

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

Aktiv Eiendomsmegling

Kirkegata 26

3770 Kragerø

Midtre Gumøyveien 13

Romslig fritidsbolig beliggende tett på sjøen.

Eiendommen består av fritidsbolig og uthus. Fritidsboligen inneholder: Kjøkken, spisestue, stue, mellomgang/garderobe, bad og fire soverom.
Det er to uthus/boder.

Eiendommen ligger sentralt i skjærgården på Gumøy, som er den tredje største øya i Kragerø. Her ligger eiendommen på midtre del av øya, helt i sjøkanten. Øya er stor og spennende, med kulturminner og variert natur. Det er fine turmuligheter, med blant annet to av de fineste utsiktspunktene i skjærgården, Østre og Vestre Gumøyknote (Signalen). I nærheten av eiendommen er det golfbane og offentlig badeplass, i tillegg til kultursti.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 500 000,-

Omkostn.: Kr 188 850,-

Total ink omk.: Kr 7 688 850,-

Selger: Martin Kindseth

Lønne

Line Lotherington

Soverom: 4

Antall rom: 5

Gnr./bnr. Gnr. 25, bnr. 120

Gnr. 25, bnr. 282

Oppdragsnr.: 1302250090

Salgsobjekt: Fritidseiendom

Eierform: Eiet

Byggeår: 1968

BRA-i/BRA Total 106/106 kvm

Tomtstr.: 972 m²

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	32
Energiattest	72
Egenerklæring	78
Midlertidig brukstillatelse fritidsbolig	85
Midlertidig brukstillatelse uthus	87
Som bygd tegninger bod	94
Matrikkelbrev bnr. 120	95
Matrikkelbrev bnr. 282	102
Reguleringsbestemmelser	108
Reguleringskart	115
Andre vedlegg	116
Nabolagsprofil	117
Budskjema	125

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 106 m²

BRA totalt: 106 m²

TBA: 59 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 106 m² Gang, spisestue, kjøkken, stue, bad/vaskerom, 4 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

59 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

972 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt i to parseller. Tomten har sol fra tidlig morgen til kveld. Stor uteplass på østsiden i form av veranda/terrasse, herfra har du herlig sjøkontakt med ca 10 lengdemeter og 3-4 høydemeter til sjøen. Strandlinjen er på ca 30 meter, og det er tilhørende flytebrygge.

Hovedtomten som strekker seg ned mot sjøen og hvor mesteparten av bebyggelsen er plassert har et areal på 721kvm i følge matrikkelbrev fra Kragerø kommune. Tilleggstomten er nylig skilt ut fra naboeiendommen, og vil i forbindelse med salg overskjøtes til ny eier direkte fra nabo. Tilleggstomten er på 251 kvm i følge matrikkelbrev fra Kragerø kommune.

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt i skjærgården på Gumøy, som er den tredje største øya i Kragerø. Her ligger eiendommen på midtre del av øya, helt i sjøkanten. Øya er stor og spennende, med kulturminner og variert natur. Det er fine turmuligheter, med blant annet to av de fineste utsiktspunktene i skjærgården, Østre og Vestre Gumøyknote

(Signalen). I nærheten av eiendommen er det golfbane og offentlig badeplass, i tillegg til kultursti.

Ferge fra Kragerø til Gumøy tar ca. 20 minutter (fergeforbindelser hele året) og hurtiggående båt ca. 10 minutter, avstanden til Valle er omtrent den samme. På Gumøy er det flest fritidsboliger, men det er i tillegg nær 20 fastboende. Gumøy ligger i hjertet av Kragerø sin vakre skjærgård med forholdsvis kort båttur til de svært spesielle turistdestinasjonene Jomfruland og Stråholmen.

Adkomst

Med båt. Se kartskisse. Det går bilferge til Gumøy, og eiendommen ligger ikke mer enn ca 150 meter fra den private bilveien på øya. Eier har benyttet båtadkomst.

Bebyggelsen

Området består av hovedsaklig hyttebebyggelse.

Bygningssakkyndig

Knut Ramberg

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig oppført i trekonstruksjon og er fundamentert på pilarer av stein og betong på grunnfjell. Det er vinduer av malte trerammer og glass. Fritidsboligen har salet takkonstruksjon med lastoverføring på ytter/langvegger. Taket er tekket med plater av stål, underliggende lekter av tre.

Innhold

Eiendommen består av fritidsbolig og uthus. Fritidsboligen inneholder: Kjøkken, spisestue, stue, mellomgang/garderobe, bad og fire soverom.

Det er to uthus/boder.

Standard

Romslig fritidsbolig beliggende tett på sjøen. Nordre del er oppført sent på 60-tallet, ferdigstilt i 1971. I 1981 ble søndre del bygget på. I de senere år, og før eierskiftet i 2020 var det gjort en del arbeider i hovedsak på nordre del. Blant annet var bærebjelker under hytta skiftet, og kledning øst- og nordvegg samt en del vinduer / dører skiftet. De siste årene er hytta oppusset og påkostet innvendig med nytt bad, nytt kjøkken, nye gulv, malt opp alle overflater samt skiftet en del vegger. Det er skade i bærende strukturer, og ny eier må påregne vesentlige utbedringer.

Hytta består av kjøkken, spisestue, mellomgang/garderobe, bad, stue og fire soverom.

I kjøkkenet er det satt inn en moderne innredning med laminert benkeplate, integrert komfyr/platetopp og oppvaskmaskin samt frittstående kjøleskap og vinskap. På innsiden av kjøkkenet er det en mellomgang/garderobe med god oppbevaringsplass. Dette rommet kunne også egnet seg godt som en ekstra stue. Kjøkkenet har åpen løsning mot romslig spisestue. Her er det verandadør ut til østvendt veranda med deilig sjøtilgang og fin utsikt. Stuen er lystmalt, og har også samme fine sjøutsikten. Badet fremstår pent med belegg på gulv og baderomsplater på veggene. Rommet inneholder dusjkabinett, servant med underskap, toalett og opplegg til vaskemaskin. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er sluk på badet, ref. tilstandsrapport. Det er fire soverom i hytta, to romslige og to litt mindre soverom.

Tomten har to uthus/boder. Det er tegninger på boden tilliggende søndre del, denne inneholder bodrom og separat wc (biotoalett). Det finnes ikke tegninger på boden tilliggende nordre del, denne er trolig oppført tidlig på 80-tallet uten søknad. Denne boden inneholder lagringsrom og wc-rom med biotoalett.

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 undertak. Det er noe aldersslitasje. Det er noe avskallinger og det er også registrert nedbøyninger.
- Renner og beslag med alders og vær slitasje.
- Dører med generell alders og værslitasje.
- Terrasser med en del alder og vær slitasje. Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Utvendige trapper: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Trapper med alders og værslitasje.
- Innvendige dører: Dører har alders og bruksslitasje. Noen av dørene subber.
- Bad/vaskerom: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Gulv er flatt og det er ikke oppkant ved dør.
- Bad/vaskerom: Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er naturlig avrenning på terreng og det er således ikke utført noen tiltak for drenering. Det står fritt vann under hytte på befaringsdagen.
- Fundamenter og pilarer: Støtter av provisoriske karakter. Noen av disse står ned i vann.
- Terreng leder ikke vann tilfredsstillende vekk fra bygg.

Forhold som har fått TG3:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Eldre konstruksjoner. Det er registrert en del alder og vær slitasje.

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Vindu med alders og bruksslitasje.
- Innvendige overflater: Det er registrert noe bruksslitasje og aldersslitasje. Det er svinnsprekker på paneler. Det er også registrert til dels stor nedbøyninger og skjevheter i himling.
- Etasjeskille: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Dette gjelder opp til gjenbygget loft. Vær oppmerksom på at etasjeskille er målt når det er møblert. Det er registrert noe "åpninger" mellom lister og gulv. Vær oppmerksom på at dette er eldre konstruksjoner som det kan være skjulte avvik på og som ikke blir synlige før en eventuelt gjennomfører destruktive tiltak.
- Bad/vaskerom: Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Det er ikke montert sluk og rør er ført direkte mellom belegg. Det er fare for vann på avvei ved eventuelle lekkasjer.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapport fra Ramberg Takst, datert 30.04.2025. 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

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

TV/Internett/Bredbånd

Det er lagt inn Fiber fra Kragerø Bredbånd og internett/TV fra Altibox kan tegnes. Eier hadde tidligere mobilt nett fra Telenor, dette fungerte også bra.

Parkering

Båttadkomst til egen flytebrygge.

Solforhold

Sol fra morgen til kveld.

Forsikringsselskap

Tryg

Polisenummer

7863239

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

Strømforbruket utgjorde 9523 kwh i 2024.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 500 000

Kommunale avgifter

Kr 13 644

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 18 552

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 472 365

Formuesverdi primær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 25, bruksnummer 120 i Kragerø kommune. Gårdsnummer 25, bruksnummer 282 i Kragerø kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgifts krav. På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Følgende er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

ERKLÆRING/AVTALE (under pengeheftelser)

Dok. nr: 901415

Overført fra hovedbølet. Denne tinglyste bestemmelse inneholder en "sekkepost" med tinglyste anmerkninger som har fulgt med fra hovedbølet. Megler har ikke innhentet eller vurdert disse. Det er totalt usannsynlig at denne skal ha praktisk konsekvens for eiendommen. Anmerkningen vil ikke bli slettet fra eiendommens grunnboksblad, eventuelle panthavere får prioritet bak denne.

REGISTRERING AV GRUNN

Dok. nr: 1347 - 30.09.1959

Skylddelingsforretning med grensebeskrivelse.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for fritidsbolig og uthus datert 22.08.2024. Som underlag ligger tegninger «hytte (som bygd)», og «uthus (som bygd)» datert

26.06.2024. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak søkt om etter 01.01.1998. Dokumentet «midlertidig brukstillatelse» er til tross for sitt navn å anse som avslutning byggetiltak, og en evigvarende brukstillatelse. Tegninger og midlertidig brukstillatelse ligger vedlagt i prospekt.

Det finnes ikke tegninger eller søknad knyttet til flytebrygge og boden lengst nord. Lovligheten på disse tiltak lar seg derfor ikke kontrollere. Ansvar og risiko knyttet til dette overtas av kjøper.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse og er en del av reguleringsplan for Østre Gumøy. I kommuneplanens arealdel ligger eiendommen i et område for LNFR. En liten del av eiendommen ligger innenfor faresone med høyspenningsanlegg. Kommuneplan gjelder foran reguleringsplan.

I henhold til reguleringsbestemmelser kan det i område for fritidsbebyggelse oppføres frittliggende fritidshus i én etasje. I området for eksisterende fritidsbebyggelse skal det ikke oppføres flere hytter enn de som i dag står. Bygningsrådet kan på vanlig måte godkjenne mindre endringer og tilbygg til eksisterende fritidshus. Endringer som vil forandre bygningens karakter tillates ikke. Planens fellesbestemmelser sier blant annet at bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger vektlegge at bebyggelsen får en god form og materialbruk. Utvendige farger, herunder farge på tak, skal godkjennes av bygningsrådet.

Reguleringskart- og bestemmelser ligger vedlagt i prospekt. Kommunens arealdel plan 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 er ikke konsesjonspliktig, men kjøper må via egenerklæring om konsesjonsfrihet bekrefte at eiendommen skal benyttes til fritidsformål

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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

188 850 (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))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 188 850

Betalingsbetingelser

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av

forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,4% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedspakke kr. 20.000,- og oppgjørshonorar kr. 4900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr. 545,-. Utleggene omfatter sikringsobligasjon. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket foto, trykte prospekter, nettannonsering, finn.no etc). 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

