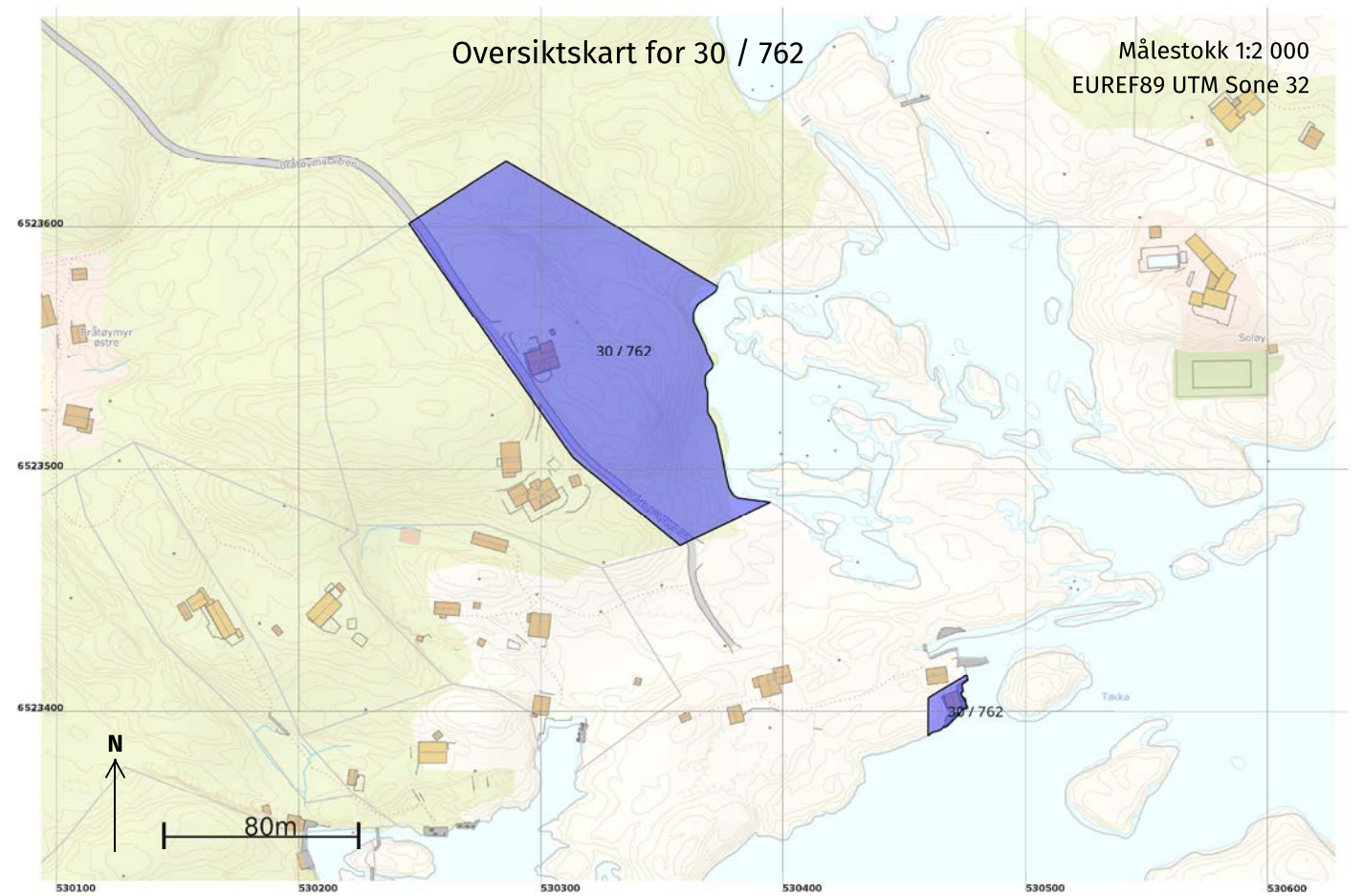
Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	0	15	15	0	0	0	0	0
H01	0	0	35	35	0	0	0	0	0

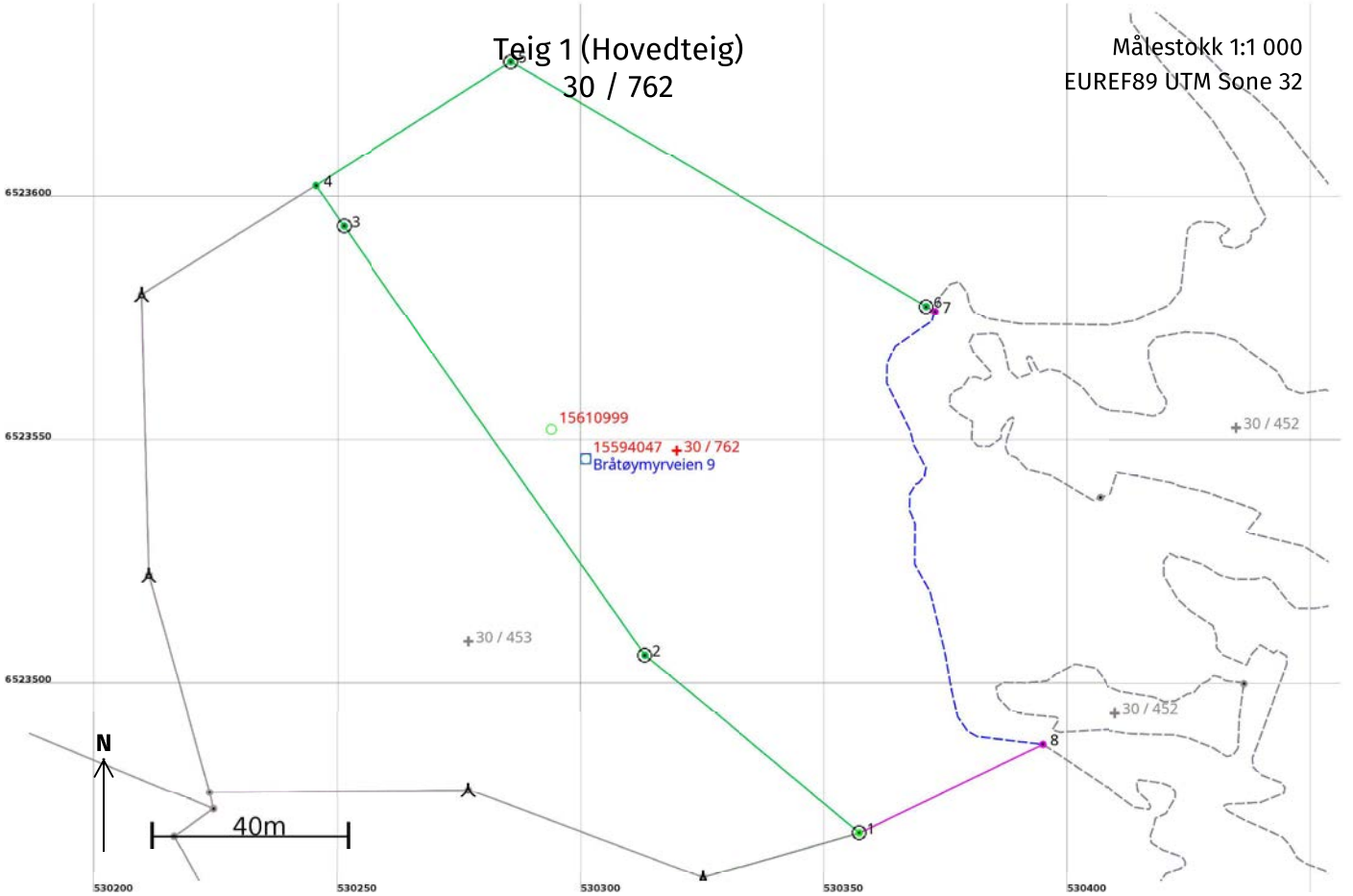
Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	30/762	

Kontaktpersoner						
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse		
Tiltakshaver	THORESEN JAN EDVAR					
Bygningsnr:	165 375 491	Bebygd areal:	43	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	30	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6523403 Øst: 530469	Bruksareal totalt:	30	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Driftsb. fiske/fangst/oppdr	Bruttoareal annet:		Ferdigattest:		
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	30	30	0	0	0	0	0

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	30/762	





Areal og koordinater

Areal: 10 741

Representasjonspunkt:

Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

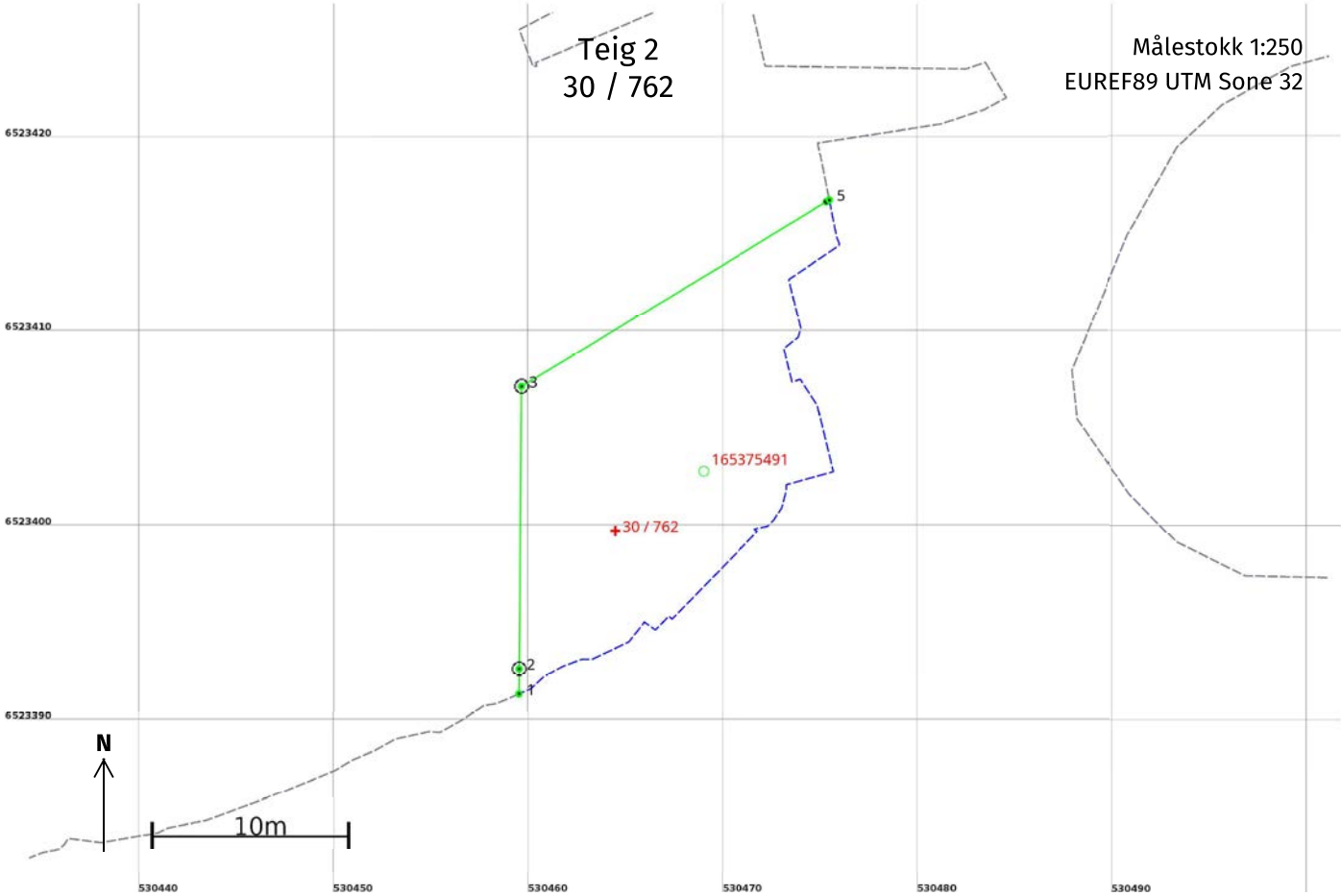
Nord: 6523549

Øst: 530320

Grensepunkt / Grenselinje

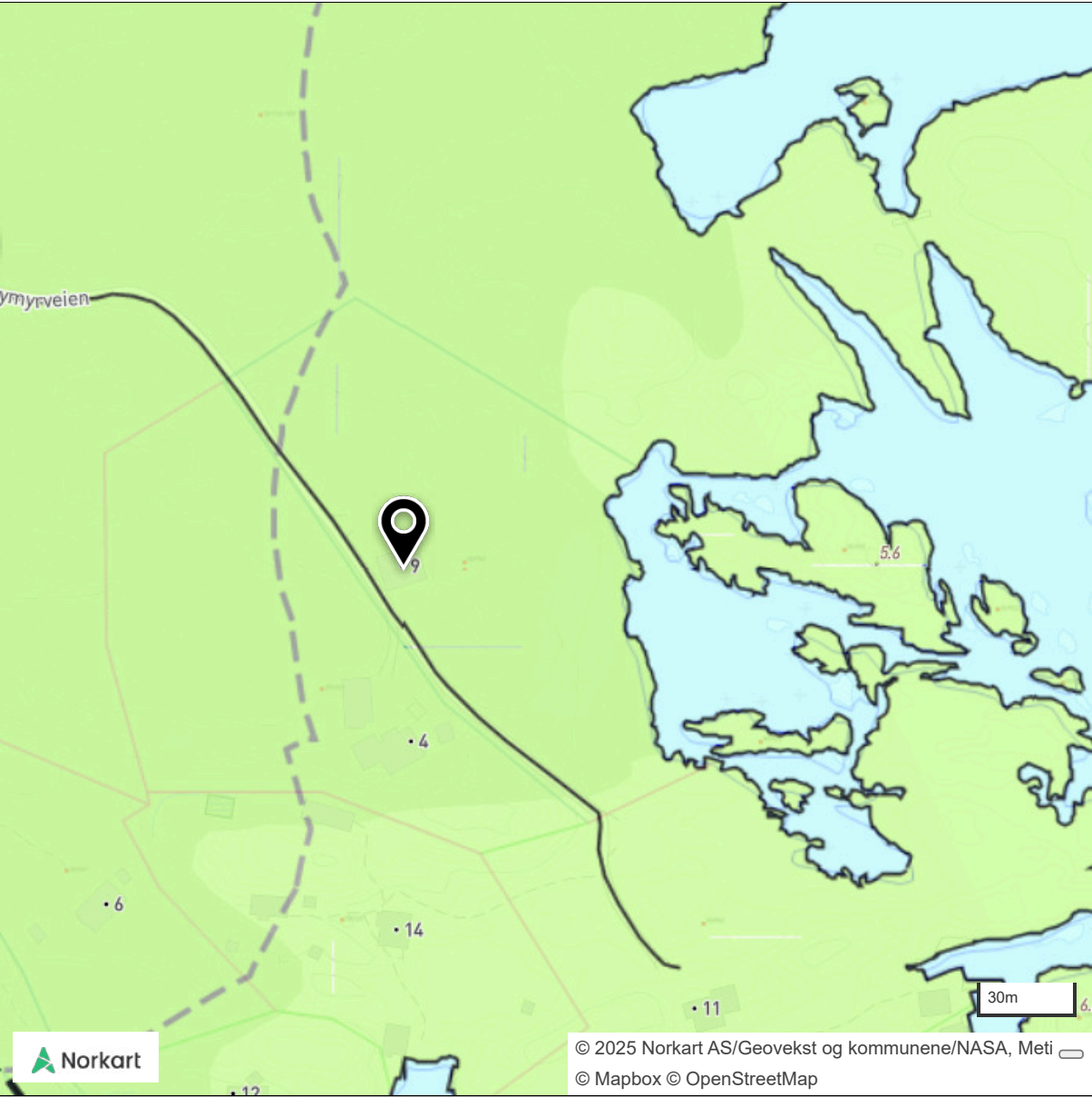
Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6523470,21	530357,23		Fjell Offentlig godkjent grensemerke 57,22	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6523506,66	530313,12		Fjell Offentlig godkjent grensemerke 107,64	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
3	6523594,76	530251,27		Fjell Offentlig godkjent grensemerke 10,07	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
4	6523603,00	530245,49		Ukjent 47,59	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
5	6523628,51	530285,67		Fjell Offentlig godkjent grensemerke 98,96	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
6	6523578,31	530370,95		Fjell Offentlig godkjent grensemerke 2,10	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
7	6523577,24	530372,76		Geometrisk hjelpепunkt 111,96 Hjelpelinje vannkant	32 Scannet fra kart: Rissfolie	200	
8	6523488,23	530394,91		Geometrisk hjelpепunkt 41,77	32 Scannet fra kart: Rissfolie	200	



Areal og koordinater							
Areal: 232,7		Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant					
Representasjonspunkt:		Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Nord:	6523400	Øst: 530464
Grensepunkt / Grenselinje				Ytre avgrensing			
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6523391,55	530459,54		Retningspunkt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			1,30				
2	6523392,84	530459,55		Fjell Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			14,50				
3	6523407,34	530459,67		Fjell Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			18,26				
4	6523416,79	530475,29	Jordfast stein	Borehull	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			0,19				
5	6523416,89	530475,45		Retningspunkt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			38,34	Hjelpelinje vannkant			