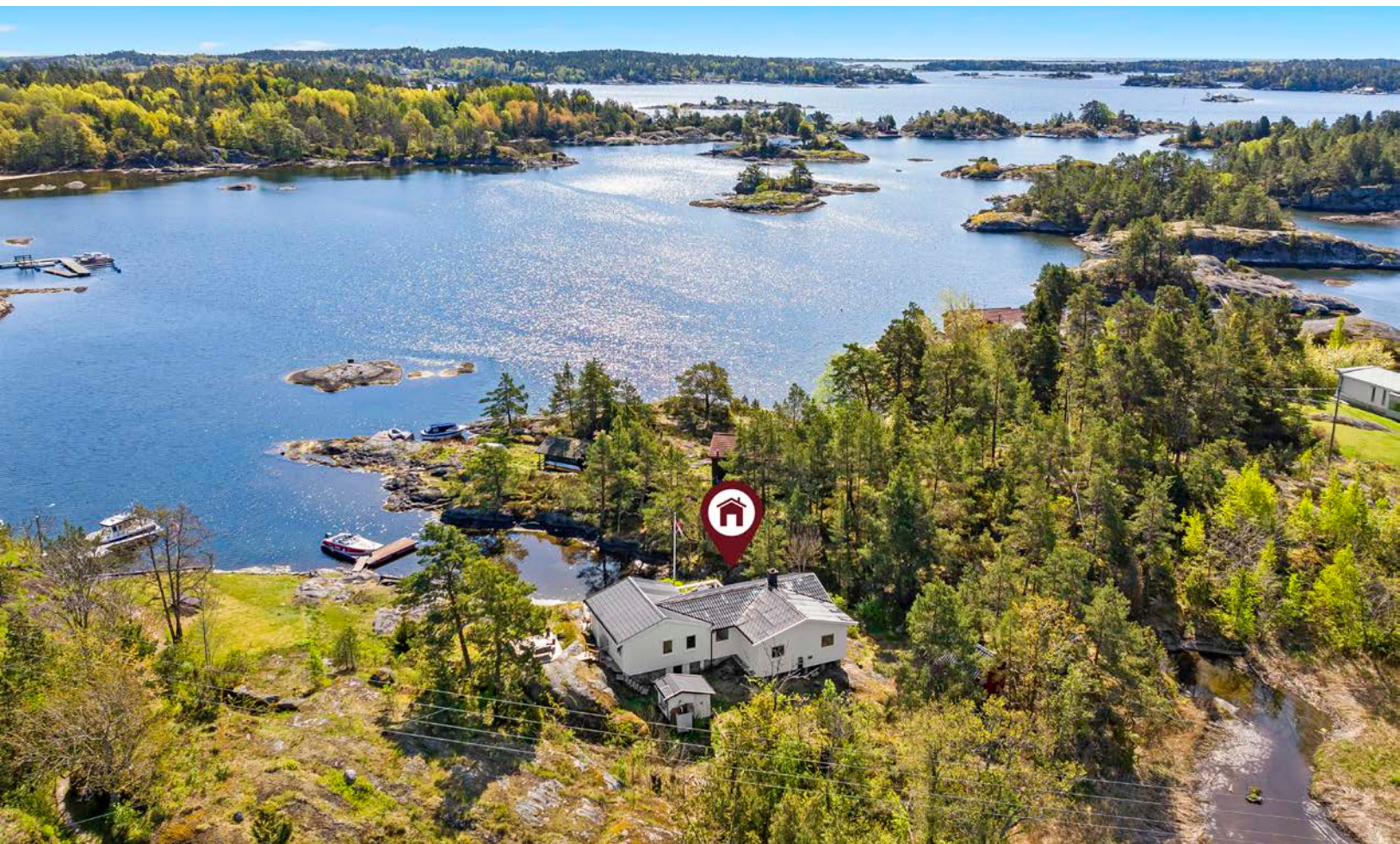
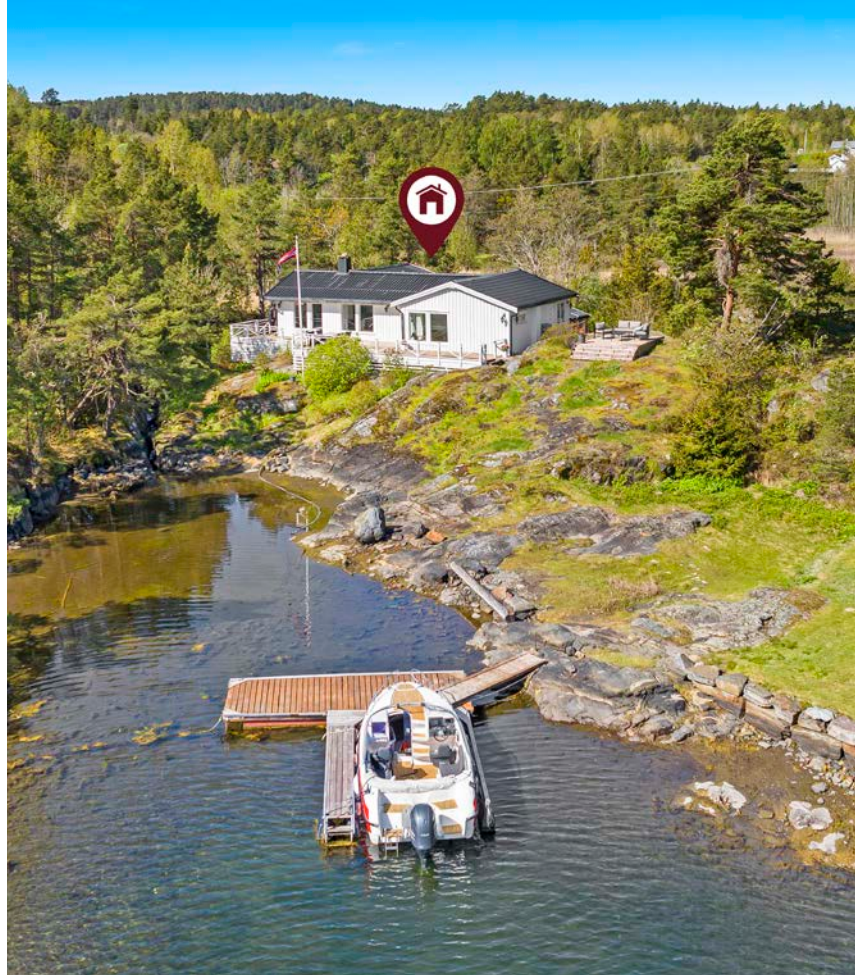
Telemarksmegleren AS, Kirkegata 26
3770 Kragerø
Tlf: 359 86 818

Salgsoppgavedato

08.05.2025

Fritidsbolig i sjøkanten med brygge og sol fra tidlig morgen til kveld.

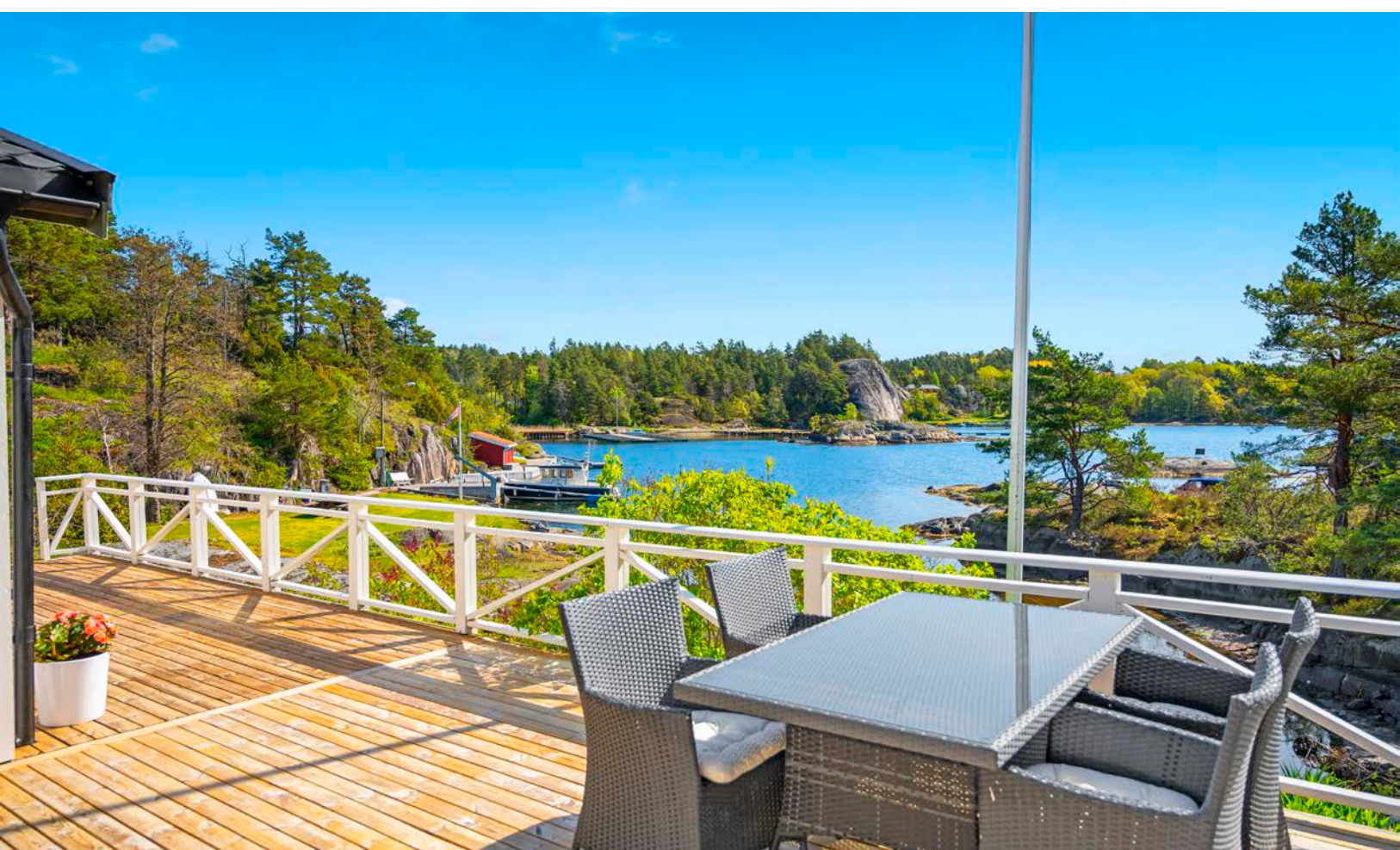
Stor uteplass på østsiden i form av veranda/terrasse, herfra har du herlig sjøkontakt med ca 10 lengdemeter og 3-4 høydemeter til sjøen. Strandlinjen er på ca 30 meter, og det er tilhørende flytebrygge.

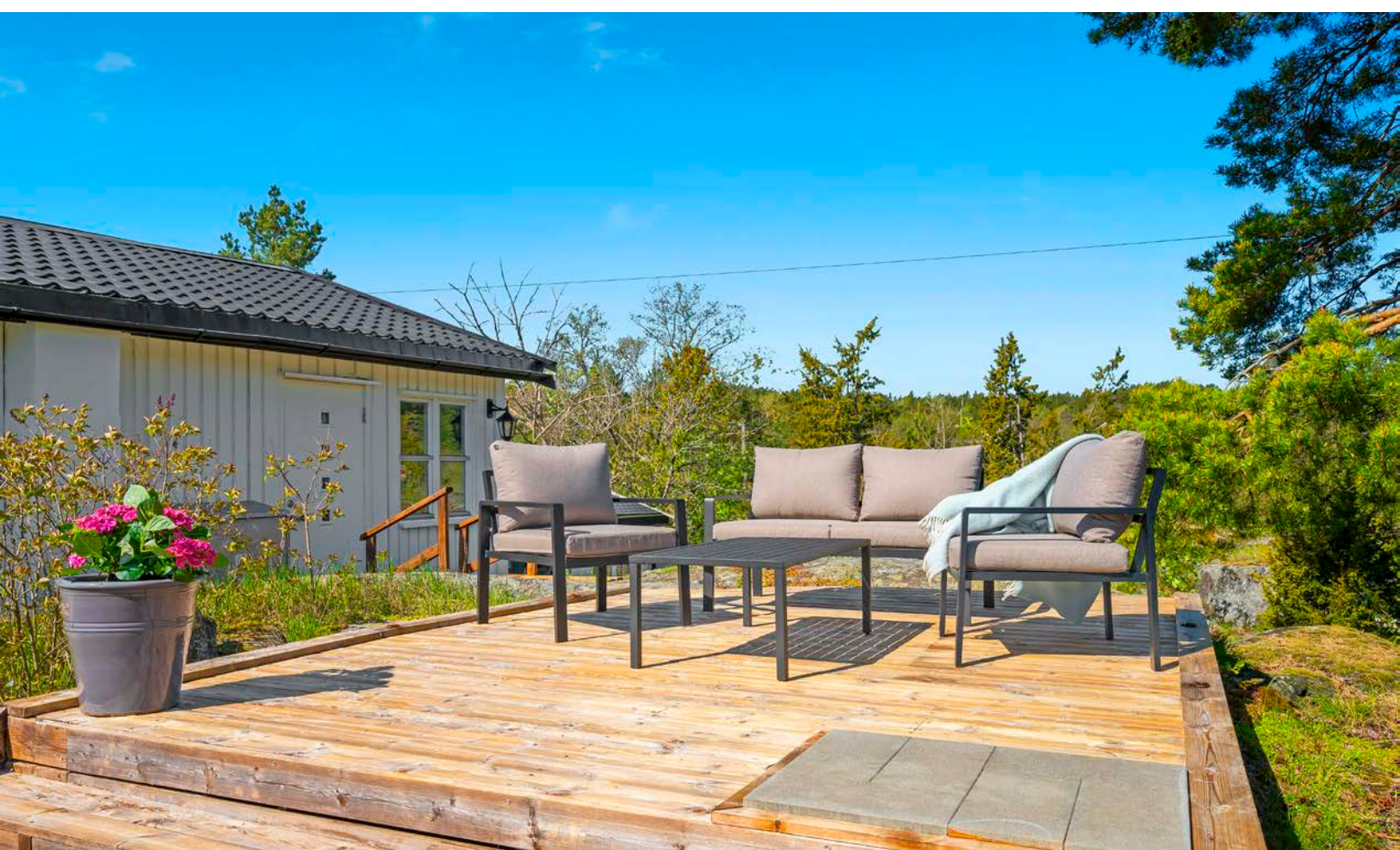




Båtplass







Hytta består av kjøkken, spisestue, mellomgang/garderobe, bad, stue og fire soverom.

Stuen er lystmalt, og har fin sjøutsikt.





I kjøkkenet er det satt inn en moderne innredning med laminert benkeplate, integrert komfyr/platetopp og oppvaskmaskin samt frittstående kjøleskap og vinskap.

Kjøkkenet har åpen løsning mot romslig spisestue.