Kragerø kommune

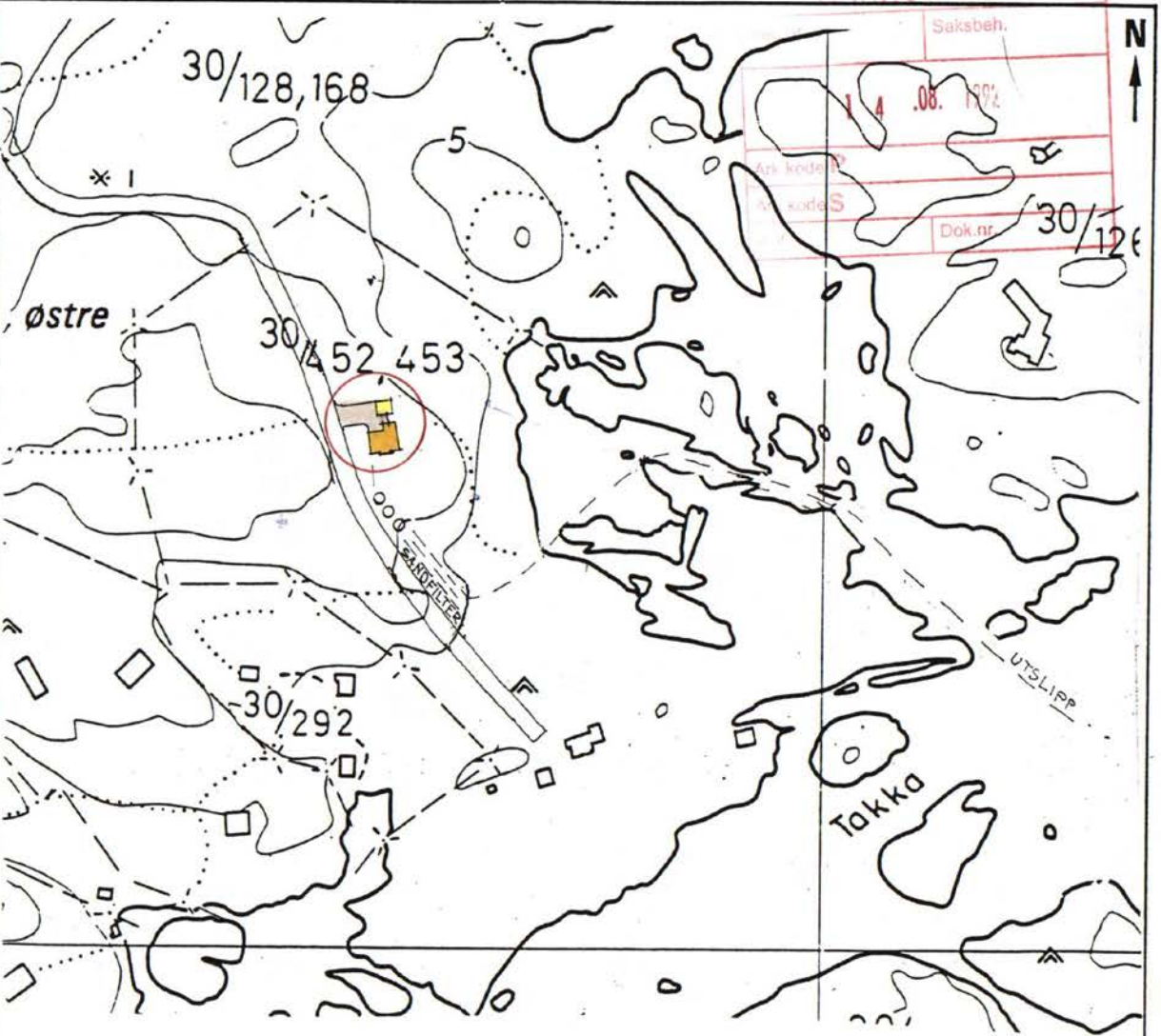


Den Norske Stats Husbank
HUSBANKEN

Skjema for situasjonsplan
Vedlegg til søknad om husbanklån, HB-1501

Lånsøker	Olaf Haugland Merk. Jan Edvard Thoresen.		
Postadresse			
Tomtas adresse	3780 SKÅTØY	gnr	30
Byggekommune	KRAGERØ		
Målestokk	☐ 1:2500 ☐ 1:1000	Tomtas størrelse	m ²
Ligger tomta i et regulert byggefelt?	☐ Ja ☒ Nei	Grunnforhold	Fjell og Jord.
		Skal tomta tilknyttas offentlig kloakknett?	☐ Ja ☒ Nei

To kopier av situasjonsplanen og to sett tegninger av huset skal sendes Husbankens distriktsarkitekt.



Den viste husplasseringen og de angitte sokkelhøydene i hjørnene er godkjent/kan påregnes godkjent av Bygningsrådet.

Sted/dato Bygn.sjef/komm.ing. underskrift

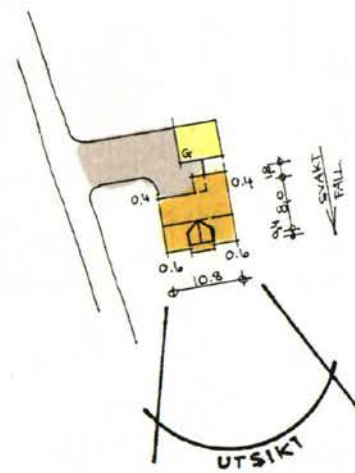
Situasjonsplanen skal gi de opplysningene som er nevnt i sjekklista på baksiden av dette skjemaet.
Dersom situasjonsplanen er ufullstendig, vil Husbanken forlange at den blir supplert før lånsøknaden behandles.

Skjema for situasjonsplan

Vedlegg til søknad om husbanklån, HB-1501

Lånsøker		Olaf Haugland		Merk. Jan Edvard Thoresen.	
Postadresse					
Tomtas adresse				gnr	bnr
3780 SKÅTØY					
Byggekommune					
KRAGERØ					
Målestokk		Tomtas størrelse		Grunnforhold	
☐ 1:500	☒ 1:1000	m ²		Fjell og Jord.	
Ligger tomta i et regulert byggefelt?				Skal tomta tilknyttes offentlig kloakknett?	
☐ Ja		☒ Nei		☐ Ja	
				☒ Nei	

To kopier av situasjonsplanen og to sett tegninger av huset skal sendes Husbankens distriktsarkitekt.



KRAGERØ KOMMUNE	
TEKNISK ETAT	
Prosjekt	Saksstien
14.08.1997	
Dok.nr.	