Her er det verandadør ut til østvendt veranda med deilig sjøtilgang og fin utsikt.









På innsiden av kjøkkenet er det en mellomgang/garderobe med god oppbevaringsplass.

Det er fire soverom i hytta, to romslige
og to litt mindre soverom.





Badet fremstår pent med belegg på gulv og baderomsplater på veggene.

Rommet inneholder dusjkabinett, servant med underskap, toalett og opplegg til vaskemaskin.

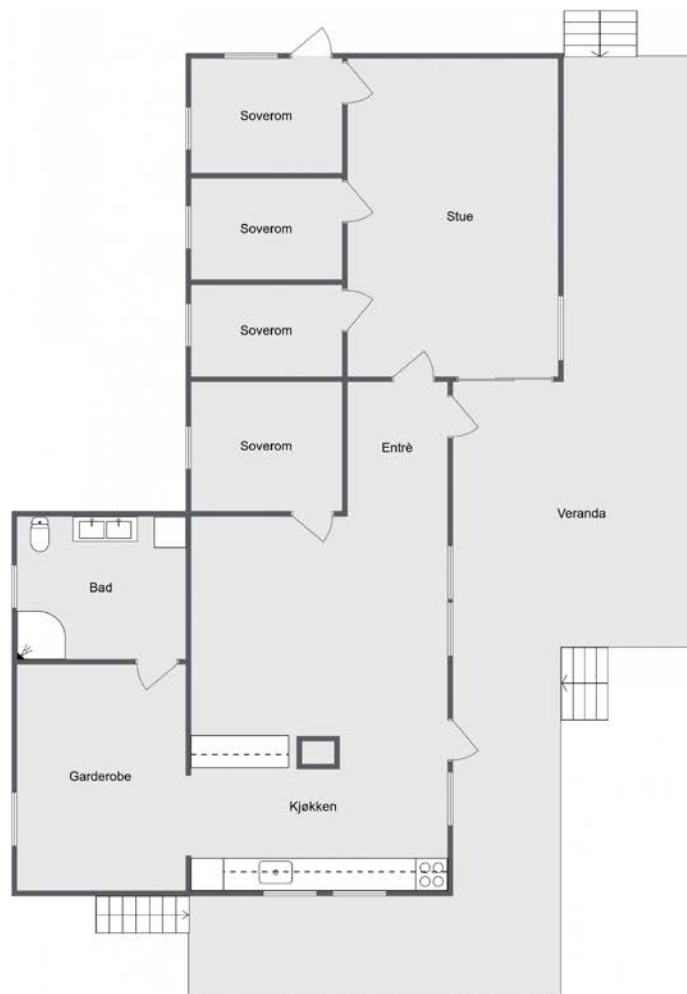
Det gjøres oppmerksom på at det ikke er sluk på badet, ref. tilstandsrapport.





Midtre Gumøyveien 13

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.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Midtre Gumøyveien 13, 3783 KRAGERØ
 SKJÆRGÅRD
 KRAGERØ kommune
 gnr. 25,25, bnr. 120,282, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 30.04.2025

Rapportdato: 05.05.2025

Oppdragsnr.: 10062-1243

Referansenummer: NI2699

Autorisert foretak: Ramberg Takst



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

Knut Ramberg

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst v/Knut Ramberg ble kontaktet av Line Lotherington og Martin Kindseth Lønne for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av hytte med adresse Midtre Gumøyveien 13 i Kragerø Kommune. Alle arealer er tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapport.

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

Hytten fremstår med noen avvik og har behov for oppgraderinger og vedlikehold, særlig gjelder dette utvendige forhold.

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

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Fritidsbolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige flater er av en varierende alder og kvalitet.

Det er valgt materialløsninger som er godt tilpasset bruken.

VÅTROM

[Gå til side](#)

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

Når det gjelder badets elementer viser en til rapportens underpunkter.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Tekniske løsninger er generelt av en nyere dato og er godt tilpasset bruken.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er godt utformet og egner seg til bruken.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Bod

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

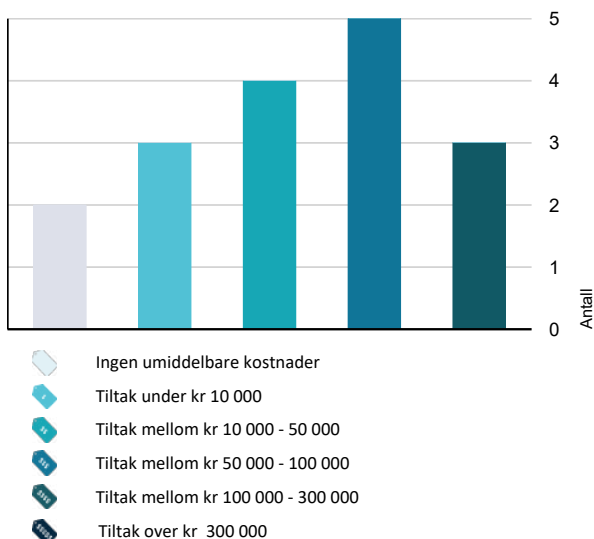
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling på hy beliggende på Gnr: 25 Bnr: 120 med adresse Midtre Gumøyveien 13 i Kragerø kommune.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Bygningskategori: Småhus.
Bygningstype: Fritidsbolig.
Byggeår: 1970.
Bygningsmateriale: Tre.
BRA: 106.
Ant. etg. med oppv. BRA: 1.

Oppvarming: Elektrisk.
Ventilasjon: Periodisk avtrekk fra 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

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1970

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1985	Tilbygg	Tilbygg bak hytte.
2021	Modernisering	Lagt inn kommunalt vann og kloakk.
2021	Modernisering	Lagt inn strøm og nytt anlegg i hytte.
2021	Modernisering	Innvendig overflater, kjøkken og badrom/vaskerom.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

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

Det er noe aldersslitasje. Det er noe avskallinger og det er også registrert nedbøyninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Vurder taktekking ut fra et alders og vedlikeholdsperspektiv. Vurder også helheten på taket og taktekking i forbindelse med eventuelle arbeider på selve takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Del av taktekking.



Del av taktekking.



Del av taktekking.



Del av taktekking.

Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i overflate behandlet metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Renner og beslag med alders og vær slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av takrennesystemer vurderes ut fra et vanlig vedlikeholdsintervall.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Del av rennesystem.



Del av rennesystem.



Del av rennesystem.



Del av rennesystem.

Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Eldre konstruksjoner. Det er registrert en del alder og vær slitasje.

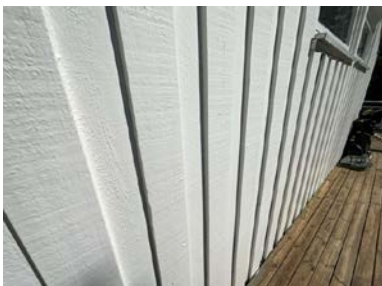
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Konstruksjonen må vurderes ut fra vanlig alders og vedlikeholds intervall. Lokale utbedringer må påregnes. Det må påregnes overflatebehandling av flater.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



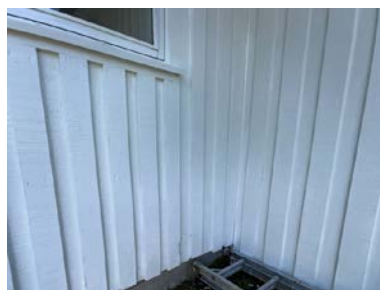
Del av vegg.



Del av vegg.



Del av vegg. Stikk kontroll av vegger er utført.



Del av vegg.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bord undertak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Andre tiltak:

Konstruksjonen må vurderes ut fra vanlig alders og vedlikeholds intervall.

Vær også oppmerksom på at det på gamle konstruksjoner kan være skjulte avvik som ikke blir synlige før en eventuelt gjennomfører destruktive tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Takets hovedutforming.



Del av takkonstruksjon.



Tak sett fra innsiden.



Del av takkonstruksjon.

TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.

Vurdering av avvik:

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

Vindu med alders og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

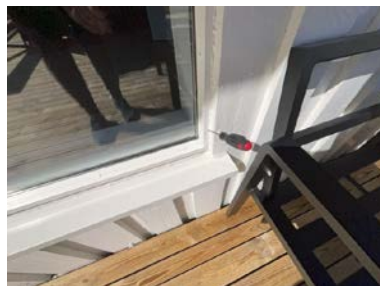
Man må påregne vedlikehold/utskiftning av vinduer, ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering og registrerte skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Eksempel på vindu i yttervegg.



Stikk kontroll på vinduer er utført.



Eksempel på vindu i yttervegg.



Eksempel på vindu i yttervegg.

Dører

Bygningen har dører i tre med glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører med generell alders og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men man må påregne vedlikehold/utskifting av dører, ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Terrassedør inn til stue og hovedinngangsdør



Terrassedør inn til kjøkken.



Inngangsdør inn til soverom.



Enkel dør inn til under hytte

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i tre, med rekker.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik:

Terrasser med en del alder og vær slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Tiltak:

Man må påregne utskifting/vedlikehold av terrassedekke, ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

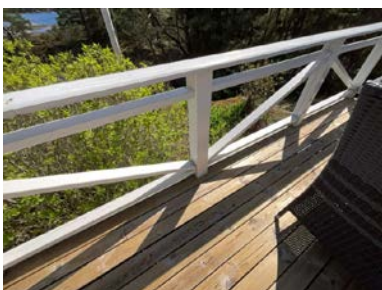
Tilstandsrapport



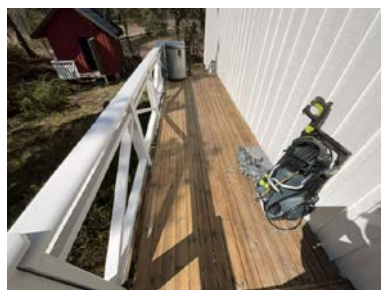
Del av terrasse.



Del av terrasse.



Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.



Del av terrasse.

Utvendige trapper

Trapper i tre, varierende utførelse på rekker.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik:

Trapper med alders og værslitasje.

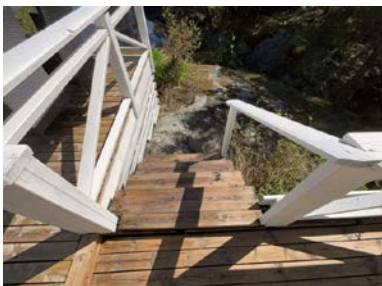
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Vedlikehold og oppretting av trapp på påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Trapp ned fra terrasse.



Trapp opp til terrasse.



Trapp mellom terreng.

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel mdf panel. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe bruksslitasje og aldersslitasje.

Det er svinnsprekker på paneler.

Det er også registrert til dels stor nedbøyninger og skjevheter i himling.

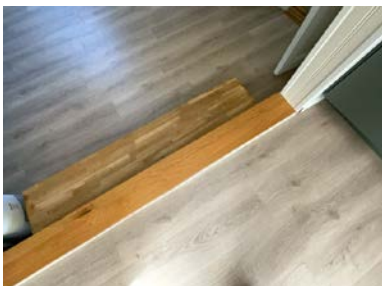
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

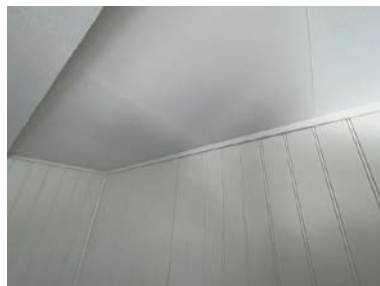
Innvendige overflater er av varierende dato og oppgraderinger vurderes etter smak og ønske av standard.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



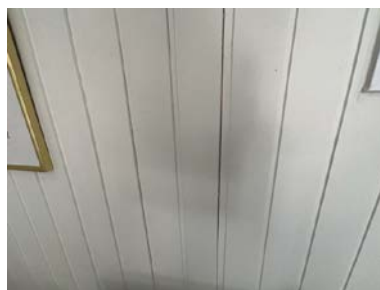
Del av gulv.



Del av vegg - tak.



Del av vegg - tak.



Eksempel på svinnsprekker .

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasje skille i tre.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Dette gjelder opp til gjenbygget loft.

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

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Hold etasjeskille under oppsyn, ved forandringer må det vurderes tiltak.

En konsekvens av disse skjevhetene er at man kan stedvis oppleve at innredning/møbler må justeres for at det skal stå "stødig".

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Målt etasjeskille.



Skjevheter i tak.



Skjevheter i tak.



Del av etasjeskille sett fra undersiden.

TG 1 Radon

Hytten ligger i et område med en moderat til lav forekomst av radon. Det er også åpent og luftig under hytte.

TG 1 Pipe og ildsted

Murt pipe. Det er ikke montert ildsted i enheten.



Del av pipe.



Del av pipe.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. To av innerdørene er montert 2021, disse får isolert sett TG: 1.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører har alders og bruksslitasje. Noen av dørene subber.

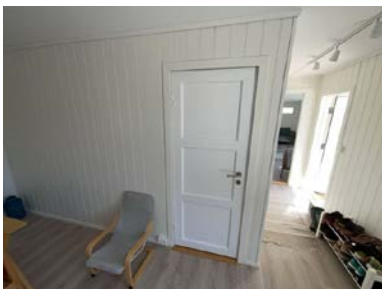
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noen av dørene kan justeres, ut over dette er dette er det ingen umiddelbare tiltak som er påkrevet.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad er etablert i 2021, det er bygningselementer som er av eldre dato, dette gjelder f.eks taket.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



Del av vegg - tak.