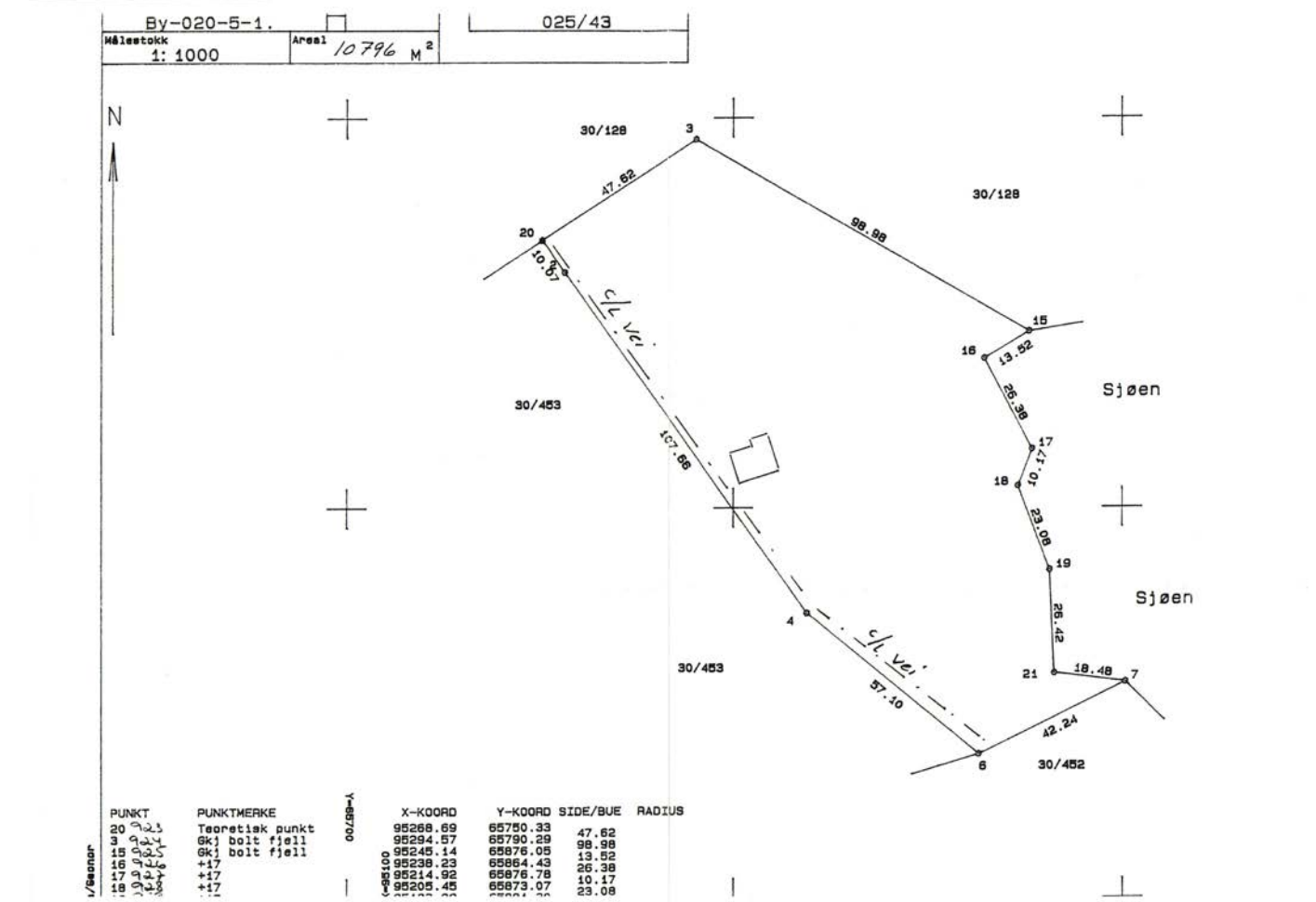
Den viste husplasseringen og de angitte sokkelhøydene i hjørnene er godkjent/kan påregnes godkjent av Bygningsrådet.

Sted/dato

Bygn.sjef/komm.ing. underskrift

Situasjonsplanen skal gi de opplysningene som er nevnt i sjekklista på baksiden av dette skjemaet.

Dersom situasjonsplanen er ufullstendig, vil Husbanken forlange at den blir supplert før lånsøknaden behandles.



Dagbok nr. 496 19 62 ^{13 APR. 1962}
Kragerø Sørenskriverembete
Stylen. Nr. 70,

Skjøte.

Undertegnede Fritz og Bjarne Thoresen er blitt enige om deling av eiendommene Ø. Bråtøymyr gnr. 30 bnr. 128 og de fra denne eiendom utskilte tomt Blåsbort og Blåsbort II gnr. 30 bnr. og

Bjarne Thoresen tilskjøtes eiendommen:

Ø. Bråtøymyr gnr. 30 bnr. 128 av skyld 40 øre i Kragerø herred

Fritz Thoresen, født 17.7.19, tilskjøtes eiendommen:

Blåsbort gnr. 30 bnr. av skyld 10 øre i Kragerø herred og Blåsbort II " 30 " " " 19 " " " "

Det økonomiske mellomværende ordnes ved at Bjarne Thoresen innfrir gjelden som er en pantobligasjon på kr. 6.000.-.

Vidre gjelder følgende :

1. Fritz Thoresen som eier av Blåsbort og Blåsbort II og hans arvinger har så lenge de er eiere av Blåsbort og Blåsbort II bruksrett til " Tørrslåtta " på Ø. Bråtøymyr og rett til vei over Tørrslåtta.
til
2. Fritz Thorsen har så lenge han driver fiske rett til garnplass på den plass som Ø. Bråtøymyr har til dette bruk og bruksrett til brygge og ~~håttu~~ sjøbu mot å delta i vedlikeholdet av disse. Dog skal retten til å bruke brygga og sjøbua falle bort når Fritz Thoresen har fått opp egen brygge og sjøbu på Båsbort.
3. Eiere av Ø. Bråtøymyr har rett til vei over Tørrslåttjordet uansett den bruksrett som er nevnt under p. 1.
4. Bjarne Thoresen og hans arvinger har så lenge de er eiere av Ø. Bråtøymyr rett til vei over Båsbort fram til sjøen.

Av hensyn til beregningen av tinglysnings- og stempelgebyr settes den samlede verdi av disse overdragelser og rettigheter til kr. 7.000.-.