Del av vegg - tak.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Gulv er flatt og det er ikke oppkant ved dør.

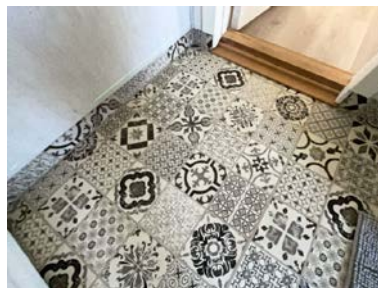
Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Gulv er utført uten sluk og rør er ført direkte gjennom gulv. Det er fare for vann på avveie ved eventuelle lekkasjer.



Målt fall på gulv. Del av gulv.



Del av gulv.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke sluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert sluk og rør er ført direkte mellom belegg. Det er fare for vann på avveie ved eventuelle lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Rommet fungerer uten sluk, men det er fare for vann på avveie ved eventuelle lekkasjer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Rør ført direkte mellom gulv.



Rør ført direkte mellom gulv.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



Del av innredning.



Del av innredning.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering. Kun vindu som ventilasjons mulighet.

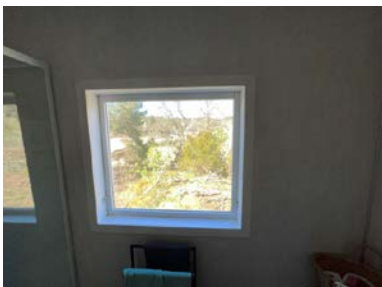
Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Rommet har kun naturlig ventilasjon.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Hull for kontroll av fukt.



Lukk over hull.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Folierte skrog og glatte fronter. Foliert toppplate med montert vask. Integrerte hvitevarer og avsatt plass til hvitevarer.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



Del av kjøkken.



Del av kjøkken.

ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Montert vifte/avtrekk over steketopp.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



Montert avtrekk over steketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

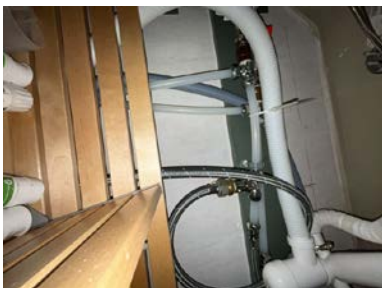
Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast og noe metall.

Vær oppmerksom på at anlegg til vann og avløp ikke er lagt frostsikkert.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



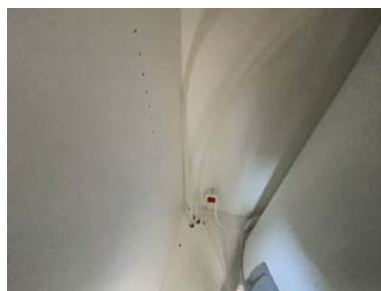
Del av rør til vann.



Del av rør til vann.



Stoppekran til vann.



Del av rør til vann.

TG 1 Avløpsrør

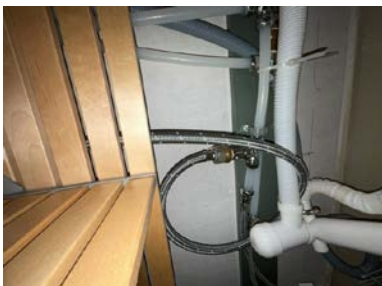
Det er avløpsrør av plast.

Vær oppmerksom på at anlegg til vann og avløp ikke er lagt frostsikkert.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Del av rør til avløp.



Del av rør til avløp.



Del av rør til avløp.



Del av rør til avløp.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Eksempel på montert ventil i vindu.



Eksempel på montert ventil i vindu.

Andre VVS-installasjoner

Pumpekum til avløp/kloakk.

Det anbefales årlig ettersyn og service på dette anlegg.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Tank med kværnepumpe.



Styreskap til pumpekum.

🕒 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



Varmtvannstank.

🕒 TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 måler med automatisk avlesning.

Det er utvendig inntak og sikringsskap.

Det er "åpent" anlegg innvendig i hytten.

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.
2021
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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

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



Utvendig skap med hovedsikringer og måler. Sikringsskap.

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.

Håndholdte brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det skader på røykvarslere?

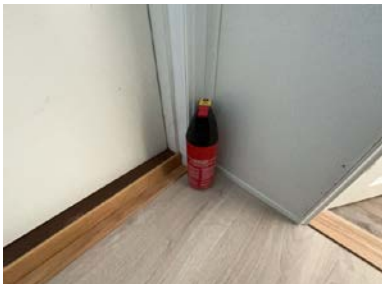
Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

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



Brannslukningsapparat.



Brannslukningsapparat.



Røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Skutt og utgravde masser, som er tilpasset byggets utforming.

Fuktsikring og drenering

Det er naturlig avrenning på terreng og det er således ikke utført noen tiltak for drenering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det står fritt vann under hytte på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forbedre muligheter for vann og renn vegg fra underside av hytte.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Vann under hytte.



Vann under hytte.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamenter og pilarer i forskjellige utførelser. Det er registrert blokke, betong og stein. Det er også støtter av en mer provisorisk karakter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Støtter av provisoriske karakter. Noen av disse står ned i vann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurder støtter og se om man kan lage mer permanente løsninger.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Del av grunnmur.



Del av grunnmur.



Pilar.



Det er avvik på understøttelser.

TG 2 Terrengforhold

Terreng leder ikke vann tilfredsstillende vekk fra bygg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terreng leder ikke vann tilfredsstillende vekk fra bygg.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Forbedre muligheter for vann og renn vegg fra underside av hytte.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vær oppmerksom på at anlegg ikke er utført slik at det tåler frost.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

1997

Kommentar

Bygge år er satt etter årstall på tegningen.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Bygning i tre, med materialvalg som er enkelt tilpasset bruke.

Bygget er av eldre dato og trenger oppgradering og vedlikehold.

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

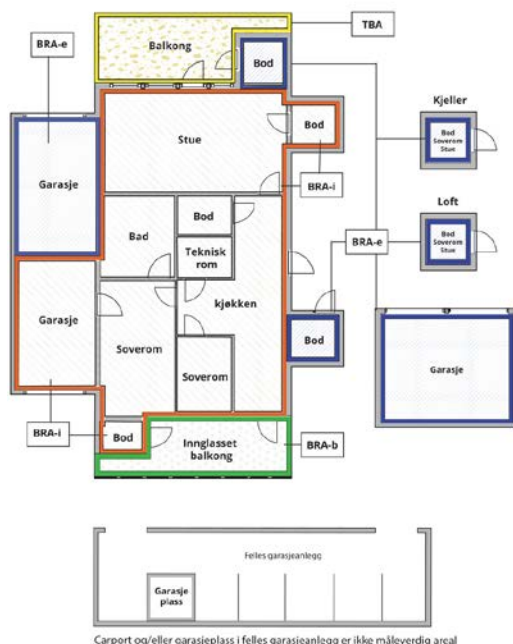
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje	106			106	59
SUM	106				59
SUM BRA	106				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, Spisestue, Kjøkken, Stue, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Viser til underpunkter og oversikt i rapport.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		10		10	2
SUM		10			2
SUM BRA	10				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	106	0
Bod	0	10

Kommentar

Fritidsbolig Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Bod Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2025	Knut Ramberg	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	25	120		0	721.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Midtre Gumøyveien 13

Hjemmelshaver

Lotherington Line og Lønne Martin Kindseth

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	25	282		0	251 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Midtre Gumøyveien 13

Hjemmelshaver

Lotherington Line og Lønne Martin Kindseth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Gomøy i "populære" Kragerø skjærgården.

Adkomstvei

Adkomst med båt.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger ikke i regulert område.

Om tomten

Tomten er i følge Ambita på 721,10 m² og fremstår som velegnet til formålet.

Tomten har sjøutsikt og ligger meget solfylt til.

Tomten har egen strandlinje.

Den del av tomten som ikke er bebygd er naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

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

Ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Kommuneplan

Området ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2018 - 2030.

Konsesjonsplikt

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

Bebyggelsen

På eiendommen er det oppført hovedbygning med 1 etasje.

Rundt hytte er totalt ca 59 m² med terrasser.

Under deler av hytte er det laget til "rom", i "rom" er det montert tekniske installasjoner.

På eiendommen er det ført op en bod.

Eiendommen har egen flytebrygge.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

5 300 000

År

2020

Forsikring

Selskap

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Det er ikke oppgitt noen opplysninger om forsikringsforhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Situasjonskart	28.04.2025	Norkart AS.	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	28.04.2025		Gjennomgått	1	Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	28.04.2025	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	5	Nei
Energirapport			Innhentet		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2025	
2	07.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/Ni2699>

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



Bod oppført på eiendommen .



Bod oppført på eiendommen .



Bod oppført på eiendommen, men denne er ikke godkjent.
Denne er ikke beskrevet mer i denne rapport.



Terrasse som er oppført i nærheten av hytten. Denne er ca 12 m².



Flyte brygge som tilhører eiendommen



Bod oppført på eiendommen, men denne er ikke godkjent.
Denne er ikke beskrevet mer i denne rapport.

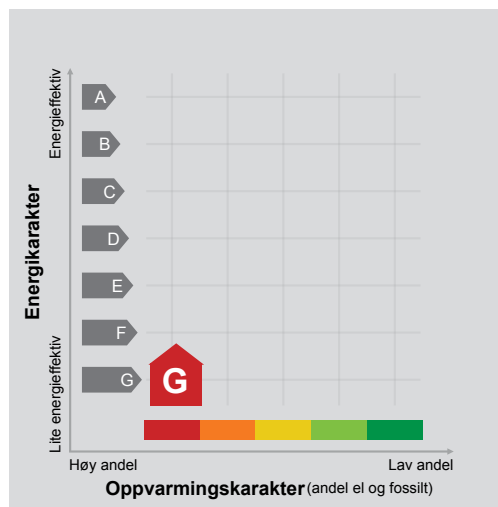


Hytte oppført på eiendommen.

ENERGIATTEST



Adresse	Midtre Gumøyveien 13
Postnummer	3783
Sted	KRAGERØ SKJ/ÆRGÅRD
Kommunenavn	Kragerø
Gårdsnummer	25
Bruksnummer	120
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15170840
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-116418
Dato	07.05.2025



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

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

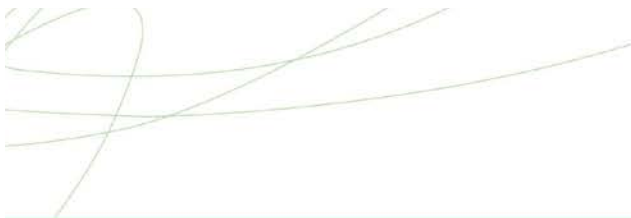
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Montering tetningslister**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima 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.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår 1970
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 106
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
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>). Plikt til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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.

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: 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 2: 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 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: 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 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: 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 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs**Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer**

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

Tiltak 14: 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 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 17: Montering tetningslister**

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner**

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

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kragerø	
Oppdragsnr.	
1302250090	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Line Lothington	Martin Kindseth Lønne
Gateadresse	
Midtre Gumøyveien 13	
Poststed	Postnr
KRAGERØ SKJÆRGÅRD	3783
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	7863239

Document reference: 1302250090

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Iht rapporten til takstmann er det en rekke avvik ift byggeforskrift. Vi er ikke kjent med at det er andre feil eller avvik enn det som fremkommer i tilstandsrapporten.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Badet er laget i stand gjennom egeninnsats og hjelp av venner med kompetanse på vann og avløp.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er søkt om å legge inn vann og kloakk, som er godkjent. I tillegg er det sendt inn søknad om midlertidig brukstillatelse med oppdaterte tegninger av hytta hvor bad er inntegnet på riktig sted. Denne er også godkjent.

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

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Lagt inn offentlig vann og avløp i 2021.

Arbeid utført av

Reconsulting AS

Filer

[Faktura 10152 Martin Lønne.pdf](#)

[Faktura 10136 Martin Lønne.pdf](#)

[Gbnr 25-120 Søknad om sanitærabonnement godkjent \(2\).PDF](#)

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi har ikke erfart noen problemer, men takstmann har kommentert i sin tilstandsrapport at det bør forbedres muligheter for vann og renn vegg fra underside av hytte.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi overtok hytta i 2020. Da vi pusset opp hytta i 2021, så vi at det hadde vært vannlekkasje på to steder fra/i taket. Dette er på nedre del der tak "møter hverandre" ifm tilbygg hvor garderobe og bad ligger, og på begge sider (altså to steder). Vi har forsøkt å tette taket rundt de aktuelle stedene med "Tec gummiassfalt roof". Om det nå er tett eller ikke, har vi ikke kompetanse til å vurdere, men for oss ser det tilsynelatende ut til å ha fungert ok.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja, det er påpekt sprekker og skjevheter i tilstandsrapporten. Kjenner ikke til noe utover dette.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ser ut til å være noe råteskader i enkelte bord i kledningen på hytta. Dette er også beskrevet i tilstandsrapporten. Vi har hatt musefeller stående ute og i kjeller. Disse har fanget mus jevnlig. Vi har ikke kjennskap til eller sett tegn til at det har vært mus inne i hytta. I det røde uthuset har vi sett spor av at det har vært mus inne.

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

☒ Nei ☐ Ja

- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Komplett anlegg ifm at det ble lagt inn strøm i hytta i 2021.
Arbeid utført av	Sofienberg Elektro AS

Filer

[Sofienberg elektro faktura.pdf](#)

[1Samsvarserklæring.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ifm oppussing i 2021 satte vi opp noe enkle innvendige utføring/stenderverk, og rammer til dører. I tillegg la vi laminat gulv og innvendige veggplater.

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Vi har reparert og erstattet deler av terrassen. I tillegg har vi forsøkt å tette 2 utettheter på taket med gummiassfalt(som nevnt under punkt om lekkasje). Videre har vi skiftet noen "bord" i takoverheng og malt hytten.

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er et forslag til ny regulering for bygging av noen kolonihytter for Gbnr 25/1 og 25/50. Dette er ute på høring. Dette ligger relativt langt fra hytta og på andre siden av bukten, men vi har fått tilsendt papirer(antagelig i kraft av å være tilstrekkelig i nærheten til at vi må informeres). Se vedlagte brev mottatt om dette.

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er laget en tilstandsrapport ifm salget.

- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
- ☒ Nei ☐ Ja

Dokumenter

Melding om vedtak- 1.gangsbehandling av Detaljregulering for felt FB3 Gumøy Østre - PlanID 203 - Gbnr 251 og 2550 (1).pdf

Document reference: 1302250090

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1302250090

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Line Lotherington	Odb5de1054b169cbac68b9d c535693ce142df80b	06.05.2025 14:06:39 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martin Lønne	5abfa0903cddeff2d510d59 93308bc971af573cf	06.05.2025 14:03:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1302250090

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



Kragerø kommune

Bygg og areal

Martin Kindseth Lønne
Skogfaret 19
1344 Haslum

Deres ref.

Vår ref.
24/3372 - 4

Dato
22.08.2024

Angående midlertidig brukstillatelse - Gbnr. 25/120 - Midtre Gumøyveien 13 - Fritidsbolig og uthus

Det henvises til vedtakene om midlertidig brukstillatelse datert 06.08.2024 med ref: 24/3372 – 2 og 24/3372 – 3.

Det kan ses bort ifra arealregnskapet i vedtakene.

Bygningsmyndighetene har basert seg på de innsendte tegningene for å utstede midlertidig brukstillatelse.

Med hilsen

Amalie Kvandahl
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Postadresse
Kragerø kommune
Pb. 128
3791 KRAGERØ

Besøksadresse
Rådhusgata 5
3770 KRAGERØ

Telefon: +47 35986200
www.kragero.kommune.no
Epost: post@kragero.kommune.no

Bankgiro: 1506 90 21430
Org.nr.: 963 946 902



Kragerø kommune

Bygg og areal

Martin Kindseth Lønne
Skogfaret 19
1344 Haslum

Deres ref.

Vår ref.

24/3372 - 2

Dato

06.08.2024

Saksnr.	Utvalg
502/24	Hovedutvalg for Plan og bygg

Saksnummer i saken: 502/24

Midlertidig brukstillatelse - Gbnr. 25/120 - Midtre Gumøyveien 13 - Fritidsbolig

Tillatelse til tiltak gitt	19.03.1981
Gårds- og bruksnummer	25/ 120
Bygningsnummer	15170840
Byggested (adresse)	Midtre Gumøyveien 13
Tiltak	Fritidsbolig
Bruksareal (BRA)	103m2
Tiltakshaver	Martin Kindseth Lønne

Kragerø kommune v/Bygg og areal godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse i medhold av pbl. § 21-10 tredje ledd, jf. byggesaksforskriften (SAK10) §§ 8-1 og 8-2, for fritidsbolig, mottatt 27.06.2024.

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

Postadresse

Kragerø kommune
Pb. 128
3791 KRAGERØ

Besøksadresse

Rådhusgata 5
3770 KRAGERØ

Telefon: +47 35986200

www.kragero.kommune.no

Epost: post@kragero.kommune.no

Bankgiro: 1506 90 21430

Org.nr.: 963 946 902

Klagerett

Vedtaket kan påklages i henhold til pbl. § 1-9 og forvaltningslovens § 28. Eventuell klage sendes skriftlig til Kragerø kommune v/Bygg og areal, innen 3 uker etter at underretning om vedtak er mottatt.

Med hilsen

Christina Malén Staulen Fink
Avd.leder byggesak/jurist

Amalie Kvandahl
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur



Kragerø kommune
Bygg og areal

Martin Kindseth Lønne
Skogfaret 19
1344 Haslum

Deres ref.

Vår ref.
24/3372 - 3

Dato
06.08.2024

Saksnr.	Utvalg
503/24	Hovedutvalg for Plan og bygg

Saksnummer i saken: 503/24

Midlertidig brukstillatelse - Gbnr. 25/282 - Midtre Gumøyveien 13 - Uthus

Tillatelse til tiltak gitt	30.06.1997
Gårds- og bruksnummer	25/ 282
Bygningsnummer	15604751
Byggested (adresse)	Midtre Gumøyveien 13
Tiltak	Uthus
Bruksareal (BRA)	12m2
Tiltakshaver	Martin Kindseth Lønne

Kragerø kommune v/Bygg og areal godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse i medhold av pbl. § 21-10 tredje ledd, jf. byggesaksforskriften (SAK10) §§ 8-1 og 8-2, for uthus, mottatt 27.06.2024.

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

Postadresse
Kragerø kommune
Pb. 128
3791 KRAGERØ

Besøksadresse
Rådhusgata 5
3770 KRAGERØ

Telefon: +47 35986200
www.kragero.kommune.no
Epost: post@kragero.kommune.no

Bankgiro: 1506 90 21430
Org.nr.: 963 946 902

Klagerett

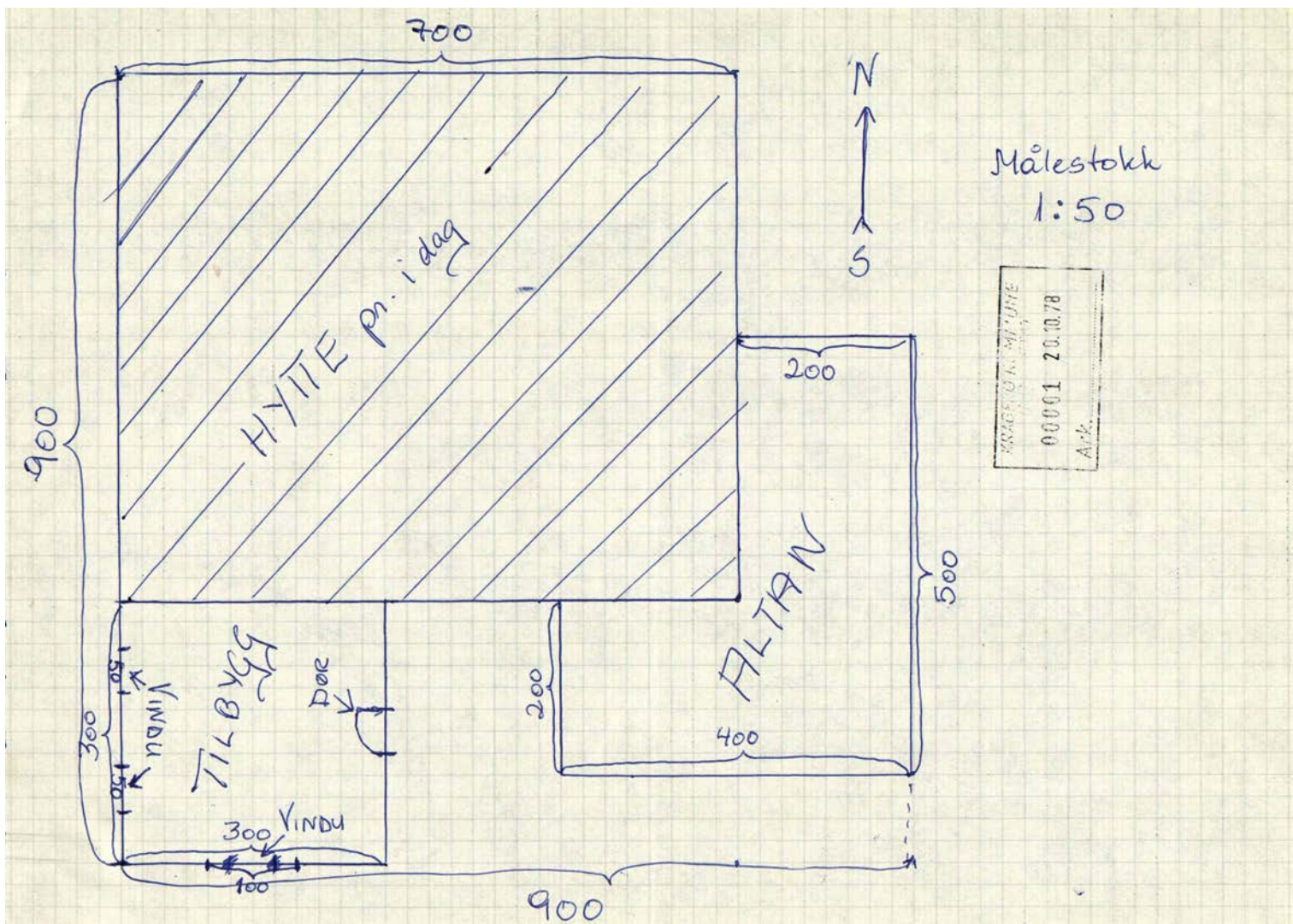
Vedtaket kan påklages i henhold til pbl. § 1-9 og forvaltningslovens § 28. Eventuell klage sendes skriftlig til Kragerø kommune v/Bygg og areal, innen 3 uker etter at underretning om vedtak er mottatt.

Med hilsen

Christina Malén Staulen Fink
Avd.leder byggesak/jurist

Amalie Kvandahl
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur



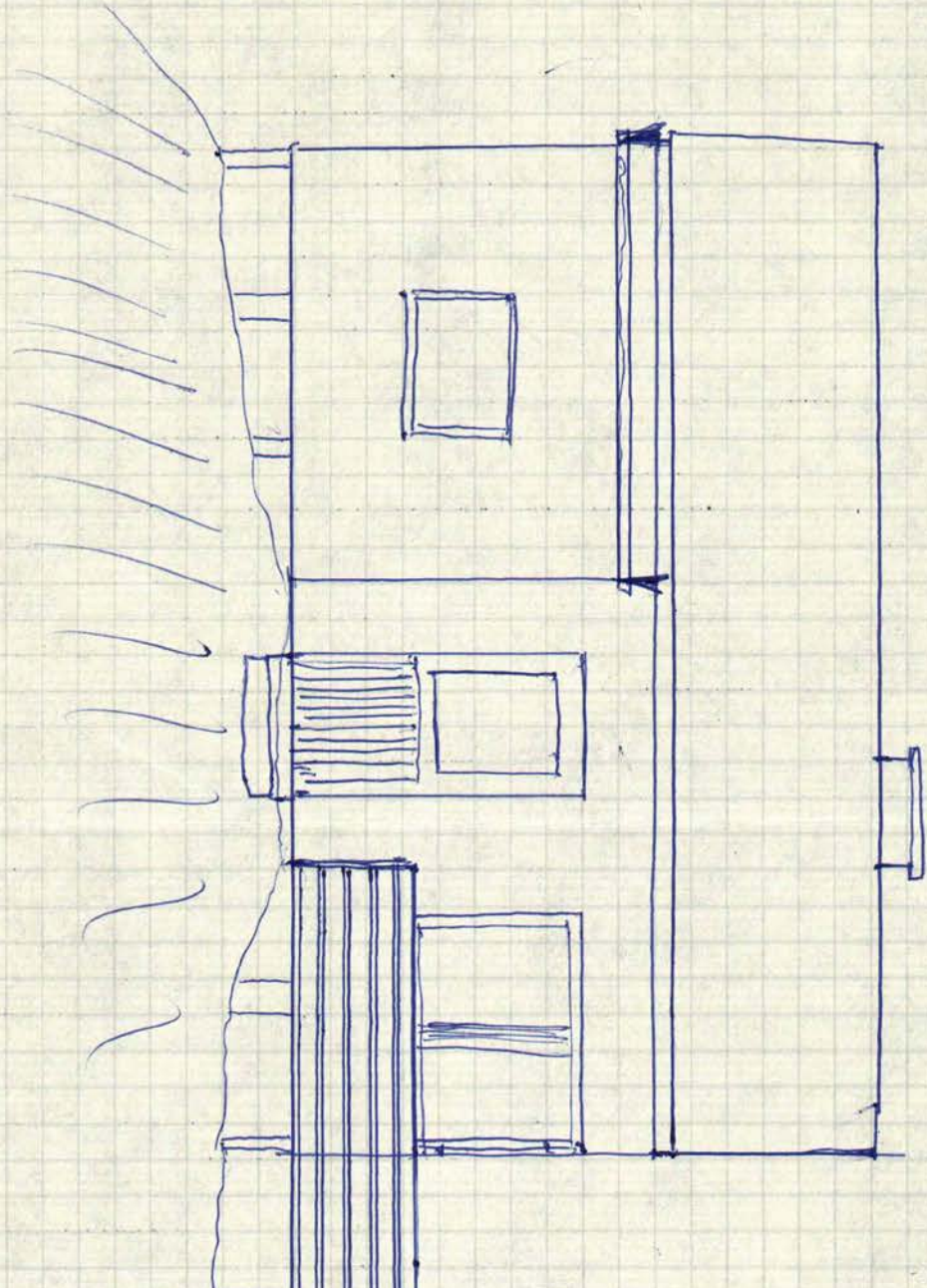
~~VESTRE VEGG.~~
FASADE MOT VEST.