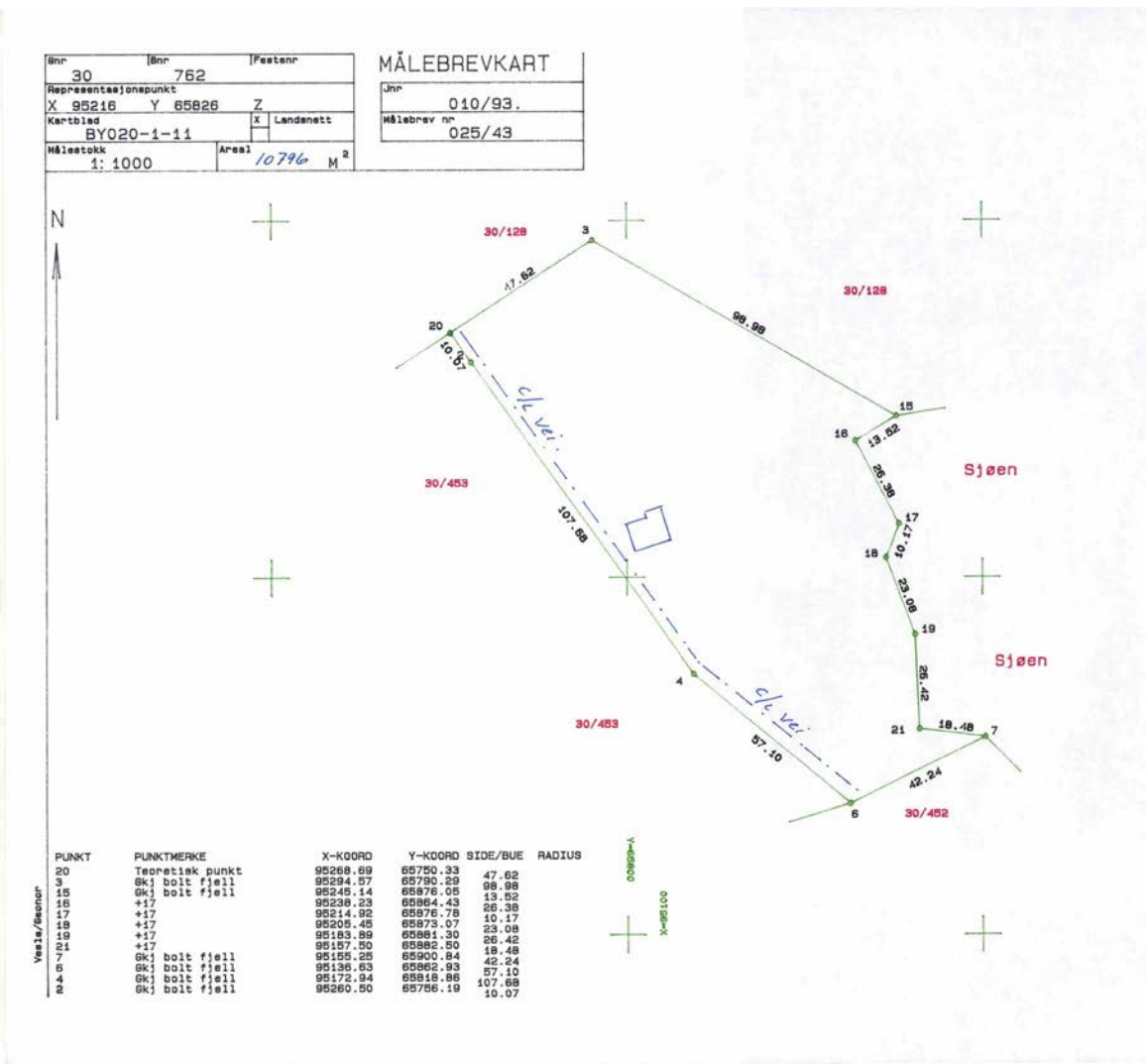
Kragerø, den 7/4 1962.

Fritz Thoresen *Bjarne Thoresen*

Det attesteres at Fritz og Bjarne Thoresen egenhendig har undertegnet dette skjøte og at de er over 21 år.

Ling Thoresen

Kommune			MÅLEBREV		uten grensejustering med grensejustering	
Kragerø			J.nr.	010/93.		
			Målebrev nr.	025/43		
			Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.			
Målebrev over						
Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Dagbokstempel		
	30	762				
Areal	Bruksnavn/adresse			TINGLYST		
	Blåsbort3.					
Areal			10796 m ²			
I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning						
Dato for forretningen		01.03.93.				
Rekvirent		Jan og Tryggve Thoresen.				
Bestyrer		Kjell Sjetne.				
Forretning		Kart-ogdelingsforretning over en parsell av eiendommen Blåsbort II, gnr.30 bnr. 453.				
Underskrift						
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift			
Kragerø	31.03.93	<i>Kjell Sjetne</i> Kjell Sjetne.	<i>Knut Taraldsen</i> Knut Taraldsen.			
Tinglysing						
Dagbokstempel			Tinglysningsstempel			
						
			Doknr: 917 Tinglyst: 02.04.1993 Emb. 031 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM			
Påtegninger (rettelser o.l.)						



Sendes tilbake til: Trygve Thoresen
3780 Skatøy

TINGLYST
10 MAI 1993
KRAGERØ SORENSKRIVEREMBEDE
DAGBOKNR.: 1224

Skjøte¹⁾

Opplysningene på denne siden registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾
Kommunenumr. 0815 Kommunnavn Kragerø Gnr. 30 Bnr. 453 Fester. Seksjonsnr. Ideell andel

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn: ☐ Ja ☒ Nei Beskaffenh: ☐ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd

Bruk av grunn:
☐ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontorer ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig:
☐ FB Fritliggende enebolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokkleilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum
Kroner Utlyst til salg på det frie marked
☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype:
☐ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 6 Skifteoppgjør ☒ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾
Kroner (Deling av sameie)

4. Overdras fra
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)⁴⁾ 261159 Navn Jan Edward Thoresen Ideell andel

5. Overdras til
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)⁴⁾ 050825994 Navn Trygve Thoresen Ideell andel

6. Særskilte avtaler⁵⁾
Bnr. 762 har vei rett over bnr. 453
Jan Thoresen har forkjøpsrett etter

Doknr: 1224 Tinglyst: 10.05.1993 Emb. 031
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Adresse ⁶⁾
Bråtøy 3780 Skåtøy

8. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 4. ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7 (eierseksjonsloven):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato
Bråtøy 9-5-93

Kjøpers/erverters underskrift
Trygve Thoresen TRYGVE THORESEN

9. Erklæring om sivilstand ⁷⁾
☒ Jeg/vi er ugift(e) ☐ Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive ☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

10. Underskrifter og bekreftelser ⁸⁾
Sted, dato
Bråtøy 9-5-93

Utsteders underskrift
Jan E. Thoresen JAN E. THORESEN

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær.
Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift
Ulf Selvig ULF SELVIG

Adresse
3780 Skåtøy

2. vitneunderskrift
Anne Catrin Gundersen ANNE CATRIN GUNDERSEN

Adresse
3780 Skåtøy

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift
Jeg/vi bekrefter at ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær.
Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift
2. vitneunderskrift

Sendes tilbake til:
Jan Thoresen
3780. Skåtøy.