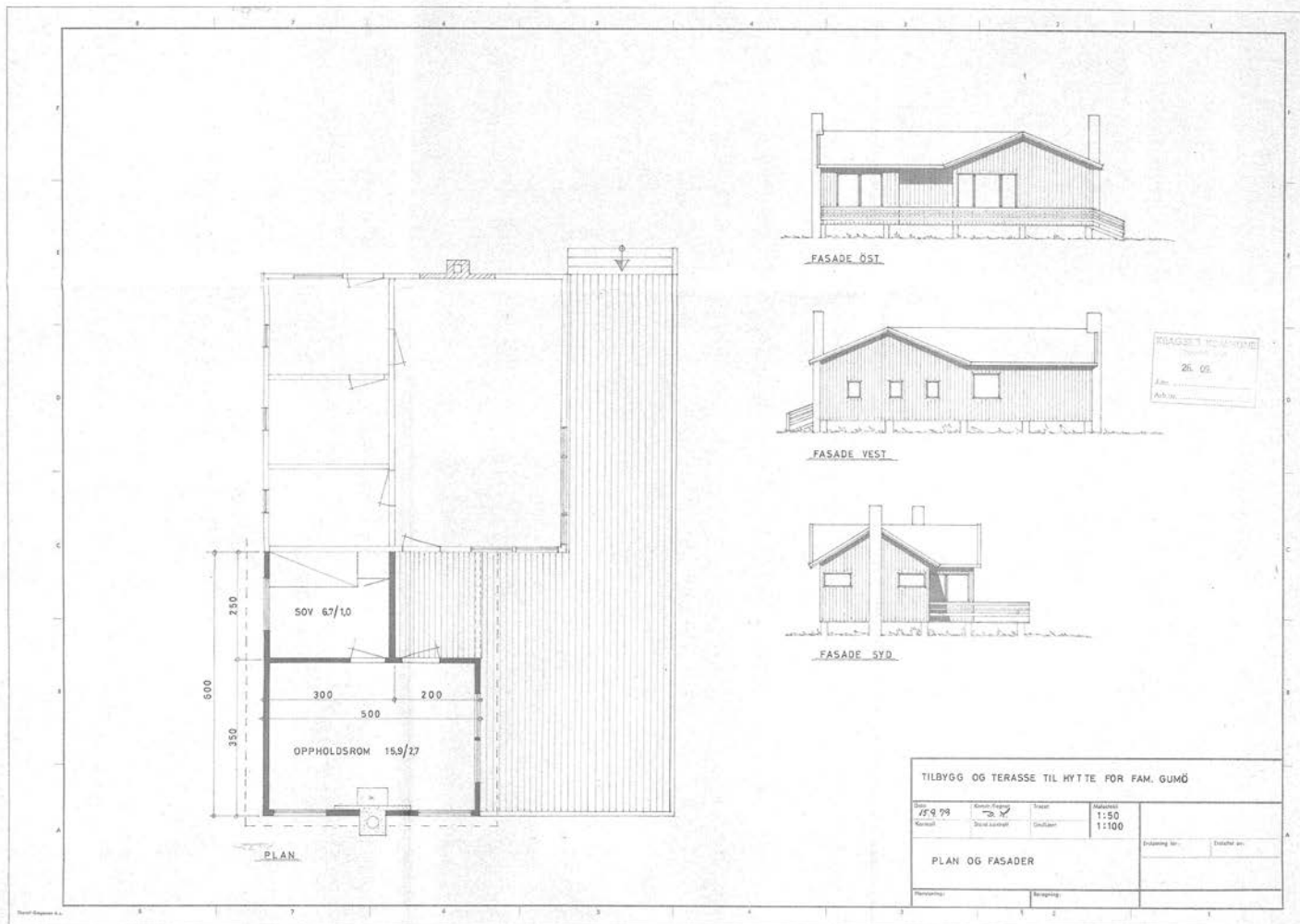
Målestokk

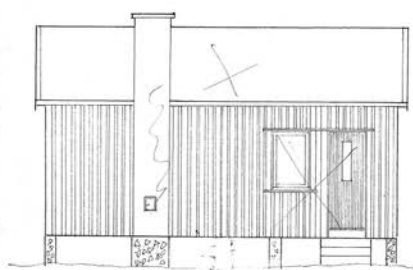
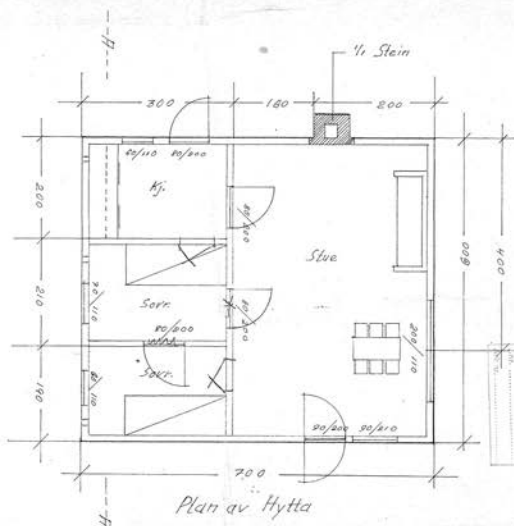
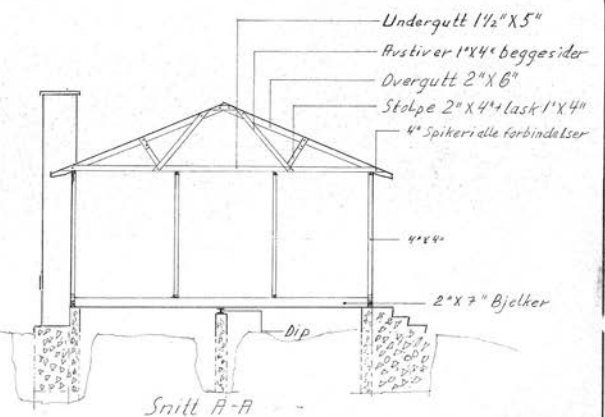
1:50



FASADE NOT SKID.

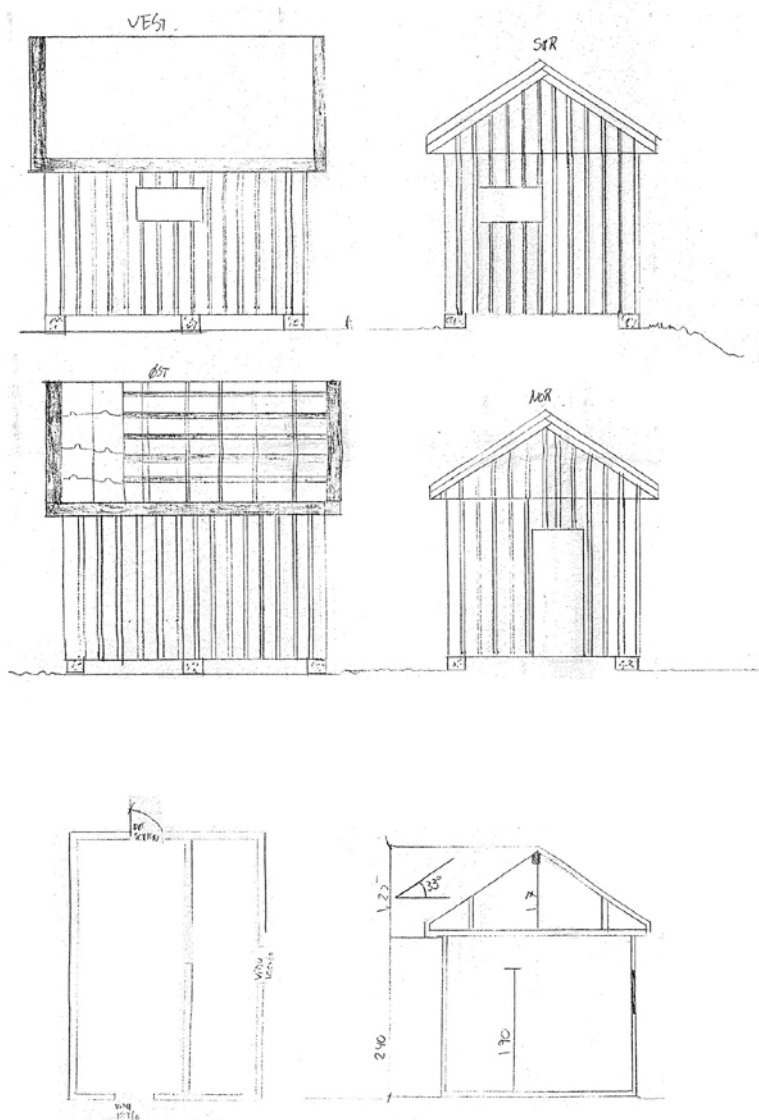






Fasade mot nord

Hytte for Hr. Gummø	
Plan-Snitt og Fasadé	
Målest. 1:50	Tegn: P. J. Thomsen 1927



Tegning:	Målestokk:
Uthus (som bygd)	1:100 (A4)
Tilakshaver:	
Martin Kindseth Lønne	
Sted:	
Midtre Gumøyveien 13	
Revidert av:	Dato:
10Blank AS	26.06.2024

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3814 - KRAGERØ
Gårdsnummer: 25
Bruksnummer: 120

Utskriftsdato/klokkeslett: 11.01.2023 kl. 14:04

Produsert av: Hilde Skindalen

Attestert av: Kragerø kommune

Hilde J. Skindalen
KRAGERØ KOMMUNE
bygg og areal

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	BRAATEVIKA
Etableringsdato:	30.09.1959
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport	
Tekst	Areal Kommentar
Beregna areal for 25 / 120	721,1 m2 Ukjent grenseforløp

Eierforhold						
Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		260275	LOTHERINGTON LINE		SKOGFARET 19	1 / 2
					1344 HASLUM	
Hjemmelshaver		230974	LØNNE MARTIN KINDSETH		SKOGFARET 19	1 / 2
					1344 HASLUM	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)							
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6527757	529392		721,1 m2	Hjelpelinje vannkant

Forretninger der matrikkelenheten er involvert							
Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Status	Tinglysing	Matrikkelføring
			Nettadresse (URL)	Annen referanse		Endret dato	Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2020		Tinglyst	01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering					Omnummerert til:	3814 - 25/120	
					Omnummerert fra:	0815 - 25/120	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Skylddeling	30.09.1959				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0815 - 25/71	0	
		Mottaker	0815 - 25/120	0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

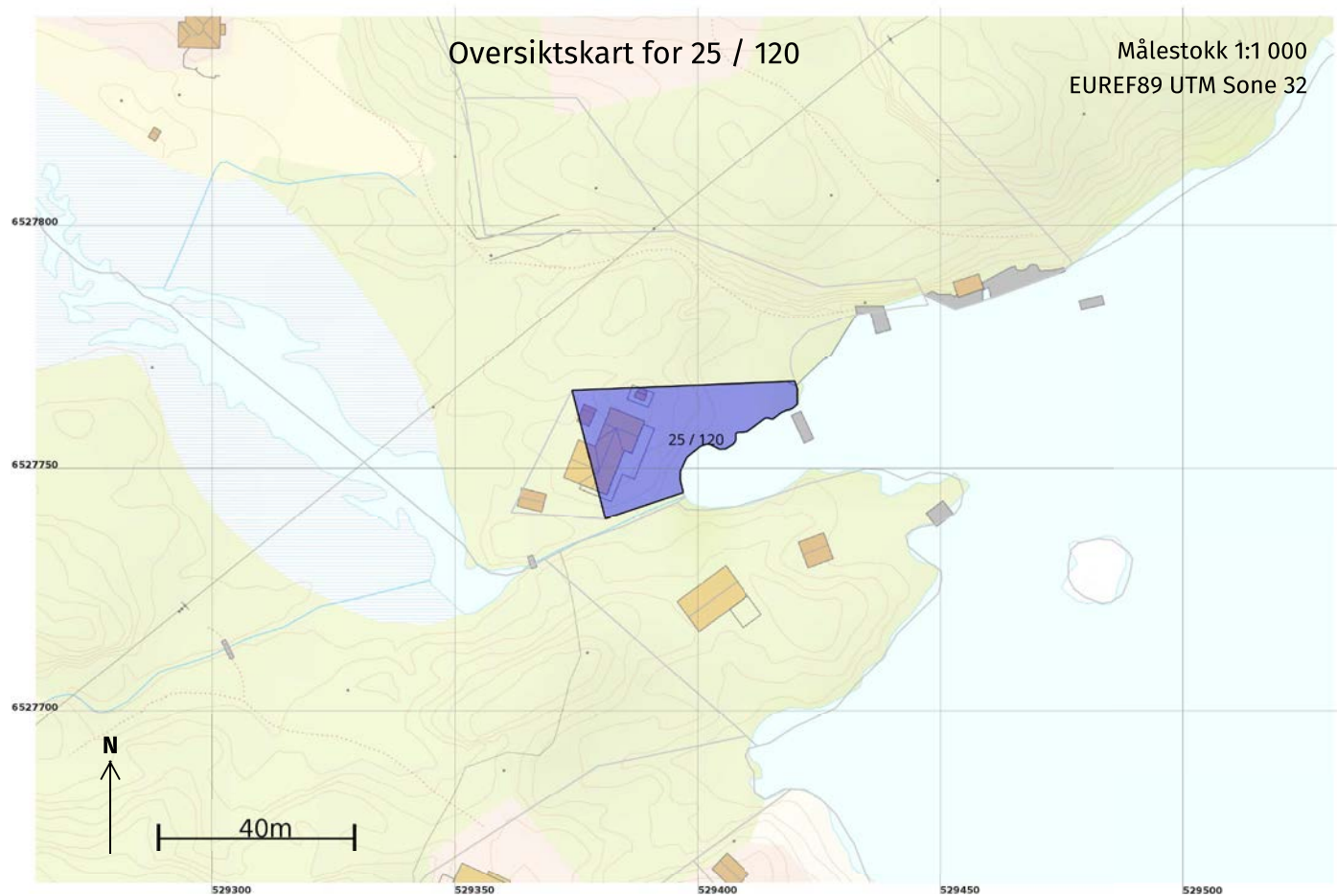
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	22.09.2022	Tinglyst		11.01.2023	0815skh 11.01.2023
Oppmålingsforretning	Sak 21/01764	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	3814 - 25/71	-251,4	
		Mottaker	3814 - 25/282	251,4	
		Berørt	3814 - 25/120	0	
Kvalitetshewing for eksisterende matrikkelenhet	22.09.2022				0815skh 11.01.2023
Oppmålingsforretning	Sak 21/01764	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	3814 - 25/71	0	
		Berørt	3814 - 25/120	0	
Kvalitetshewing for eksisterende matrikkelenhet	07.02.2014				0815skh 07.02.2014
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0815 - 25/71	0	
		Berørt	0815 - 25/120	0	

Adresser						
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Midtre Gumøyveien	1360	13		Grunnkrets: 0304 LANGØY/GUMØY Stemmekrets: 4 KRAGERØ Kirkesokn: 05090103 Skåtøy Postnr.område: 3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6527760	529382		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	15 170 840	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	<u>Datoer</u>
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	64	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6527755 Øst: 529381	Bruksareal totalt:	64	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendningskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

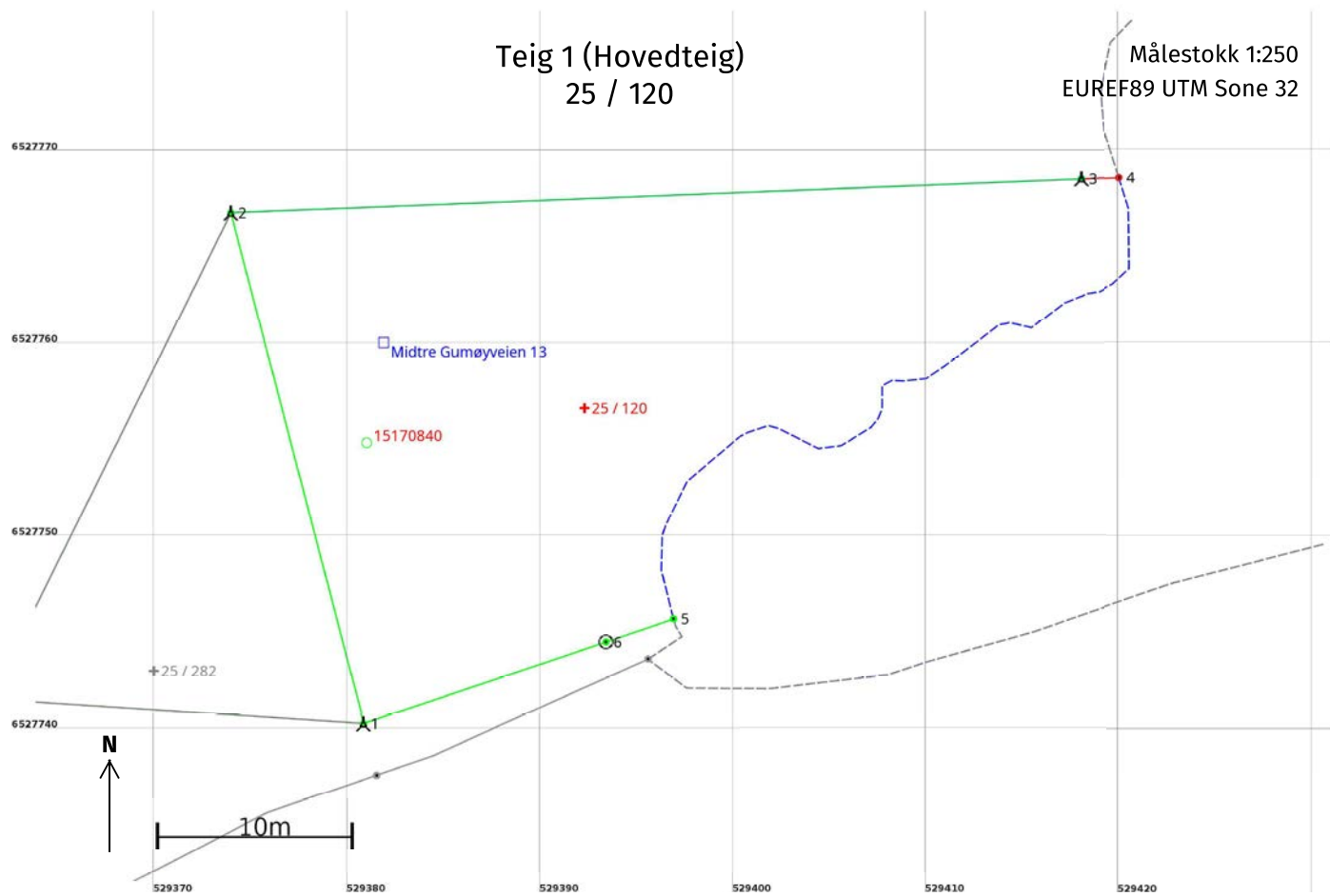
Etasjer										
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	
H01	0	0	64	64	0	0	0	0	0	
Bruksenheter										
Adresse	Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad WC	Matrikkelenhet
1360 Midtre Gumøyveien 13	H0101			Fritidsbolig		0	0		0 0	25/120



11.01.2023 14:04

Matrikelbrev for 3814 - 25 / 120

Side 5 av 7



11.01.2023 14:04

Matrikelbrev for 3814 - 25 / 120

Side 6 av 7

Areal og koordinater

Areal: 721,1 Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6527757 Øst: 529392

Grensepunkt / Grenselinje			Ytre avgrensing				
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6527740,44	529380,87	Fjell Bolt	27,34	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6527766,90	529373,99	Fjell Bolt	44,09	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6527768,65	529418,05	Fjell Bolt	1,96	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
4	6527768,73	529420,01	Geometrisk hjelpepunkt	40,39	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000	
5	6527745,89	529396,91	Hjelpelinje vannkant	Retningspunkt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	6527744,70	529393,42	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			13,25				

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3814 - KRAGERØ
Gårdsnummer: 25
Bruksnummer: 282

Utskriftsdato/klokkeslett: 11.01.2023 kl. 14:04

Produsert av: Hilde Skindalen

Attestert av: Kragerø kommune

Hilde J. Skindalen
KRAGERØ KOMMUNE
og areal

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 11.01.2023
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 25 / 282	251,4 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		050155	ANDERSEN BJØRG ELLEGÅRD		MIDTRE GUMØYVEIEN 33	1 / 2
Hjemmelshaver		080552	OLSEN GRETHE ELLEGÅRD	H0101	3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD GAMLE KRAGERØVEI 80A 3770 KRAGERØ	1 / 2

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6527743	529370		251,4 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	22.09.2022	Tinglyst		11.01.2023	0815skh 11.01.2023
Oppmålingsforretning	Sak 21/01764				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	3814 - 25/71	-251,4	
		Mottaker	3814 - 25/282	251,4	
		Berørt	3814 - 25/120	0	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggningsnr:	15 604 751	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	30.09.1997
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Privat ikke innlagt	Igangsettingstillatelse:	30.10.1997
	Nord: 6527744 Øst: 529366	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	30.11.1997
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuth.anneks til fritidb	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	12				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

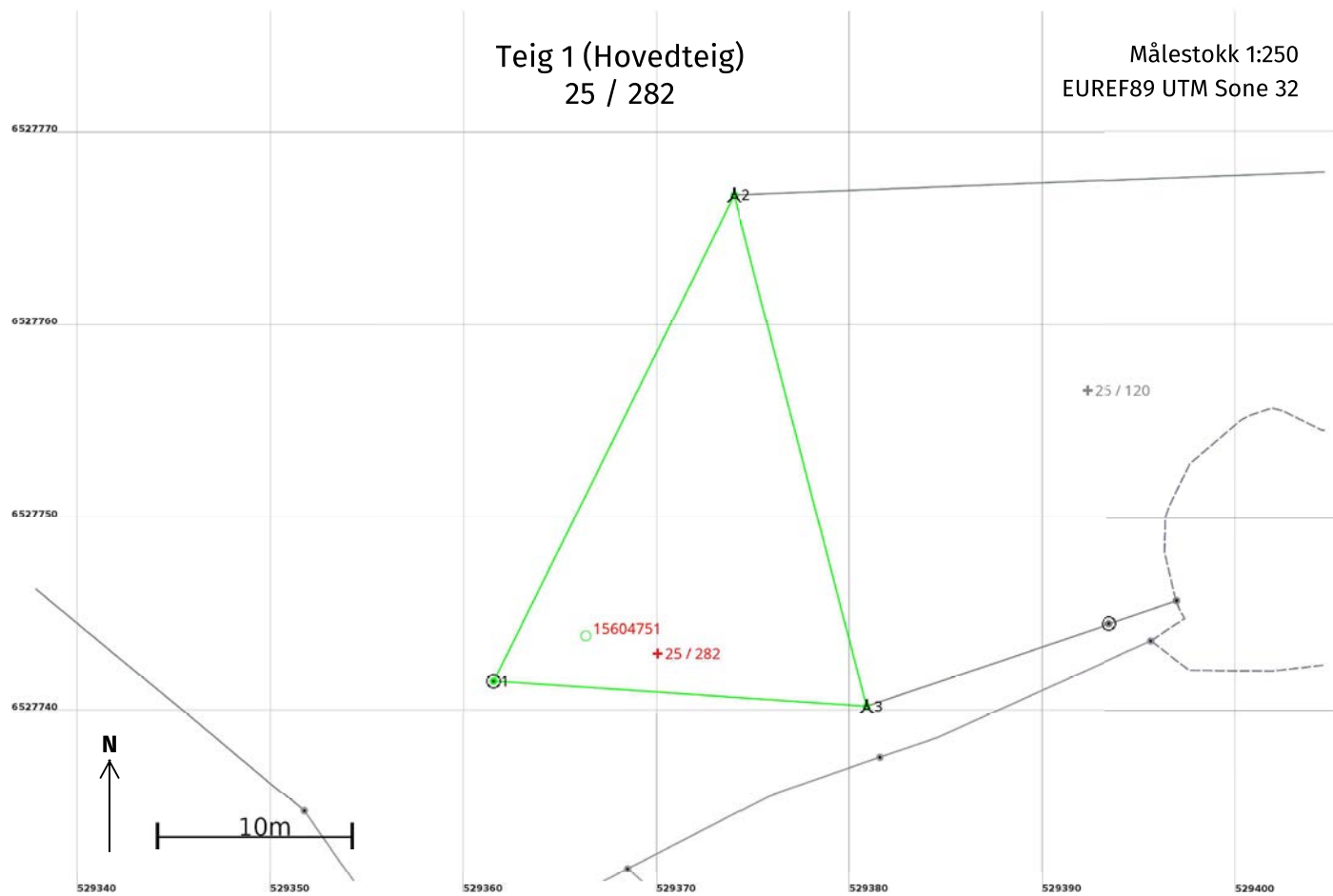
Etasjer										
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	
H01	0	0	0	0	0	0	0	12	0	
Bruksenheter										
Adresse			Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
				Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	25/282



11.01.2023 14:04

Matrikelbrev for 3814 - 25 / 282

Side 4 av 6



11.01.2023 14:04

Matrikkelbrev for 3814 - 25 / 282

Side 5 av 6

Areal og koordinater

Areal: 251,4 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6527743 Øst: 529370

Grensepunkt / Grenselinje Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype / Lengde (m)	Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6527741,74	529361,53	Fjell 28,07	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6527766,90	529373,99	Fjell 27,34	Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6527740,44	529380,87	Fjell 19,38	Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

PLANDATO (ETTER REVISJON) 02.03.1992

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR 'G U M Ø Y Ø S T R E'
GNR. 25, BNR. 1, M. FL. - KRAGERØ KOMMUNE.

BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLANEN.