TINGLYST
10 MAI 1993
KRAGERØ SORENSKRIVEREMBEDE
DAGBOKNR.: 1225

Skjøte ¹⁾

Opplysningene på denne siden registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾
Kommunenumr. Kommunenavn Gnr. Bnr. Feste nr. Seksjonsnr. Ideell andel
0815 Kragerø 30 762

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn: ☐ Ja ☒ Nei Beskaffenhet: ☐ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd

Bruk av grunn:
☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontorer ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig:
☒ FB Fritliggende enebolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokkleilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum
Kroner Utlyst til salg på det frie marked
☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype
☐ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 6 Skifteoppgjør ☒ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgifusgrunnlag ³⁾
Kroner
(Deling av sameie)

4. Overdras fra
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 sifre) ⁴⁾ Navn Ideell andel
050866 [redacted] Trygve Thoresen

5. Overdras til
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 sifre) ⁴⁾ Navn Ideell andel
261159 [redacted] Jan Edvard Thoresen

6. Særskilte avtaler ⁵⁾
Bnr. 453 har veirett over bnr. 762.
Trygve Thoresen har forhygningsrett etter takst



Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Adresse ⁶⁾
Bråtøy 3780 Skåtøy

8. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 4. ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7 (eierseksjonsloven):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."
Sted, dato Bråtøy 9-5-93
Kjøpers/erverters underskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Jan E. Thoresen JAN E. THORESEN

9. Erklæring om sivilstand ⁷⁾
☐ Jeg/vi er ugift(e) ☐ Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive ☒ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

10. Underskrifter og bekreftelser ⁸⁾
Sted, dato
Utsteders underskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Trygve Thoresen TRYGVE THORESEN
Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær.
Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.
1. vitneunderskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Ulf Selvig ULF SELVIG
Adresse 3780 SKÅTØY
2. vitneunderskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Anne Catrin Gundersen ANNE CATRIN GUNDERSEN
Adresse 3780 SKÅTØY
Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen
Ektefellens underskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Jeg/vi bekrefter at ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær.
Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.
1. vitneunderskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse
2. vitneunderskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver



Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent):
Kragerø kommune v/oppmålingsavd.
Adresse:
Postboks 128
Postnummer: 3791 Poststed: Kragerø
Fødselsnr./Org.nr. 963946902 Ref.nr.
Plass for tinglygingsstempel
Doknr: 495511 Tinglyst: 09.05.2022
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)
Navn Jan Edvard Thoresen Trygve Thoresen
Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 261159 050866

2. Eiendom (avgivers) ³
Kommunenr. 0815 3814 Kommunenavn Kragerø Gnr. 30 Bnr. 452 Fnr. Snr.

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B
A Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴
Kommunenr. 0815 3814 Kommunenavn Kragerø Gnr. 30 Bnr. 762 Fnr. Snr.
B Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)
Navn Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)



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**

Bråtøymyrveien 9

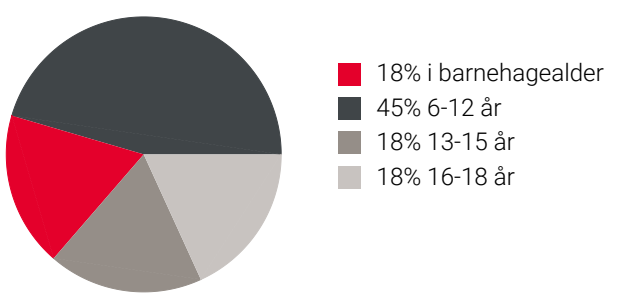
Offentlig transport

 Kragerø rutebilstasjon	39 min 
Linje 459, 506, 607, 609, 701	8.4 km
 Sandefjord lufthavn Torp	1 t 48 min 
 Kristiansand Kjevik	2 t 24 min 

Skoler

Kragerøskjærgården Montessoriskole (...)	10 min 
57 elever, 2 klasser	4.4 km
Kragerø skole (1-10 kl.)	42 min 
514 elever, 30 klasser	9.2 km
Kragerø videregående skole	44 min 
483 elever, 24 klasser	12.6 km
Bamble vgs - avd Croftholmen	1 t 14 min 
310 elever	48.8 km

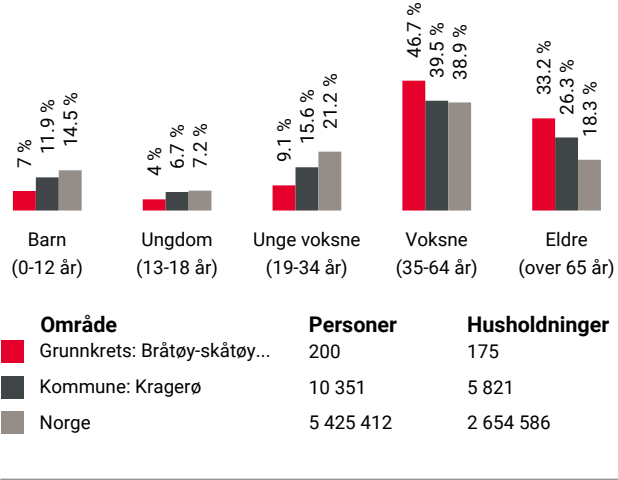
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

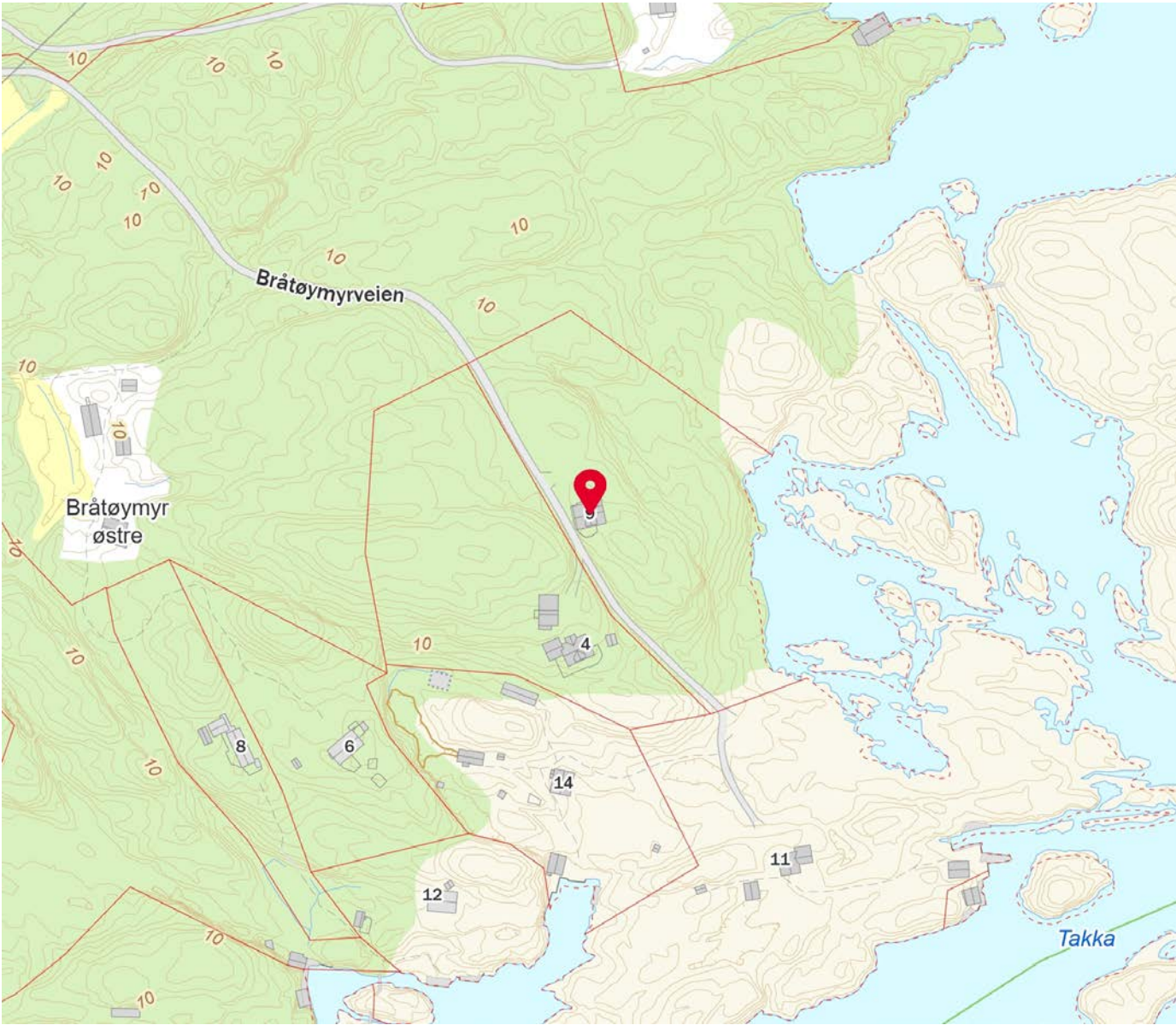
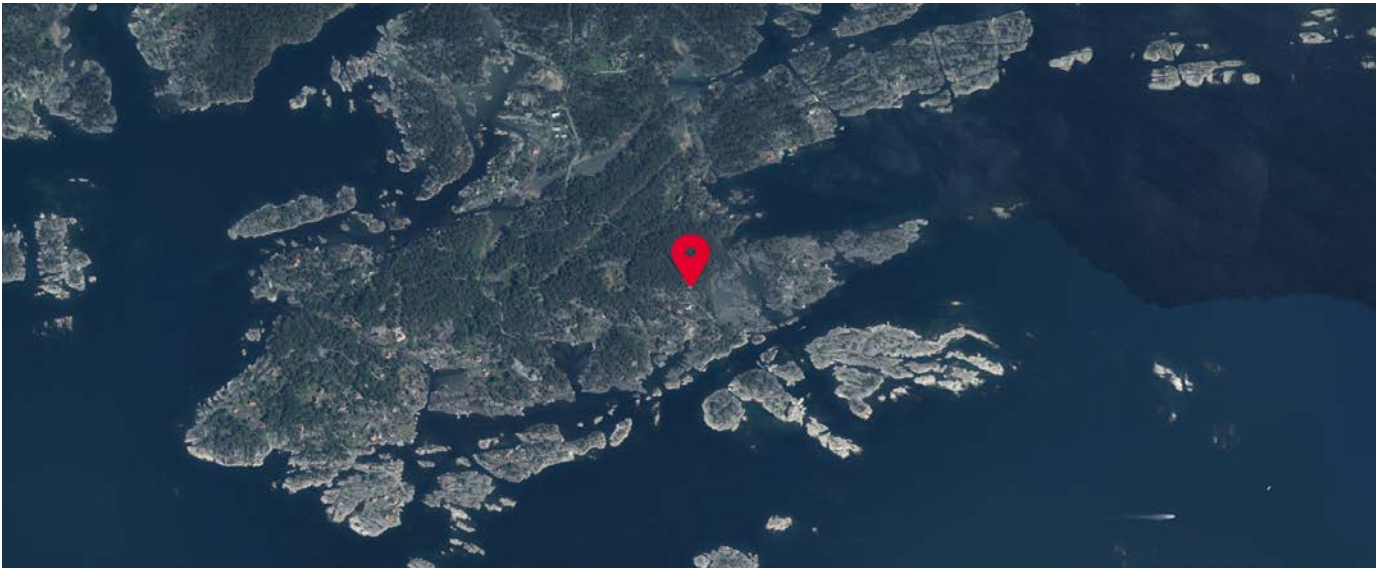
Trekanten barnehage (1-5 år)	41 min 
43 barn	8.7 km
Rømerverven barnehage (1-5 år)	41 min 
43 barn	9.5 km
Frydensborg Gård barnehage (1-5 år)	41 min 
45 barn	9.5 km

Dagligvare

Spar Kirkebukta Kragerø	39 min 
Post i butikk, søndagsåpent	8.5 km
Kiwi Kragerø	39 min 
Søndagsåpent	8.5 km

Sport

 Mellommyra,flerbruksanlegg	9 min 
Ballspill	0.7 km
 Family Fitness Kragerø	41 min 
 MOT Kragerø	44 min 



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kragerø kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kragerø kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 dekker 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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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



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.



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 eiendoms-megling § 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 oppdrags-giver. 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold 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 orient-ere 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 for-behold. 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 forbudgiver 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 bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse:	Bråtøymyrveien 9 3780 SKÅTØY	Meglerforetak:	Aktiv Eiendomsmegling Kragerø
		Saksbehandler:	Ronny Jørstad
Oppdragsnummer:		Telefon:	413 20 888
		E-post:	ronny.jorstad@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum:	Kr.
Beløp med bokstaver:	Kr.
+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven	

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

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