§ 1 GENERELT

1. DET REGULERTE OMRÅDET ER PÅ PLANEN VIST MED REGULERINGS-
GRENSE.
2. PLANOMRÅDET SOM ER BESKREVET PÅ PLANEN ER INNDELT MED
FØLGENDE FORMÅL:

BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER
- FRITIDSBEBYGGELSE
- OMRÅDER FOR NAUST

LANDBRUKSOMRÅDER

- JORDBRUK
- JORDBRUK, CAMPING (LEIRPLOSS), OG GOLFBANE (6 HULL)

OFF. TRAFIKKOMRÅDER

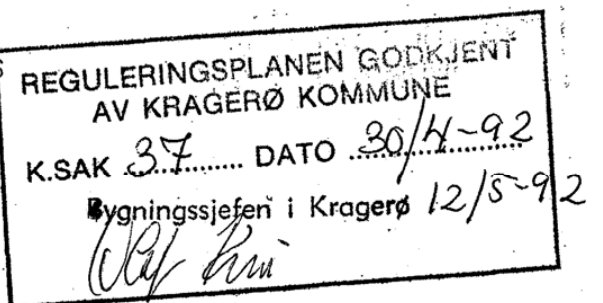
- KJØREVEI

FAREOMRÅDE

- HØYSPENTLINJE

SPECIALOMRÅDER

- CAMPINGPLOSS
- SØPPELSAMLEPLOSS



§ 2 OMRADE FOR BOLIGER

1. BEBYGGELSEN SKAL NYTTES TIL BOLIGFORMÅL, SAMT TILHØRENDE GARASJE OG UTHUS.
2. BEBYGGELSEN SKAL UTFORMES SOM FRITTLIGGENDE BYGNINGER I INNTIL 2 ETASJER.
3. BYGNINGENE SKAL HA SALTAK. TAKVINKELN FASTSETTES AV BYGNINGSRÅDET

§ 3 OMRÅDE FOR FRITIDSBEBYGGELSE

1. I OMRÅDET KAN OPPFØRES FRITTLIGGENDE FRITIDSHUS I 1 ETASJE. FRITIDSHUSET SKAL VÆRE ERSTATNINGSHYTTE FOR HYTTEN SOM FJERNES VED GJENNOMFØRING AV REGULERINGSPLANEN FOR 'REV-ÅSEN' PÅ GUMØY, TILHØRENDE EGBERTH ISDAHL.
2. I OMRÅDET FOR EKSISTERENDE FRITIDSBEBYGGELSE SKAL DET IKKE OPPFØRES FLERE HYTTER ENN DE SOM I DAG STÅR, ELLER SOM INNGÅR I TIDLIGERE STADFESTET REGULERINGSPLAN FOR GUMØY ØSTRE.

BYGNINGSRÅDET KAN PÅ VANLIG MÅTE GODKJENNE MINDRE ENDRINGER OG TILBYGG TIL EKSISTERENDE FRITIDSHUS.
ENDRINGER SOM VIL FORANDRE BYGNINGENS KARAKTER TILLATES IKKE.

§ 4 OMRADE FOR NAUST

I OMRÅDET KAN OPPFØRES NAUST MED GRUNNFLATE IKKE OVER 50 KVM.
HUSET SKAL HA SALTAK OG MØNEHØYDEN SKAL IKKE OVERSTIGE 5,0 M,
REGNET FRA O.K. INNVENDIG GULV.

§ 5 LANDBRUKSOMRADER

1. OMRÅDET SKAL NYTTES TIL TRADISJONELL LANDBRUKSDRIFT. BYGNINGER SOM ER KNYTTET TIL DENNE KAN OPPFØRES I OMRÅDET.
2. OMRÅDENE ER I UTGANGSPUNKTET JORDBRUKSAREAL, MEN BYGNINGS- RÅDET KAN ETTER SØKNAD GODKJENNE ENDRET BRUK TIL CAMPING- OMRÅDE (LEIRPLASS) OG TIL GOLFBANER, ETTER FYLKESLANDBRUKS- STYRETS TILLATELSE TIL OMDISPONERING ER INNHENTET.

DET TILLATES IKKE OPPFØRT HUS ELLER ANDRE BYGNINGER I LCG-OMRÅDENE.

3. I EN KRISESITUASJON OG HVIS MARVARESITUASJONEN TILSIER DET, KAN FYLKESLANDBRUKSSTYRET KREVE AT CAMPING- OG/ELLER GOLF- BANOMRÅDET TILBAKEFØRES TIL LANDBRUKSFORMÅL.

§ 6 SPESIALOMRADER

1. CAMPINGPlass

OMRÅDET SKAL NYTTES TIL CAMPINGPlass MED TILHØRENDE ANLEGG.

2. SØPPELSAMLEPlass

I OMRÅDET KAN OPPFØRES BOD FOR SØPPEL MED GRUNNFLATE IKKE OVER 20 KVM.

BODEN SKAL HA SALTAK OG MØNEHØYDEN IKKE OVERSTIGE 4,0 M OVER GJENNOMSNITTLIG TERRENGNIVÅ.

§ 7 FELLESBESTEMMELSER

1. BYGNINGSRÅDET SKAL VED BEHANDLINGEN AV BYGGEMELDINGER HA FOR ØYE AT BEBYGGELSEN FÅR EN GOD FORM OG MATERIALBRUK. UTVENDIGE FARGER, HERUNDER FARGE PÅ TAK, SKAL GODKJENNES AV BYGNINGSRÅDET.
2. MINDRE VESENTLIGE UNNTAK FRA DISSE BESTEMMELSENE KAN, NÅR SÆRLIGE GRUNNER TALER FOR DET, TILLATES AV BYGNINGSRÅDET INNENFOR RAMMEN AV BESTEMMELSENE I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN OG BYGGEFORSKRIFTENE.
3. PRIVATRETTLIGE AVTALER I STRID MED PLANEN ER FORBUDT.

Kragerø kommune

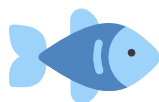


Nabolagsprofil

Midtre Gumøyveien 13

Avstand til sjø

17 m



Offentlig transport

✈	Kristiansand Kjevik	112.9 km
✈	Sandefjord lufthavn Torp	53.4 km
🚆	Neslandsvatn stasjon Linje F5	22.3 km
🚆	Gjerstad stasjon Linje F5	28 km
🚆	Borteidveien kryss Linje 459	4.7 km

Avstand til byer

Kragerø	5.9 km
Porsgrunn	29.2 km
Skien	35.9 km
Sandefjord	49 km
Oslo	133.5 km
Stavanger	217 km
Bergen	288.6 km

Ladepunkt for el-bil

🚗	Valleveien 1000	5.6 km
🚗	Gromstad 50kw	6 km

Vintersport

Langrenn

Alpin

- Skien Fritidspark
- Avstand til nærmeste bakke: 32.8 km
- Skitrekk i anlegget: 1



Aktiviteter

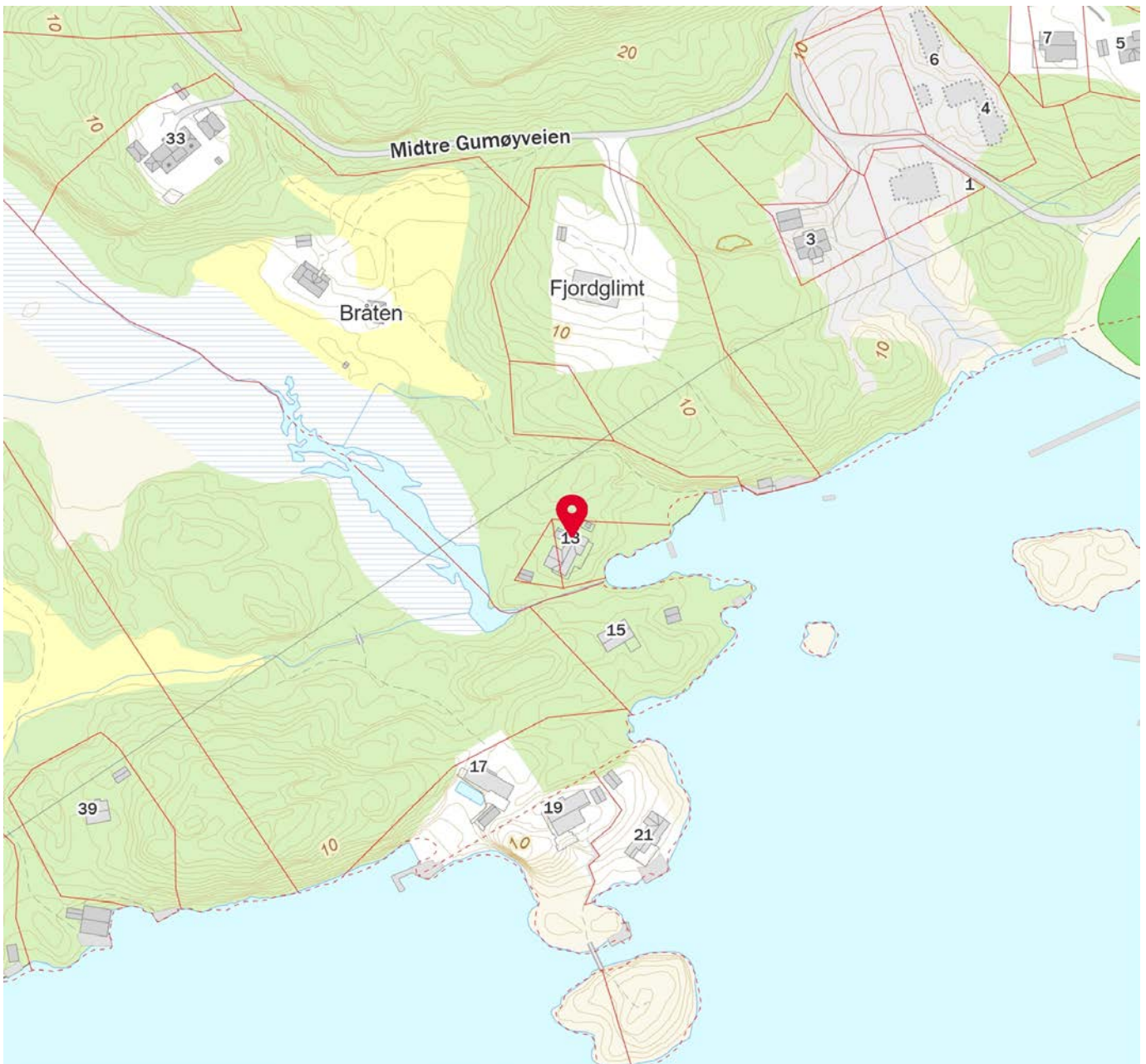
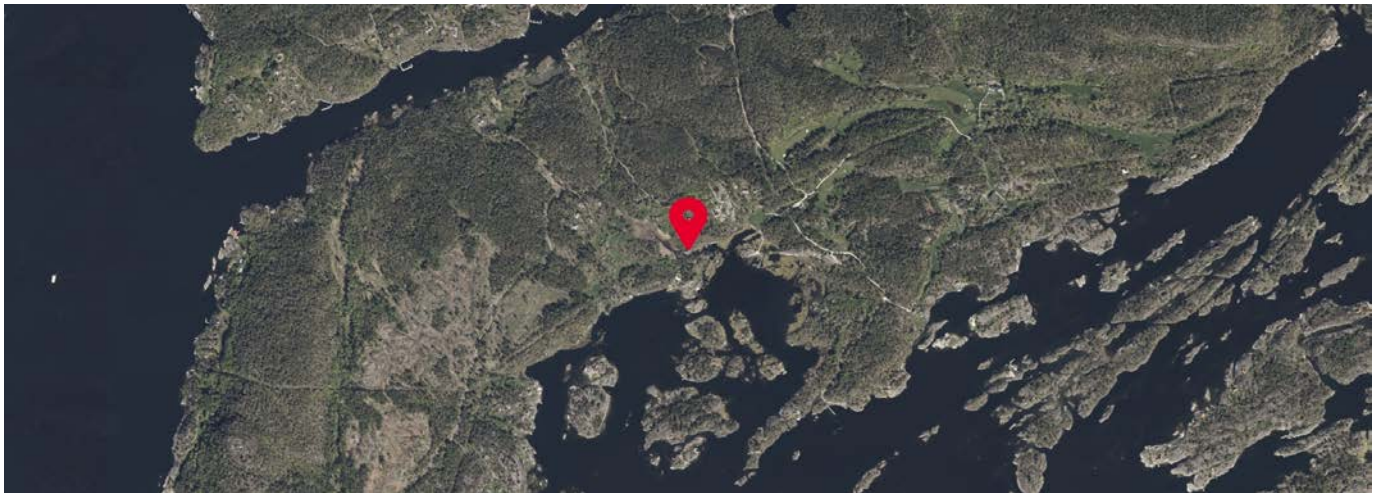
Gulodden badeplass	4.2 km
Kustranda badeplass	5.2 km
Tårnbrygga badeplass	5.3 km
Krikken Kystfort - Skåtøy	5.4 km
Øytangen badeplass	5.7 km

Sport

⚽ Mellommyra, flerbruksanlegg Ballspill	4.2 km
⚽ Treningsbane kunstgress Fotball	6.1 km
🏊 Family Fitness Kragerø	6.2 km
🏊 MOT Kragerø	8.4 km

Dagligvare

Spar Sjøbua Valle Søndagsåpent	5.6 km
Spar Kirkebukta Kragerø Post i butikk, PostNord	5.7 km



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Midtre Gumøyveien 13
3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre