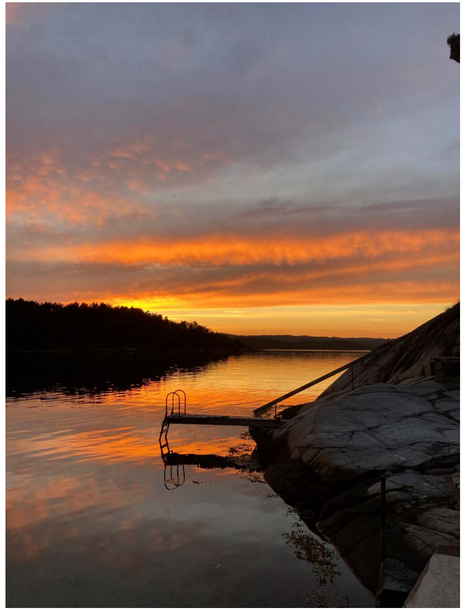
aktiv.
Tar deg videre

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.



Dalig 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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 27 500 000,-
Omkostn.:	Kr 688 850,-
Total ink omk.:	Kr 28 188 850,-
Selger:	Terje Johannes Nielsen Nanne Nielsen Anne Margrethe Kleven Jan Willy Kleven
Salgsobjekt:	Fritidseiendom
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1984
BRA-i/BRA Total:	88/150 m²
Tomtstr.:	ca. 13000 m²
Soverom:	3
Antall rom:	4
Gnr./bnr.	Gnr. 27, bnr. 56
Oppdragsnr.:	1302230197

Saltskjærholmen - privat øy ytterst i Kragerøskjærgården

Helt ytterst i skjærgården, i Arøybukta, ligger Saltskjærholmen - et ferieparadis bestående av sandstrand, svaberg, brygger, hvitmalt sommerhus, anneks og uthus. Eiendommen består av hele øya, som utgjør ca. 13 mål.

Eiendommen er svært innholdsrik, og det er skjermede uteplasser overalt på øya; terrasser med utsikt og sol fra tidlig morgen til sen kveld, og stort hageområde med gressplen og gamle frukttrær.

På sørsiden av eiendommen, rett foran hyttene, er det brygge, i tillegg er det en større brygge sørøst på eiendommen. På vestre side av eiendommen er det en vik med sandstrand og svaberg. Her er det en lun uteplass i sjøkanten med benker og utepeis.

Eiendommen har nydelig utsikt til sjø og hav på alle kanter, i tillegg har eiendommen panoramautsikt fra eget utsiktspunkt på toppen av øya.

Innhold

Velkommen 4
Om eiendommen 15
Forbrukerinformasjon 149
Budskjema 150

En kunstner på holmen

Den idylliske øya kalles bare Holmen. Her var det tidligere fiskemottak og salteri. I dag er eiendommen et sommerparadis skapt av murermester og maler Johannes Nielsen fra Kragerø.

Han overtok familieeiendommen i 1978, og gikk i gang med å skape sitt livsverk. Hovedhytta, som er et hvitmalt sørlandshus, ble oppført i 1984, og har et vakkert inngangsparti fra 1991 med detaljrike utskjæringer.

Lillehytta/annekset ble restaurert og tilbygd i 1995, og har sjarmerende detaljer som grønnmalte vinduslemmer med hjerteutskjæringer i. Østre del av annekset er opprinnelig fra 60-tallet og den gulmalte bua/uthuset er oppført i 1985.

Da Johannes satt opp hovedhytta ønsket han å få den penere beliggende i terrenget og i sammenheng med bestående anneks og brygge. Den gamle hytta som sto på øya ble revet, og den nye fikk dagens plassering, på en liten kolle med utsikt inn mot Arøy og Sildebukta. Hovedhytta og materialene er opprinnelig fra et gammelt bygg, som er flyttet, restaurert og gjenreist på Saltskjærholmen.

Bygget er fullt av vakre detaljer og unike elementer - som takvinduet i 2. etasje, som kommer fra Kragerø kirke. Det samme gjør den innvendige trappen. Delene ble reddet av byggherren på Saltskjærholmen da han samtidig restaurerte tårnet ved Kragerø kirke.

Hovedhytta har normal standard, men denne og de andre bygningene har noe behov for vedlikehold. Eiendommen og bygningene bærer likevel preg av solid, faglig utførelse av en murermester, i tillegg til en malers form- og stilsans, og kunsteriske blikk.

I tillegg til å skape kunst på lerret, har Johannes Nielsen skapt et kunstverk ute ved Arøy - og et usedvanlig vakkert et.

Om eiendommen

Om fritidsboligen

Areal
BRA - i: 88 m²
BRA - e: 59 m²
BRA totalt: 150 m²

Fritidsbolig
Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-e: 3 m² Kjellerrom
1. etasje
BRA-i: 56 m² Gang, stue/kjøkken og soverom
2. etasje
BRA-i: 32 m² Gang og to soverom

Anneks
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 26 m² Stue/kjøkken og soverom

Uthus
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 25 m² Bod, verksted og rom for utedo

Lekestue
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 6 m²

Hus for gass/kjøl
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 2 m² Rom til gass og kjøl

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
ca. 13000 m²

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt som utgjør en øy på ca. 13 mål. Tomten er ikke oppmålt, nøyaktig areal er derfor usikkert.

Iht. grensebeskrivelse i skylddelingsforretning fra 1953 omfatter tomten hele øya med unntak av skjæret nord for holmen. Grensene beskrives slik: Grensen begynner på holmens sydside, hvor bolt nr. 1 står i fjell ved sjøen. Deretter følger grensen sjøen rundt holmen, med unntak av skjæret som ligger nord for holmen, og tilbake til utgangspunktet, bolt nr. 1.

Ifølge matrikkelrapport fra Kragerø kommune har hele Saltskjærholmen (inkl. skjæret nord for holmen) et beregnet areal på 13 925 m².

Teineholmen, en holme sør for Saltskjærholmen, vises på kart over eiendommen med samme gårds- og bruksnummer som denne, men er ikke nevnt som en del av eiendommen i grensebeskrivelsen fra 1953. Det legges derfor til grunn at denne ikke er en del av eiendommen. Skylddelingsforretningen og matrikkelrapport er vedlagt salgsoppgave.

Saltskjærholmen har usedvanlig fine uteområder. På holmens sørøstre side er det en langstrakt brygge med ca. 33 meter front mot sjøen og et areal på ca. 90 m². Fra brygga går det fin sti over svabergene, og på vei ned langs en gangvei av natursteinsmur åpner sommerparadiset Holmen seg opp. Her er det et stort, skjermet og idyllisk hageområde med gamle frukttrær og flat, barnevennlig gressplen. Denne strekker seg ned til en vik med sandstrand og

gangbrygge som fører til lun uteplass i sjøkanten på vestsiden av øya, med svaberg, badestige og skiferplatting med benk og oppmurt utepeis.

Husene på Holmen er plassert fint i terrenget. Fra hageområdet er det en steintrapp som fører opp til hovedhytta. Denne ligger et nivå over hagedelen og har nydelig utsikt til sjøen. Foran hytta, mot sjøen, er det sørvendt terrasse i skifer med utepeis. I sjøkanten nedenfor ligger annekset, som også har fin uteplass i form av skiferterrasse, innrammet med hvitt stakittgjerde, i likhet med terrassen ved hovedhytta. Fra annekset og uteplassen er det steintrapper ned til sjøen og brygge mot sør. Denne har ca. 20 meter front mot sjøen og et areal på ca. 35 m².

På eiendommen kryr det av fine uteplasser og solplasser, og det er også terrasse ved uthuset, i tillegg finnes det overalt flotte detaljer tilpasset terrenget, som steintrapper og stier. Alt er grundig utført, og bygg og andre utvendige detaljer er nøye passet til hverandre for å utgjøre en helhet. I tillegg til å ha sjøen på alle kanter, sandstrand, brygger, svaberg, solrike uteplasser og utsikt, har eiendommen derfor en helt særegen sjarme og idyll - og er et ekte skjærgårdsparadis.

Beliggenhet
Utenfor Kragerø finnes det en spennende øyverden med vakker skjærgård - bortimot 500 øyer og skjær stikker opp av havet i dette området. En av disse er Saltskjærholmen, som ligger i Arøybukta utenfor Arøy, ytterst i Kragerøskjærgården. På eiendommen er det sol fra tidlig morgen til sen kveld, ca. fra kl. 05:00 til kl. 22:00 om sommeren. Den innholdsrike øya har også fantastisk utsikt som kan nytes fra de mange skjermede uteplassene, i tillegg har Saltskjærholmen et eget utsiktspunkt på toppen av øya, kalt Holmenkollen - en uteplass med benk, gjerder og storslagen utsikt helt til Jomfruland og Larvik.

Det er ca. 10 minutter med hurtiggående båt inn til Valle med blant annet dagligvareforretning, restaurant og marina. Fantastiske Jomfruland, som ligger helt ytterst i Kragerøskjærgården, er kun noen få minutter unna. Omgivelsene på denne øya er unike for skjærgården, med blant annet en egen eikeskog, tette hvitveistepper og rullesteinstrender. Sommerbyen Kragerø er også en kort båttur unna, med sitt yrende sommerliv, sjarmerende nisjebutikker, kaféer og restauranter.

Adkomst
Adkomst med båt.

Bebyggelsen
Området består hovedsakelig av hyttebebyggelse.

Bygningssakkyndig
Knut Ramberg

Type takst
Tilstandsrapport, datert 12.08.2024

Byggemåte
Hovedhytta er fra 1984, med tilbygg i form av overbygget inngangsparti fra 1991. Bygget er oppført i konstruksjon av bindingsverk. Det er vegger med stående bordkledning. Grunnmur er utført i naturstein og betong. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre med bord undertak. Taktekkingen er av tegltakstein, og renner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet metall. Hytta har trevinduer med koblet glass og takvindu i metall, og dører i tre med isolerglass. Det er terrasse i skifer og betong med rekker, samt trapper i tre og stein med rekke. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Iht. tilstandsrapport er det normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon, og bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Annekset er fra ca. 1960, og er senere tilbygd mot vest i 1995. Bygningen er av tre og mur med materialvalg som er enkelt tilpasset bruken. Bygget er av eldre dato og trenger oppgradering og vedlikehold. Uthuset er oppført ca. 1985, og er en bygning i tre, med materialvalg som er enkelt tilpasset bruken. Bygget har gjennomgående lav standard. Lekestua er fra 2010, og har normal standard ut ifra alder/konstruksjon. Hus for gass/kjøl er antatt oppført ca.1984 og har normal standard ut ifra alder/konstruksjon.

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 TG3 (store eller alvorlige avvik):
- Vinduer: Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Vinduer med alders- og bruksslitasje. Tiltak: Vinduer med råteskader må erstattes med nye. Man må påregne utskifting av vinduer, ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering.
- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er ikke montert rekkverk. Det er ikke retur rekker i 2 etasje. Det er registrert en fri høyde i trappen som er under 190 cm, på det laveste så er det registrert ca 164 cm. Tiltak: Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet. Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Det må monteres rekker i 2 etasje for å lukke avviket.

Forhold som har fått TG2 (avvik som kan kreve tiltak):
- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Det er alders- og værslitasje på stein. Vær også oppmerksom på at denne stein ikke er helt "tett" og slipper vann imellom, særlig ved mye regn og vind. Dette betyr at det stilles ekstra krav til underlagspapp. Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Underlagspapp bør kontrolleres.
- Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er registrert noe alder og vær slitasje. Tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut. Konstruksjonen må vurderes ut fra vanlig alders og vedlikeholdsintervall.
- Utvendige trapper: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Tiltak: Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Overflater: Det er registrert en del bruksslitasje og aldersslitasje. Tiltak: Vedlikehold og oppgraderinger vurderes etter smak og ønske av standard.
- Overflater og innredning, stue/kjøkken: Kjøkken med noe elde og bruksslitasje. Tiltak: Kjøkken vurderes etter ønsket standard og utførelse.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Forhold som har fått TG2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):
- Nedløp og beslag: Renner og beslag med alders- og værslitasje. Tiltak: Utskifting av takrennesystemer vurderes ut fra et vanlig vedlikeholdsintervall.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasser med en del alder- og værslitasje. Det er også registrert noe sprekk i fuger.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: 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. Tiltak: Hold etasjeskille under oppsyn, ved forandringer må det vurderes tiltak.
- Rom under terreng: Symptomer på fukt, det er registrert noe fukt og saltutslag. Tiltak: Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men hold kjeller og dens
tilstand under jevnlig observasjon.
- Avtrekk, stue/kjøkken: Ventilator av eldre dato, med begrenset forventet levetid. Tiltak: Ventilator fungerer i dag, men en må påregne utskiftning på grunn av alder.

Innhold
Eiendommen består av fritidsbolig, anneks, uthus, lekestue og hus for gass/kjøl. I tillegg er det et brønnhus på eiendommen, samt to brygger.

Fritidsboligen inneholder:

1.etasje:
- Gang
- Stue/kjøkken
- Soverom

2. etasje:
- To soverom
- Gang

Kjeller:
- Kjellerrom

Annekset/ "lillehytta" inneholder:

1. etasje:
- Stue/kjøkken
- Soverom

Uthus inneholder:

1. etasje:
- Bod (innredet som soverom, ikke godkjent)
- Verksted
- Rom for utedo

Standard
Stedet, som tidligere har vært fiskemottak og salteri, er i dag et sommerparadis, skapt av murermester og maler Johannes Nielsen fra Kragerø.

Han overtok familieeiendommen i 1978, og gikk i gang med å skape sitt livsverk. Hovedhytta, som er et hvitmalt sørlandshus, ble oppført i 1984, og har et vakkert inngangsparti fra 1991 med detaljrike utskjæringer. Lillehytta/annekset ble restaurert og tilbygd i 1995, og har sjarmerende detaljer som grønnmalte vinduslemmer med hjerteutskjæringer i. Østre del av annekset er opprinnelig fra 60-tallet og den gulmalte bua/uthuset er oppført i 1985.

Hovedhytta og materialene er opprinnelig fra et gammelt bygg, som er flyttet, restaurert og gjenreist på Saltskjærholmen. Bygget er fullt av vakre detaljer og unike elementer - som takvinduet i 2. etasje, som kommer fra Kragerø kirke. Det samme gjør den innvendige trappen. Delene ble reddet av byggherren på Saltskjærholmen da han samtidig restaurerte tårnet ved Kragerø kirke.

Hovedhytta har normal standard, men denne og de andre bygningene fremstår med behov for noe vedlikehold. Eiendommen og bygningene bærer likevel preg av solid, faglig utførelse av en murermester, i tillegg til en malers form- og stilsans, og kunsteriske blikk. I tillegg til å skape kunst på lerret, har Johannes Nielsen skapt et kunstverk ute ved Arøy - og et usedvanlig vakkert et.

Beskrivelse av bygningene innvendig
Innvendig består hovedhytta av gang, stue/kjøkken og soverom på hovedplan. Kjøkkenet har innredning med folierte skrog og profilerte fronter. Det er foliert topplate med montert vask, og det er avsatt plass til hvitevarer. Det er ikke innlagt vann eller strøm, og komfyr og avtrekk går på gass. Det er enkelt avløp, med utslipp lokalt til terreng. Stuedelen inneholder vedovn og murt peis, og har utgang til terrasse. Fra kjøkken og stue er det utsikt til sjøen. Fra stua er det trapp til 2. etasje. Denne etasjen inneholder gang og to soverom.

Innvendige overflater består av furugulv, og trepanel på vegger og i himling, stedvis med synlige dragere. Soverom i 2. etasje har vegger med tapet. Bygget har naturlig ventilasjon og og solceller med nødvendig anlegg.

Annekset består av stue/kjøkken og soverom. Sistnevnte ligger i den opprinnelige delen, og har bøkeparkett på gulv og vegger av mur, dels malt panel. Stue/kjøkken ligger i den nyeste delen, tilbygget fra 1995, og utgang til uteplass i sjøkanten. Det er laminatgulv og malt panel på vegger. Begge rommene i annekset har flott sjøutsikt. Uthuset på eiendommen inneholder utedo, bod/verksted og et bodrom som er innredet/brukt til soverom. Rommet er ikke godkjent som soverom, se nærmere under "ferdigattest/midlertidig brukstillatelse".

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.

Diverse
Teineholmen er på kartsider angitt med samme matrikkel, men er benyttet som et lager for fiskeutstyr av utenforstående i mange år. Eiere av Arøy 15 har i senere år ikke benyttet denne holmen, og kjøper må ta høyde for at holmen ikke er en del av eiendommen.

Energi
Oppvarming
Hytta inneholder murt pipe med montert ovn og murt peis i stue. Anneks inneholder vedovn i stue.

I opplysninger mottatt av Kragerø kommune angående fyringsanlegg er eiendommen registrert med 2 røykløp, 3 ildsteder og 2 avvik. Avvikene gjelder:
1. Gjelder røykløp. Ubrennbar plate under feieluke: Foran feieluke skal gulv være tildekket av en ubrennbar plate i en utstrekning på minst 30 cm fra skorsteinen
2. Gjelder røykløp. Sotluke mangler.

Info strømforbruk
Det er ikke strøm, det er montert solceller med nødvendig utstyr.

Energikarakter
G

Energifarge
Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 27 500 000

Kommunale avgifter
Kr 600

Kommunale avgifter år
2024

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene omfatter feieavgift. Det er tidligere fakturert for renovasjon fritid kr 1653,- pr år, men for 2025 står dette oppført med kr 0,- på neste faktura. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Prognose kommunale gebyrer inkl. eiendomsskatt for hele 2025 er kr 37 791,-.

Eiendomsskatt
Kr 32 375

Eiendomsskatt år
2024

Formuesverdi sekundær
Kr 1 131 015

Formuesverdi sekundær år
2022

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 27, bruksnummer 56 i Kragerø kommune.

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

4014/27/56:

REGISTRERING AV GRUNN
Dok. nr: 1268 - 15.09.1953
Skylddelingsforretning fra 1953, der eiendommen opprettes fra gnr. 27, bnr. 7. Elendommen har følgende grensebeskrivelse: "Denne del er en liten holme, beliggende i nordøstlig retning fra selgerens huser og brygge og bestaar for det allermeste av fjell. Grensa begynner paa holmens sydside, hvor der i en fjellpalt ved sjøen er nedsatt en jernbolt, nr. 1. Gaar derfra følgende sjøen rundt holmen - utenom det paa holmens nordøstre side liggende skjær - tilbake til utgangspunktet, jernbolten, nr. 1." Den fraskilte del er gitt bruksnavnet "Saltskjeholmen". Dokumentet er vedlagt salgsoppgaven.

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Dok. nr: 273884 - 01.01.2020
Kommunenummer endret fra 0815 til 3814.

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Dok. nr: 514975 - 01.01.2024
Kommunenummer endret fra 3814 til 4014.

Ferdigattest/brukstillatelse
Eiendommen er registrert med fire bygg: Fritidsbolig, anneks, uthus og driftsbygning ift fiske/fangst/oppdrett (denne står på Teineholmen, som ikke eies av selger).

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på noen av bygningene, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det foreligger diverse tegninger og tillatelser i byggesaksmappen til eiendommen:

- 1979 NYBYGG HYTTE: Byggetillatelse gitt i vedtak av 19.02.1979. Gjelder erstatningshytte. Tillatelsen er gitt med betingelse om at eksisterende hytte rives. I følge kart/skisse lå denne omtrent hvor uthuset ligger i dag. På kartet er også anneks vist som "eksisterende bu". Godkjente tegninger hytte: Stemmer utvendig, med unntak av det er enkel terrassedør i dag, og ikke dobbel som på tegninger. Innvendige plantegninger stemmer med dagens løsning.

- 1979 HEISANORDNING: Søknad om heisanordning for opplag av en båt (26 fot), nord på øya, godkjennes i vedtak av 17.01.1980. Det nevnes i søknaden at det alltid har vært båtplass der.

- 1985 NYBYGG UTHUS: Oppføring av nytt uthus godkjennes 04.07.1985. Omsøkte uthus er på 25 kvm og skal inneholde do, vaskerom og vedbod/arbeidsrom. Som vilkår for godkjennelse skal uthuset oppføres kun med uthusfunksjoner og ikke med rom for varig opphold (arbeidsrom). Det er videre et vilkår at uthuset føres opp uten isolasjon og innvendig kledning. Byggetillatelse datert 27.08.1985. Godkjente tegninger uthus: Utvendige tegninger samsvarer i hovedsak med dagens løsning, med unntak av vindu mot nordvest og to dører mot sørvest, som ikke er vist på tegninger samt at ett av vinduene mot nordøst er mindre enn vist på godkjente tegninger. Innvendig er det avvik i form av rom kalt vaskerom er innredet til soverom, og adkomst til do og vedbod/arbeidsrom er ikke via vaskerom, men begge rom har i dag utvendig adkomst. Rommet som er innredet og brukt som

soverom tilfredsstiller ikke kravene til varig opphold, og bruksendringen er ikke godkjent.

- 1991 NYBYGG VERANDA: Byggetillatelse 25.01.1991. Gjelder bislag ved hovedinngang fritidsbolig. Godkjente tegninger er vedlagt salgsoppgave.

- 1995 TILBYGG ANNEKS: Søknad om tilbygg til anneks (samt reparasjon av eksisterende bygg), byggetillatelse gitt 11.05.1995. I søknaden er det som tidligere er benevnt som "bu" kalt anneks. Bygningssjefen er først usikker på om bygget kan defineres som anneks, og administrasjonen kommer på to befaringer. I byggetillatelsen er imidlertid bygget kalt anneks. Tillatelsen blir gitt med følgende vilkår: Innlagt vann er ikke tillatt. På en post-it lapp i byggemappen står det: "Tilbygget meldt ferdig i 1999. J. Nilsen var her 13/7-00 og sa i fra." Godkjente tegninger tilbygg anneks: Stemmer utvendig med dagens løsning. Innvendig er ikke rommene navngitt, det står kun "bestående anneks" og "nytt tilbygg".

Det foreligger ikke noe dokumentasjon eller godkjennelser av bryggene i kommunens arkiver, men det antas at det har vært brygge på eiendommen lenge før 1965 med tanke på eiendommens historikk. Flyfoto fra 1964 er utydelig, så det er vanskelig å se bryggen(e)s ev. utstrekning eller plassering. Brygge ved hytte og anneks er forøvrig fotografert av bygningssjefen 25.01.1995 ifm. befaring ifm. søknad om tilbygg til anneks, uten at det har kommet noen kommentarer om denne.

Terrasse/plattinger ved hytte, anneks og uthus er ikke vist på godkjente tegninger. Det foreligger ikke tegninger for lekestue eller hus for gass/kjøl.

Avvik beskrevet ovenfor (samt avvik fra godkjente tegninger nevnt ovenfor) er å anse som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel er et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring eller kreve retting, i ytterste konsekvens kan det fremsettes pålegg om rivning. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp
Det er ikke innlagt vann eller avløp. Det er lokalt brønnvann og sisterne vann, drikkevann må fraktes til øya. Det er noe enkelt gråvannsutslipp, dette føres lokalt til terreng. Det er etablert utedo.

Gråvann til terreng er ikke godkjent løsning.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen er uregulert. I kommuneplanens arealdel ligger eiendommen i et område avsatt til LNFR, med underformål "areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag". Med LNFR menes landbruks-, natur- og friluftsformål, samt reindrift. I LNF-områder er det i utgangspunktet et generelt bygge- og anleggsforbud. Den eneste byggeaktiviteten som tillates i LNF-områder er den som har direkte tilknytning til landbruket eller stedbunden næring. Det er et generelt byggeforbud i strandsonen og alle tiltak krever dispensasjon.

Det er kommuneplanens bestemmelser som er gjeldende. Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018-2030 kan fås ved henvendelse til megler.

Utsnitt av kommuneplan ligger som vedlegg til salgsoppgave.

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

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er ikke SEFRAK-registrert.

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

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

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
27 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger
687 500 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
---
688 850 (Omkostninger totalt)
704 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
707 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
---
28 188 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
28 204 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
28 207 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 688 850

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.
Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre 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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 500/3 600 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 1,75 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedspakke kr 25 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 3650,-. Utleggene omfatter oppgjørshonorar. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 0,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Kjersti Aasgaard
Eiendomsmegler
kjersti.aasgaard@aktiv.no

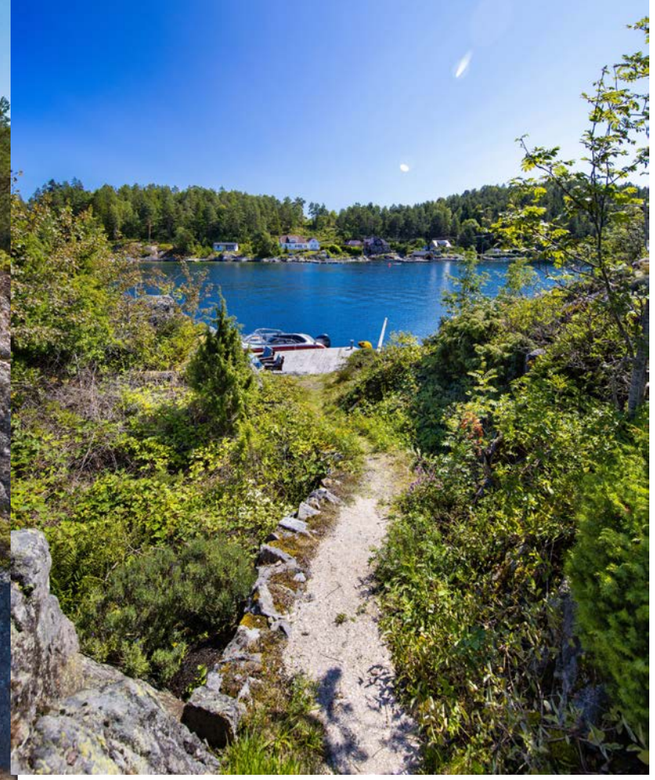
Ansvarlig megler

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

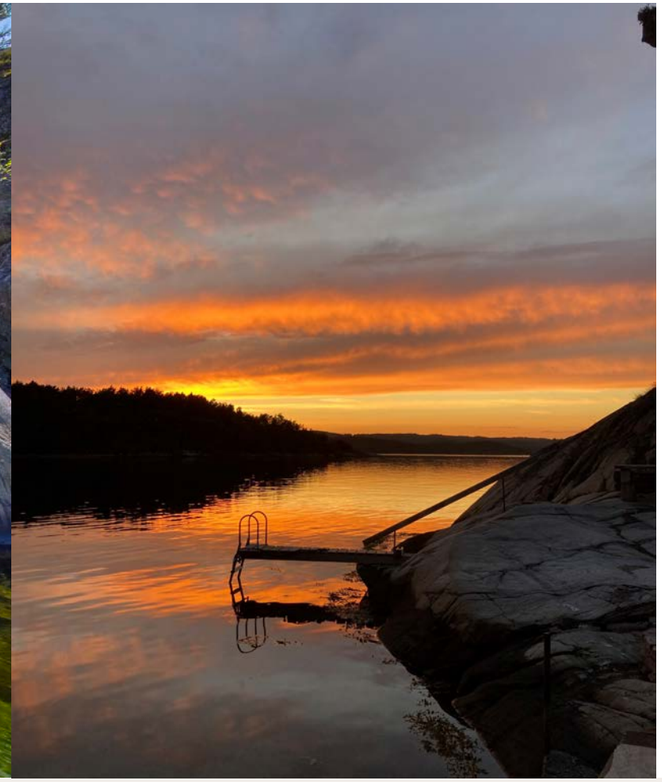
Telemarksmegleren AS, Kirkegata 26
3770 Kragerø
Tlf: 359 86 818

Salgsoppgavedato

06.08.2024



På eiendommen kryr det av fine uteplasser og solplasser, i tillegg finnes det overalt flotte detaljer tilpasset terrenget, som steintrapper og stier. Alt er grundig utført, og bygg og andre utvendige detaljer er nøye passet til hverandre for å utgjøre en helhet. I tillegg til å ha sjøen på alle kanter, sandstrand, brygger, svaberg, solrike uteplasser og utsikt, har eiendommen derfor en helt særegen sjarme og idyll - og er et ekte skjærgårdsparadis.

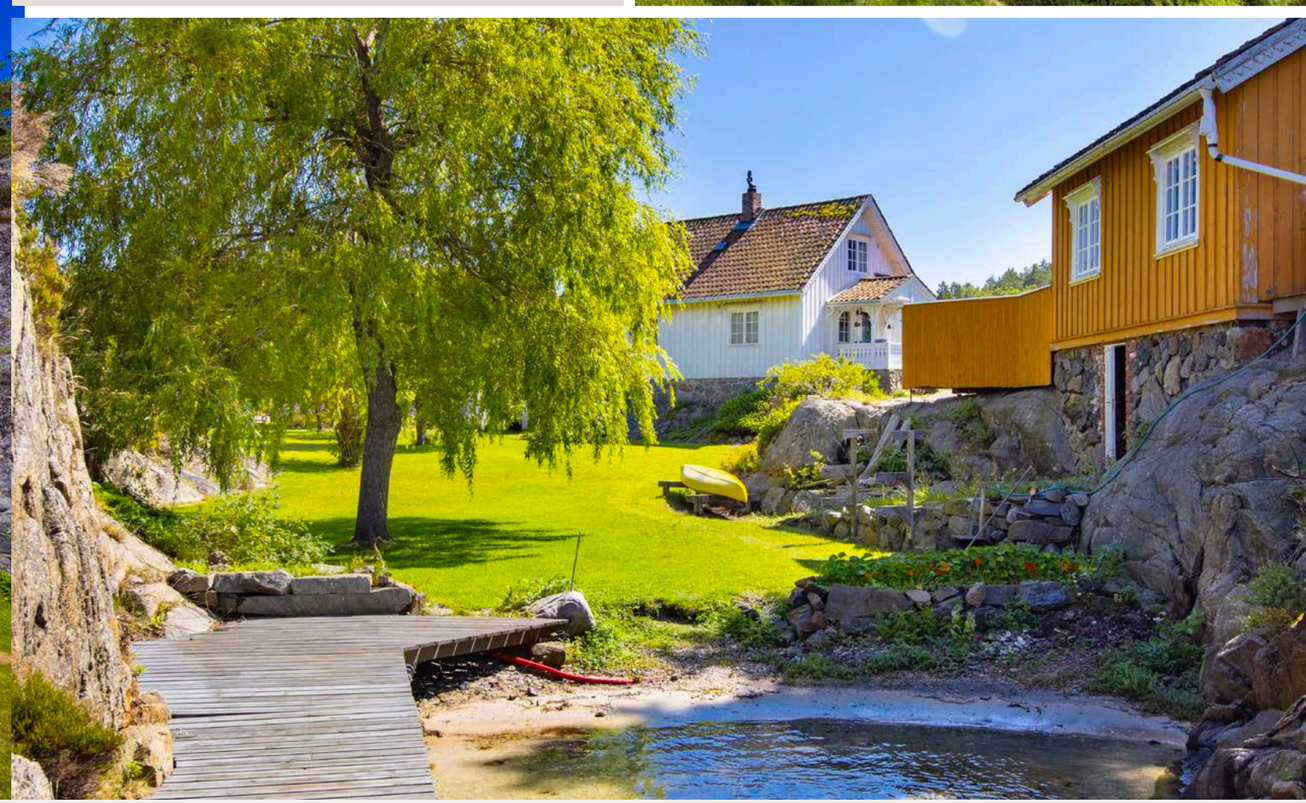


På vestsiden av øya er det en vik med sandstrand og gangbrygge som fører til lun uteplass i sjøkanten med svaberg, badestige og skiferplatting med benk og oppmurt utepeis.

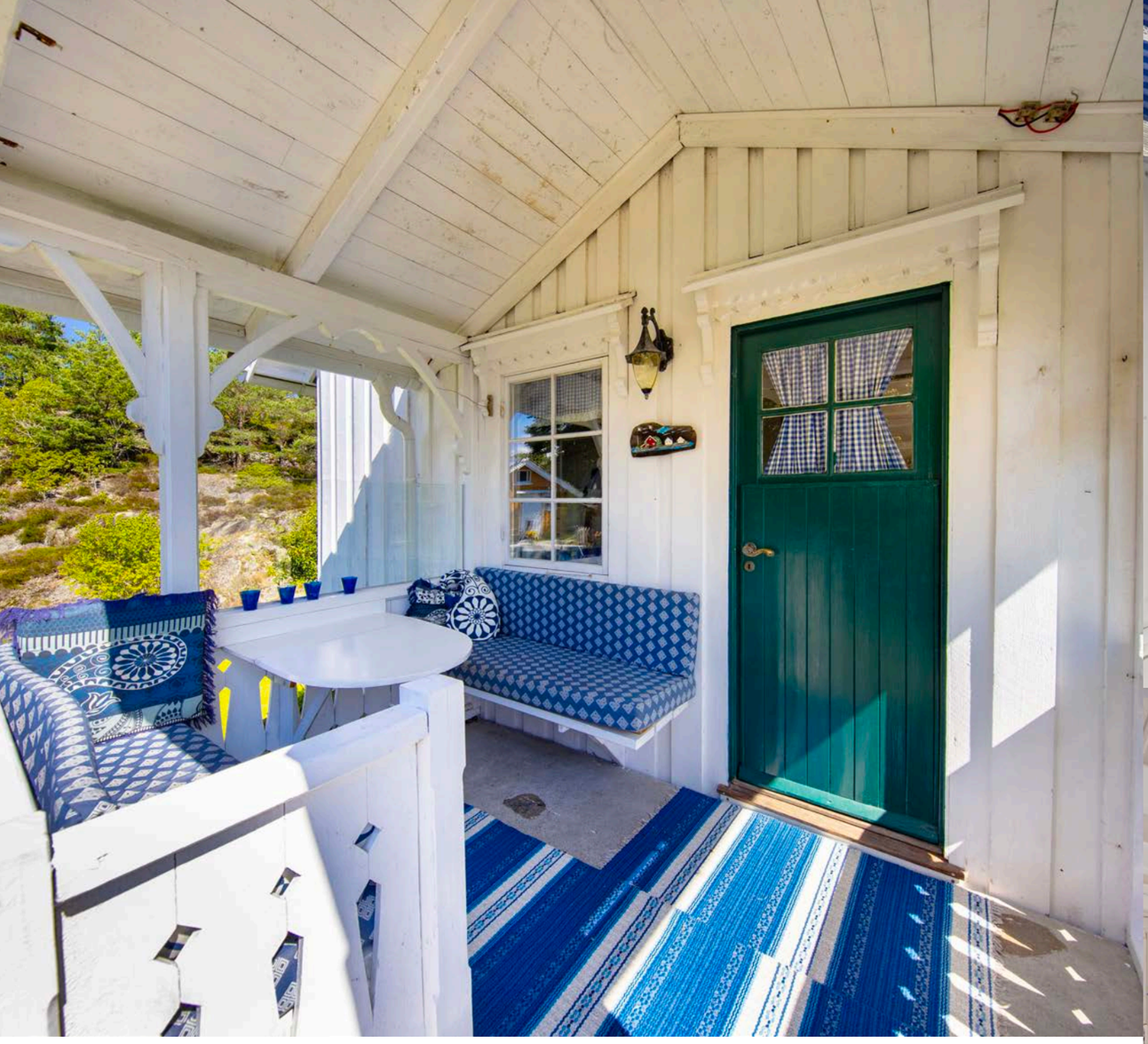
Eiendommen har to brygger. Den ene ligger sør på eiendommen, i sammenheng med annekset. Brygga har ca. 20 meter front mot sjøen og et areal på ca. 35 m².

På holmens sørøstre side ligger den største brygga. Denne har ca. 33 meter front mot sjøen og et areal på ca. 90 m².

Inne på øya, bak husene, er det et stort, skjermet og idyllisk hageområde med blant annet gamle frukttrær og flat, barnevennlig gressplen. Denne strekker seg ned til vika med sandstrand.



Hovedhytta er fra 1984, med inngangsparti fra 1991. Fra hageområdet er det en steintrapp som fører opp til hovedhytta. Denne ligger et nivå over hagedelen og har nydelig utsikt til sjøen. Foran hytta, mot sjøen, er det sørvendt terrasse i skifer med utepeis.

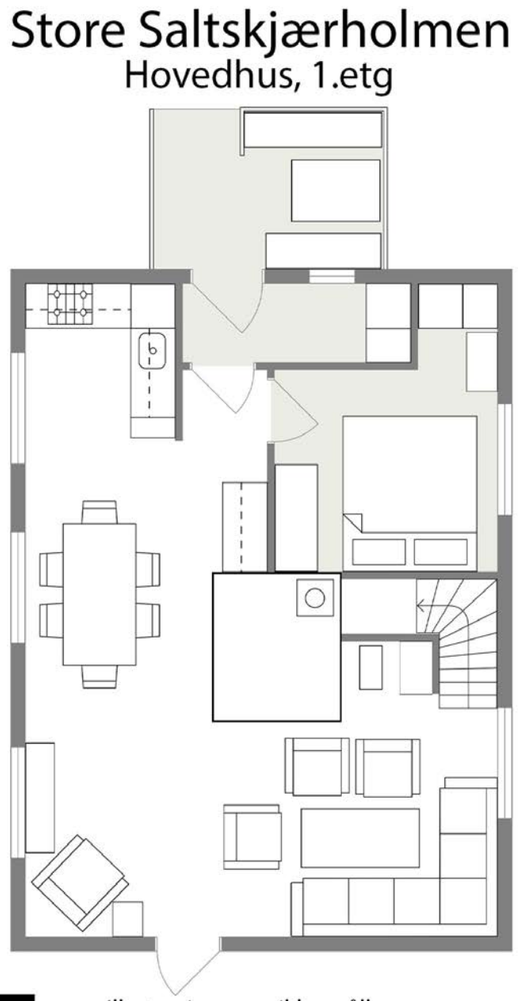


Velkommen inn!
Innvendig består hovedhytta av gang, stue/kjøkken og soverom på hovedplan. Kjøkkenet har innredning med folierte skrog og profilerte fronter. Det er ikke innlagt vann eller strøm, og komfyr og avtrekk går på gass. Det er enkelt avløp, med utslipp lokalt til terreng. Stuedelen inneholder vedovn og murt peis, og har utgang til terrasse. Fra kjøkken og stue er det utsikt til sjøen.

Hytta inneholder tre soverom, ett i 1. etasje (bildet over) og to i 2. etasje. Det ene soverommet inneholder vedovn. Ellers består 2. etasje av en gang.

Plantegning 1. etasje

1. etasje

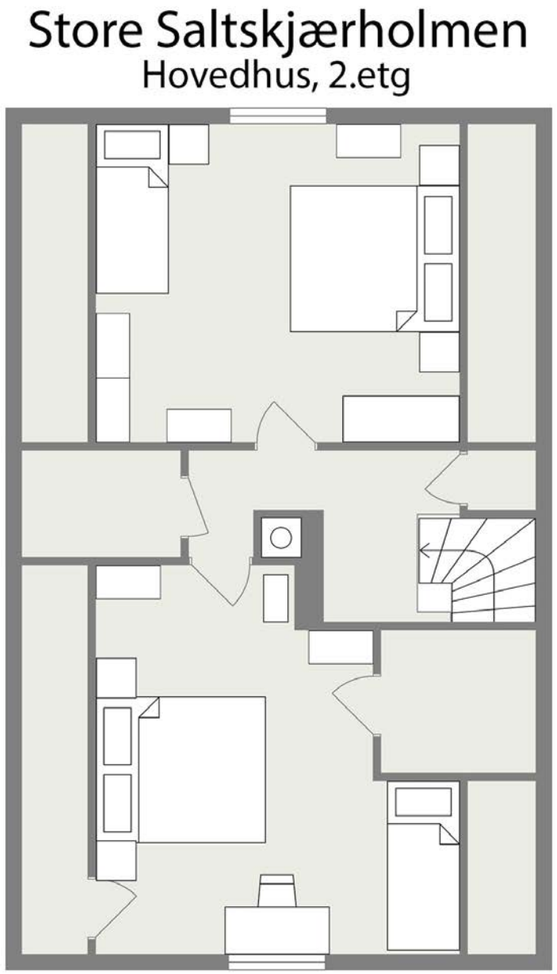


Illustrasjonen er ikke målbar
Avvik kan forekomme på farger, materialer, fast innredning, plasseringer, modeller osv. Evt. møblering er ment som løsningsforslag. Fokus Foto tar forbehold mot feil i illustrasjonen.

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

Plantegning 2. etasje

2. etasje



Illustrasjonen er ikke målbar
Avvik kan forekomme på farger, materialer, fast innredning, plasseringer, modeller osv. Evt. møblering er ment som løsningsforslag. Fokus Foto tar forbehold mot feil i illustrasjonen.

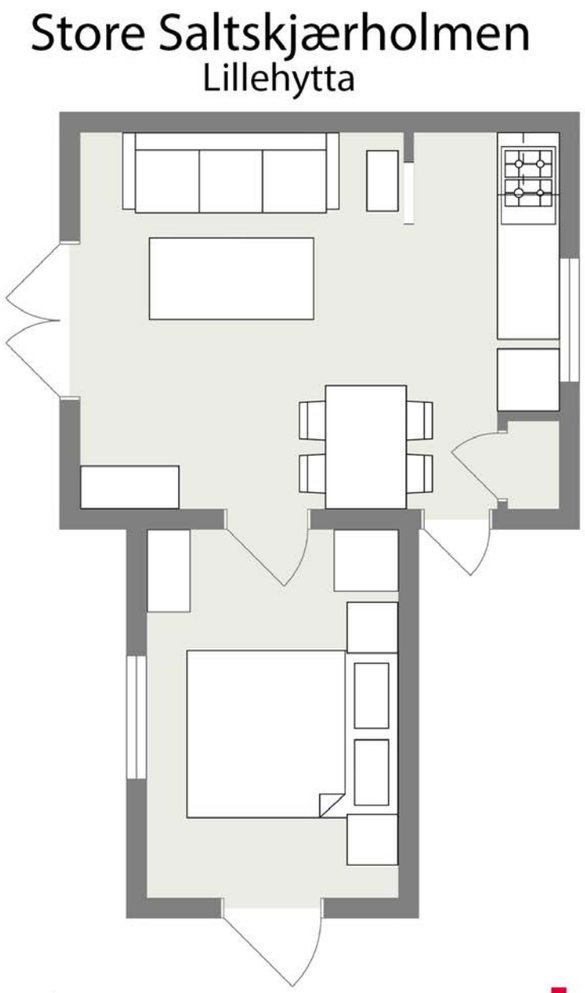
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

I sjøkanten nedenfor hovedhytta ligger annekset, opprinnelig fra 60-tallet med tilbygg mot vest fra 1995. Bygget har har sjarmerende detaljer som grønnmalte vinduslemmer med hjerteutskjæringer i. Her er det fin uteplass i form av skiferterrasse, innrammet med hvitt stakittgjerde, i likhet med terrassen ved hovedhytta. Fra annekset og uteplassen er det steintrapper ned til sjøen og brygge mot sør.

Annekset består av stue/kjøkken og soverom. Sistnevnte ligger i den opprinnelige delen, og har bøkeparkett på gulv og vegger av mur, dels malt panel. Stue/kjøkken ligger i den nyeste delen, tilbygget fra 1995, og utgang til uteplassen i sjøkanten.

Plantegning anneks

1. etasje



Illustrasjonen er ikke målbar
Avvik kan forekomme på farger, materialer, fast innredning, plasseringer, modeller osv. Evt. møblering er ment som løsningsforslag. Fokus Foto tar forbehold mot feil i illustrasjonen.

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

Plantegning anneks

1. etasje

Illustrasjonen er ikke målbar
Avvik kan forekomme på farger, materialer, fast innredning, plasseringer, modeller osv. Evt. møblering er ment som løsningsforslag. Fokus Foto tar forbehold mot feil i illustrasjonen.

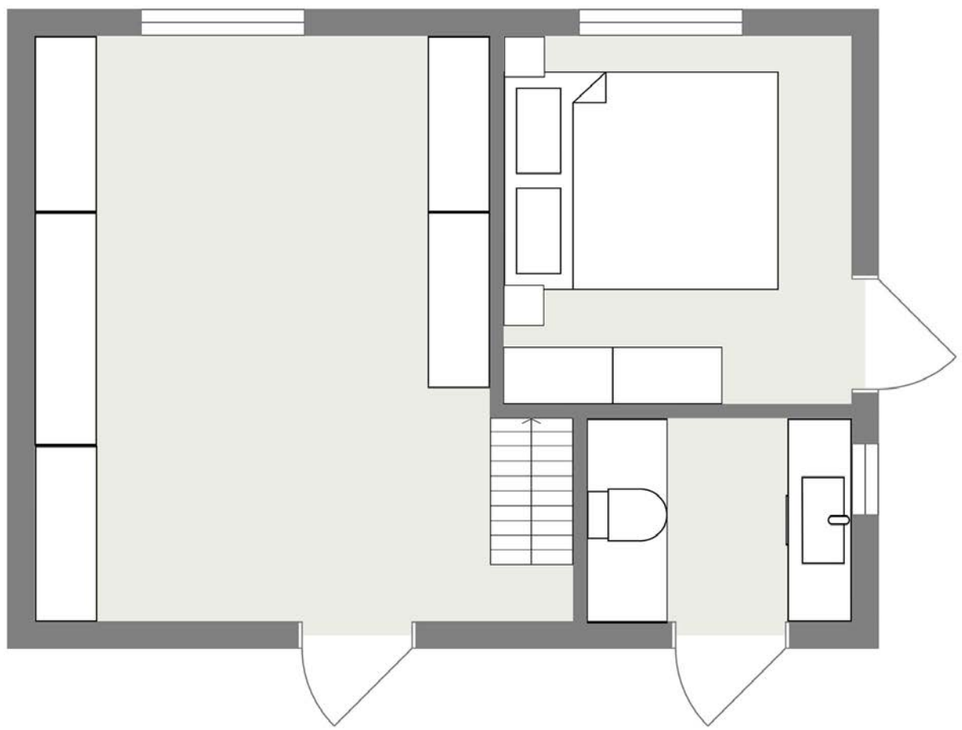
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Uthuset på eiendommen er fra 1985 og inneholder utedo, bod/verksted og et bodrom som er innredet/brukt til soverom. Rommet er ikke godkjent som soverom.

Plantegning uthus

1. etasje

Store Saltskjærholmen
Bua



Illustrasjonen er ikke målbar
Avvik kan forekomme på farger, materialer, fast innredning, plasseringer, modeller osv. Evt. møblering er ment som løsningsforslag. Fokus Foto tar forbehold mot feil i illustrasjonen.

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

Plantegning uthus

1. etasje

Store Saltskjærholmen
Bua

Illustrasjonen er ikke målbar
Avvik kan forekomme på farger, materialer, fast innredning, plasseringer, modeller osv. Evt. møblering er ment som løsningsforslag. Fokus Foto tar forbehold mot feil i illustrasjonen.

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

På eiendommen er det sol fra tidlig morgen til sen kveld, ca. fra kl. 05:00 til kl. 22:00 om sommeren. Den innholdsrike øya har også fantastisk utsikt som kan nytes fra de mange skjermede uteplassene, i tillegg har Saltskjærholmen et eget utsiktspunkt på toppen av øya, kalt Holmenkollen - en uteplass med benk, gjerder og storslagen utsikt helt til Jomfruland og Larvik.

Tilstandsrapport

Fritidsbolig

Arøy 15, 3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD

KRAGERØ kommune

gnr. 27, bnr. 56

Sum areal alle bygg: BRA: 150 m² BRA-i: 88 m²

Befaringsdato: 12.08.2024 **Rapportdato:** 12.08.2024 **Oppdragsnr.:** 10062-1145 **Referansenummer:** XD1360

Autorisert foretak: Ramberg Takst

Ramberg Takst
tlf. 952 49 009
knut@bjerketangen.no
Bjørketangen 34 - 3790 Helle

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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
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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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 Terje Nielsen for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av hytte med adresse Arøy 15 i Kragerø Kommune. Alle arealer er tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapport.

Det er registrert en del avvik og 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.

Hovedhytten og de andre byggene fremstår med noen avvik og det er etterslep på vedlikehold.
Ut over dette er det generelt registrert noe symptomer på alders og bruksslitasje.

Takstmannen ønsker videre og kommentere følgene: Denne eiendommen fremstår med et stort og spennende potensialet på grunn av de muligheten bygnings massen og brygger på eiendommen gir.
Tomten har også en meget stor og spennende utforming. Dette totalt sett gir denne eiendommen etter mitt skjønn et stort potensiale.

Fritidsbolig - Byggeår: 1984

UTVENDIG Gå til side

Generelt så er det brukt tradisjonelle materialvalg utvendig som er tilpasset bruken og de lokale værpåkjenninger.
Ut over dette så henviser en generelt til rapportens underpunkter.

INNVENDIG Gå til side

Det er valgt materialløsninger som er godt tilpasset bruken.
Ut over dette så henviser en generelt til rapportens underpunkter.

KJØKKEN Gå til side

Det er montert kjøkken i 1 etasje, dette er enkelt innredet til sitt bruk. Kjøkken har ikke innlagt permanent vann eller strøm.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Tekniske løsninger er av en varierende dato og er enkelt tilpasset bruken.
Det er ikke strøm, her er det montert solceller med nødvendig utstyr.
Det er ikke innlagt vann eller avløp.
Det er lokalt brønnvann og sisterne vann, drikke vann må fraktes til øyen. Det er noe enkelt gråvannsutslipp, dette føres lokalt til terreng.
Det er etablert utedo.

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, men det er avvik fra disse.

Avviket gjelder først og fremst trapp.

Lille hytta

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

Tegningen gjelder tilbygg fra 1993

Uthus

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

Utedo har forandret inngang.

Lekestue

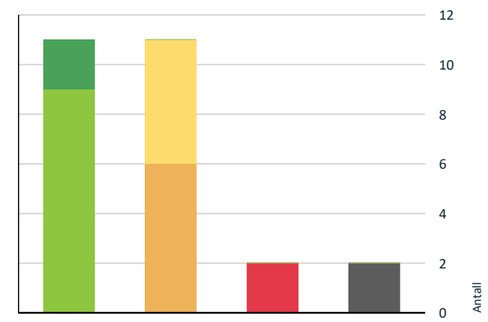
• Det foreligger ikke tegninger

Hus for gass/kjøl.

• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

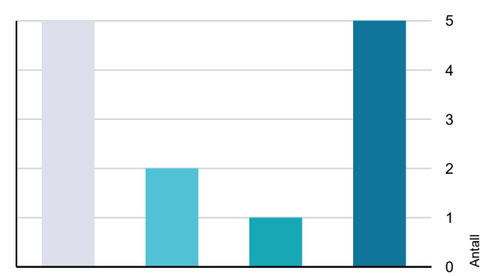
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling på hytte beliggende på Gnr: 27 Bnr: 56 med adresse Arøy 15 i Kragerø kommune.
På eiendommen er det flere bygg og brygger, disse er også enkelt beskrevet i rapporten .

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1984

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

1991	Tilbygg	Det ble bygget overbygget inngangsparti, årstall er hentet fra tegning.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Det er alders og værslitasje på stein. Vær også oppmerksom på at denne stein ikke er helt "tett" og slipper vann imellom, særlig ved mye regn og vind. Dette betyr at det stilles ekstra krav til underlagspapp.

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

Underlagspapp bør kontrolleres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Del av taktekking.

Del av taktekking.

Del av taktekking.

Del av taktekking.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i overflate behandlet metall.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Renner og beslag med alders og vær slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting av takrennesystemer vurderes ut fra et vanlig vedlikeholdsintervall.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Del av rennesystem.

Del av rennesystem.

Del av rennesystem.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledning er av varierende dato, det opplyses at det er byttet kledning på to av veggene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er avvik:

Det er registrert noe alder og vær slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Konstruksjonen må vurderes ut fra vanlig alders og vedlikeholds intervall.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Del av vegg.

Del av vegg.

Del av vegg.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre med bord undertak.

Tilstandsrapport

Takets hovedutforming.

Gesims, her ser man sperrer i tre.

Konstruksjon sett fra loft.

TG 3 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass. Takvindu i metall.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
• Det er avvik:

Vindu med alders og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
• Tiltak:

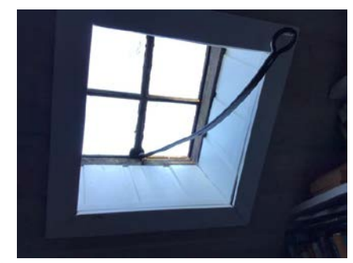
Man må påregne utskifting av vinduer, ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Eksempel på vindu i yttervegg.

Eksempel på vindu i yttervegg.

Eksempel på vindu i yttervegg.



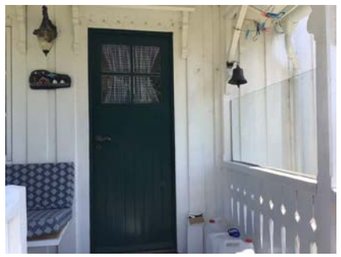
Takvindu.

TG 1 Dører

Bygningen har dører i tre med isolerglass. Det er noe alders og bruksslitasje.

Tilstandsrapport

Terrassedør inn til stue.



Hovedinngangsdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i skifer og betong med rekker.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

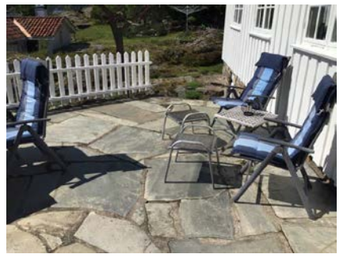
Terrasser med en del alder og vær slitasje. Det er også registrert noe sprekk i fuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Del av terrasse.



Del av terrasse.

TG 2 Utvendige trapper

Trapper i tre og stein med rekke.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Trapp ned fra terrasse.

Trapp opp til terrasse.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av tre. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel og stedvis synlige dragere. Paneler har varierende overflatebehandling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert en del bruksslitasje og aldersslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold og oppgraderinger vurderes etter smak og ønske av standard.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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:

Hold etasjeskille under oppsyn, ved forandringer må det vurderes tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Målt etasjeskille.

Del av etasjeskille sett fra undersiden.

TG 1 Radon

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

TG 1 Pipe og ildsted

Murt pipe med montert ovn og murt peis.

Murt peis og montert ovn i stue.

Feieluke i 2 etasje.

Montert ovn i 2 etasje.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Symptomer på fukt, det er registrert noe fukt og saltutslag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men hold kjeller og dens tilstand under jevnlig observasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Symptomer på fukt.

Litt saltutslag.

TG 1 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er ikke registrert fukt i krypkjeller på befaringsdagen.

Luke inn til krypkjeller.

Del av krypkjeller.

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Det er avvik:

Det er ikke retur rekker i 2 etasje. Det er registrert en fri høyde i trappen som er under 190 cm, på det laveste så er det registrert ca 164 cm.

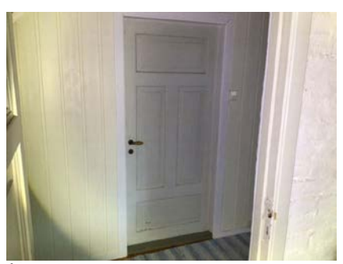
Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Tiltak:

Det må monteres rekker i 2 etasje for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Innvendige dører

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


Eksempel på innerdør.

Tilstandsrapport

Eksempel på innerdør.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Folierte skrog og profilerte fronter. Foliert topplate med montert vask. Avsatt plass til hvitevarer. Vær oppmerksom på at kjøkken ikke har innlagt vann eller strøm. Dette betyr at komfyr og avtrekk går på gass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkken med noe elde og brusslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøkken vurderes etter ønsket standard og utførelse.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Del av kjøkken.

Del av kjøkken.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Montert vifte/avtrekk over komfyr.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilator av eldre dato, med begrenset forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Montert avtrekk over komfyr.

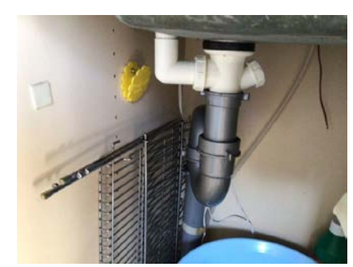
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG IU Vannledninger

Det er ingen innvendig vannledninger.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Enkelt avløp, med utslipp lokalt til terreng.


Enkelt avløp fra kjøkken.

Tilstandsrapport

TG 2 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 vegg.

TG IU Andre installasjoner

Solceller med nødvendig anlegg.
Solceller er ikke vurdert på tilstandsnivå, da dette ligger på utsiden av takstmannens kompetanse.

Solcelle på tak.

Solcelle på tak.

Utstyr til solcelleanlegg.

TG 0 Brannteknikse 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
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

Tilstandsrapport

Røykvarsler.

Del av grunnmur.

Brannslukningsapparat.

Del av grunnmur.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Skutt og utgravde masser, som er tilpasset byggets utforming.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er utført i naturstein og betong.

Del av grunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Terreng leder vann tilfredsstillende vekk fra bygg.

Bygninger på eiendommen

Lille hytta

Anvendelse

Byggeår
1960

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Bygning i tre og mur med materialvalg som er enkelt tilpasset bruke.

Bygget er ikke vurdert på tilstandsnivå, men bygget er av eldre dato og trenger oppgradering og vedlikehold.

Tilbygg / modernisering		
1993	Tilbygg	Tilbygg mot vest.

Uthus

Anvendelse

Byggeår
1982

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

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

Bygget er ikke vurdert på tilstandsnivå, men bygget er av eldre dato og trenger oppgradering og vedlikehold.

Lekestue

Anvendelse

Byggeår
2010

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.

Beskrivelse
Trebygning med materialvalg som er godt tilpasset bruken.

Bygget er ikke vurdert på tilstandsnivå, men det er ved en rask visuelt overblikk ikke registrert noen vesentlige avvik.

Hus for gass/kjøl.

Anvendelse

Byggeår
1984

Kommentar
Byggeår er antatt av takstmann.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

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

Bygget er ikke vurdert på tilstandsnivå, men bygget er av eldre dato og har noe etterslep på vedlikehold.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

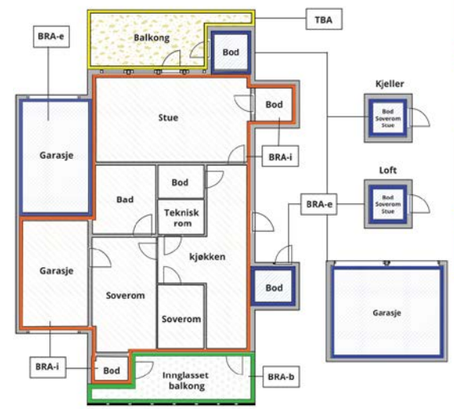
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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 brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		3		3			3
1 Etasje	56			56	40		56
2 Etasje	32			32		4	36
SUM	**88**	**3**			**40**	**4**	**95**
SUM BRA	**91**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Kjeller rom	
1 Etasje	Gang , Stue/kjøkken , Soverom		
2 Etasje	Gang , Soverom , Soverom 2		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

I kjeller er det noe større arealer men disse er ikke måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Avviket gjelder først og fremst trapp.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Lille hytta

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1 Etasje		26		26	25
SUM		**26**			**25**
SUM BRA	**26**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Stue/kjøkken , Soverom	

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegningen gjelder tilbygg fra 1993

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		25		25	14
SUM		**25**			**14**
SUM BRA	**25**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod , Verksted , Rom for utedo	

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Det er etablert loft over deler av arealet, dette er ikke måleverdig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Utedo har forandret inngang.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Lekestue

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		6		6	4
SUM		**6**			**4**
SUM BRA	**6**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Bod	

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Hus for gass/kjøl.

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		2		2	
SUM		**2**			
SUM BRA	**2**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Rom til gass og kjøl	

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Fritidsbolig	88	3
Lille hytta	26	0
Uthus	0	25
Lekestue	0	6
Hus for gass/kjøl.	0	2

Kommentar

Fritidsbolig	Arealet er målt opp innvendig på stedet.
Lille hytta	
Uthus	Arealet er målt opp innvendig på stedet.
Lekestue	Arealet er målt opp innvendig på stedet.
Hus for gass/kjøl.	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2024	Knut Ramberg	Takstingeniør
27.7.2023	Knut Ramberg	Takstingeniør
	Terje Nielsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3814 KRAGERØ	27	56		0	15424.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Arøy 15

Hjemmelshaver
Kleven Anne Margrethe,Kleven Jan Willy,Nielsen Nanne,Nielsen Terje Johannes

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger meget idyllisk til på Saltskjærholmen i "populære" Kragerø skjærgården.
Denne eiendom består av Saltskjærholmen og Teineholmen, totalt to øyer. Det er således ingen andre grunneiere på disse øyene.

Adkomstvei

Adkomst med båt.

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann. Det er brønn på eiendommen og noe takvann som blir samlet i sisterne, dette vann egner seg ikke som drikkevann.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp. Det er utedo på eiendommen.

Regulering

Eiendommen ligger ikke i regulert område.

Om tomten

Tomten er i følge Norkart er på 13 925 m² og fremstår som meget velegnet til formålet.
Tomten har gode solforhold og et storslått utsyn over sjøen.

Den del av tomten som ikke er bebygd er opparbeidet med jorder, busker, planter og trær. Ut over dette er det naturtomt.

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

Tinglyste/andre forhold

Det er foretatt en ny befaring i dag den 12/8 2024. Det er ikke registrert forandringer på eiendommen. Rapport er oppdatert i dag den 12/8 2024.

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 kjeller, 1 etasje og 2 etasje.
Det er et overbygget inngangsparti på ca 5 m².
Ut fra 1 etasje er det skifer terrasse på ca 35 m² med trapper ned på sidene.

Det er også 4 andre bygg på eiendommen, jeg har valgt å betegne de på følgende måte.
Nr 1 - Lille hytta.
Nr 2 - Uthuset, det er i dette bygg utedo er lokalisert.
Nr 3 - Lekestue.
Nr 4 - Hus for gass/kjøl.
I tillegg til dette er det drivhus og brønnhus på eiendommen.
Det er også etabler terrasser på utsiden av flere av byggene.

Eiendommen har egne brygger, dette gir gode fortøyningsmuligheter for båt.
Brygge nr 1. Mot sør/øst: Denne bryggen er byget opp i tre og har totalt ca 33 m front mot sjøen og et areal på totalt ca 90 m².

Brygge nr 2. Mot sør/vest: Denne bryggen er bygget opp i tre og har totalt ca 20 m front mot sjøen og et areal på ca 35 m². På innsiden av denne brygge er det opparbeidet flater i tre.
Vær oppmerksom på at brygger har en del aldersslitasje, men de er ikke vurdert på tilstandsnivå.

I tillegg så er det på eiendommen etablert flere gangbaner/trapper får og lette adkomster.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
600 000	1997

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
Eier			Ingen		Nei
Byggetillatelse			Ingen		Nei
Tegninger			Ingen		Nei
Egenerklæring	27.07.2023	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.	Fremvist	4	Nei
Situasjonskart	27.07.2023	Norkart AS.	Ingen	1	Nei
Infoland.no	27.07.2023	Ambita	Ingen	1	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperren 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 brannteknikse forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/XD1360

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

Andre bilder

Lite bygg til gass og kjøleskap som går på gass.

Drivhus på eiendommen.

Lekestue på eiendommen .

Del av "stor" brygge.

Del av eiendommen.

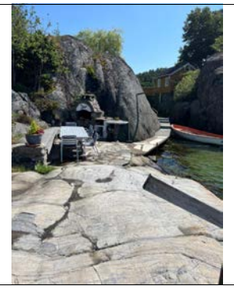
Del av "stor" brygge.

Uthus på eiendommen.

Badeområdet på eiendommen.

Brønnhus på eiendommen.

Sisternen som samler opp takvann.



Del av badeområdet.

Del av "lille" brygga på eiendommen.

Lille hytta på eiendommen.

Bilde tatt av hovedhytte på befaringsdagen 12/8 2024.

Bilde tatt av lille hytta på befaringsdagen 12/8 2024.

bankID SIGNERT 18.03.2026
Nielsen, Terje Johannes

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Terje Johannes Nielsen

Boligen

Arøy 15
3783 Kragerø Skjærgård

4014-27/56/0/0

- Boligen ble kjøpt 1989
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1302230197 1

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ny terassedør, og ny kledning på vest-og sørvegg på hovedhuset

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

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
- **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?
- **Ja**

Boenhetene består av en hovedhytte og en frittstående gjestehytte

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
- **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Arøy 15

Avstand til sjø

23 m

Offentlig transport

Kristiansand Kjevik	117.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	49.1 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	25.7 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11	26.7 km
Valle Linje 459	3.4 km

Avstand til byer

Kragerø	10.4 km
Porsgrunn	26.8 km
Skien	33.9 km
Sandefjord	44.6 km
Oslo	130 km
Stavanger	221.1 km
Bergen	291.1 km

Ladepunkt for el-bil

Valleveien 1000	3.4 km
Langrønningen Næringspark	8.6 km

Havner i området

- Sjøbua gjestehavn
  Drivstoff, matvarer
- Jomfruland Gjestehavn
- Hafsund Gjestebrygge

Aktiviteter

Øytangen badeplass	2.7 km
Tårnbrygga badeplass	4.1 km
Sjøterrassen	4.3 km
Kustranda badeplass	5.2 km
Bamble Golfklubb	5.7 km
Rønholt Reball & Paintball Arena	8 km
Gulodden badeplass	8.8 km
Krikken Kystfort - Skåtøy	8.9 km

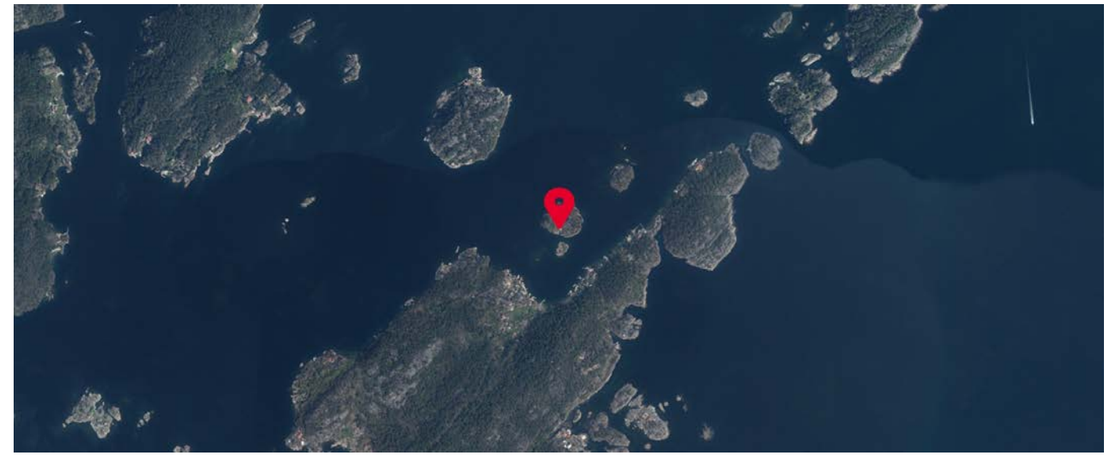
Sport

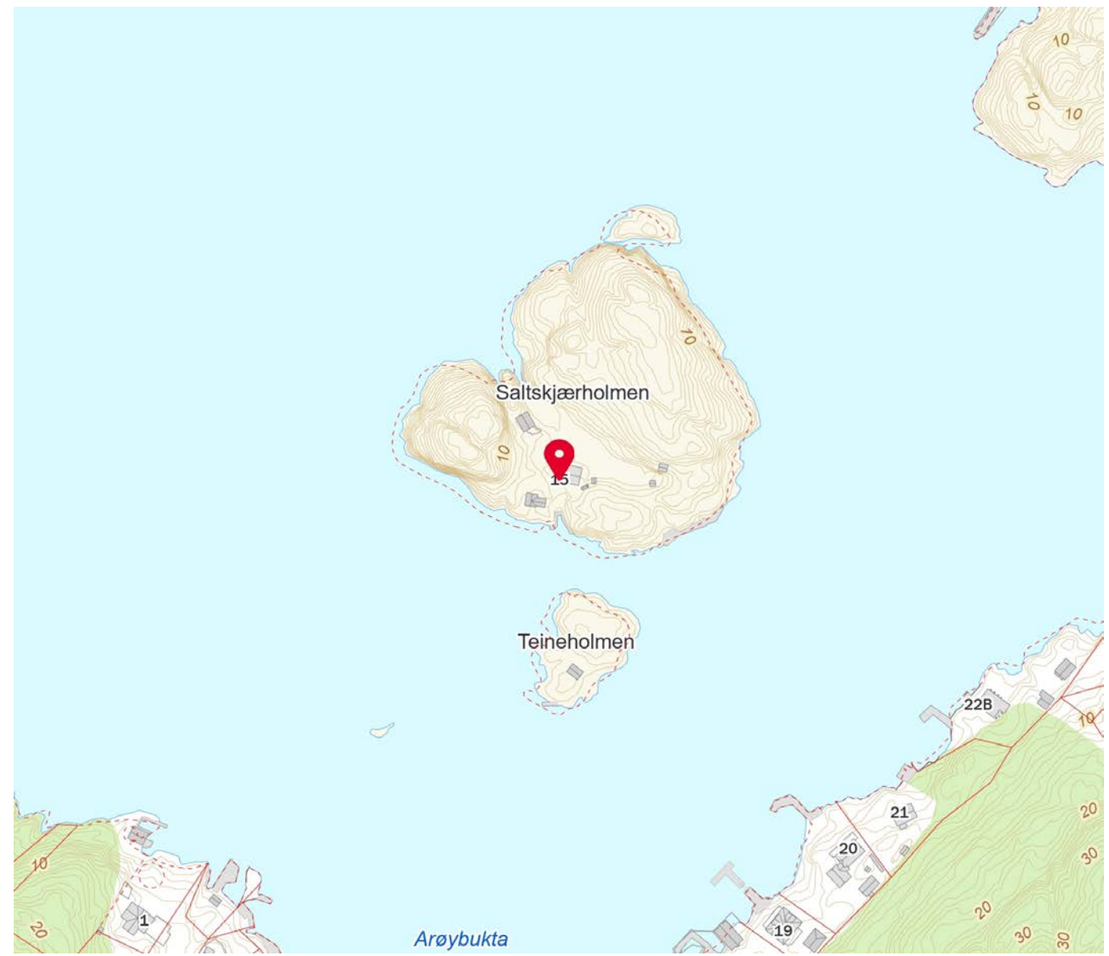
Mellommyra,flerbruksanlegg Ballspill	7 km
Rønholt Ballspill	8 km
Family Fitness Kragerø	10.8 km
MOT Kragerø	12.9 km

Dagligvare

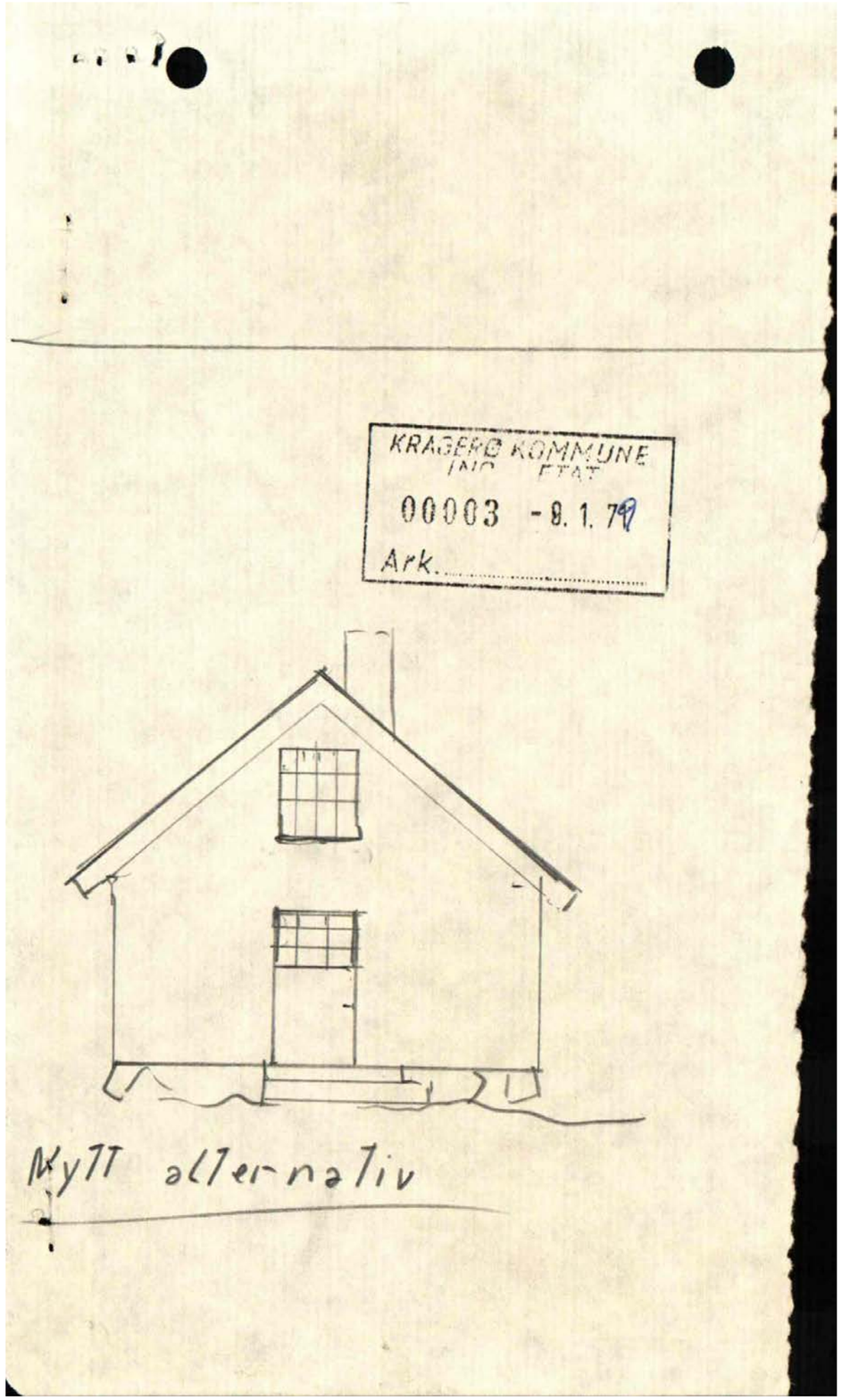
Spar Sjøbua Valle	3.4 km
Joker Trosby Søndagsåpent	6.5 km

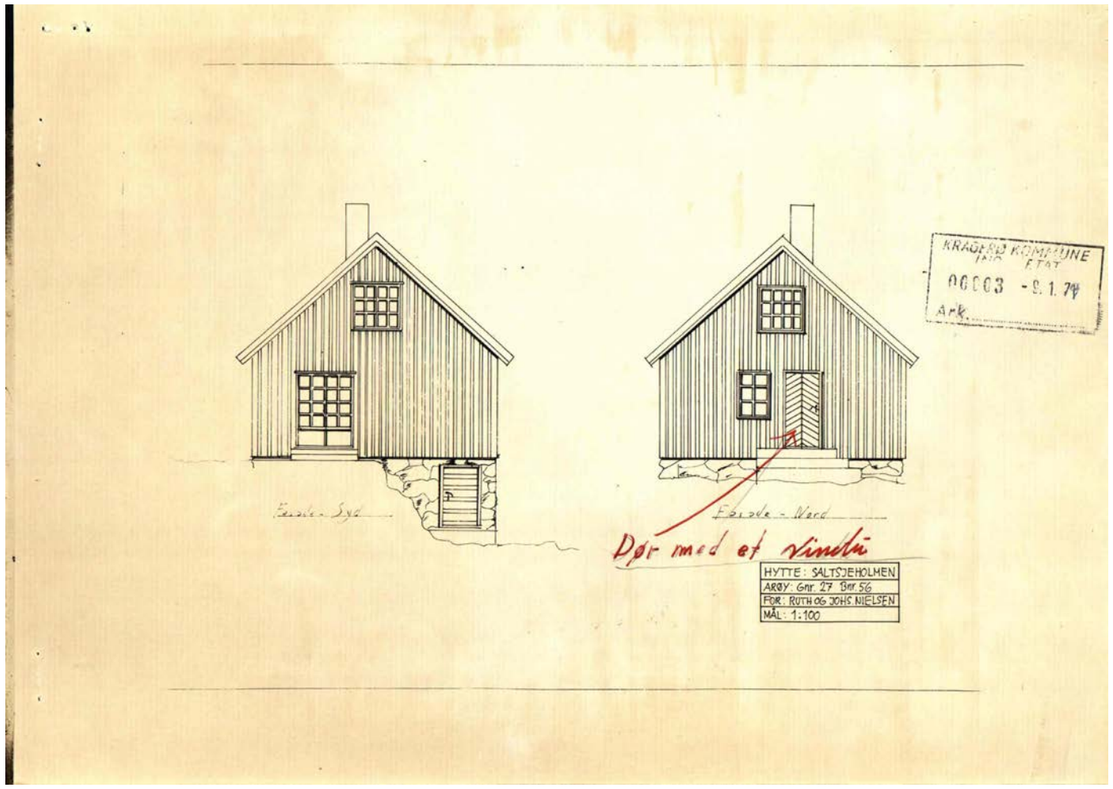
Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet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

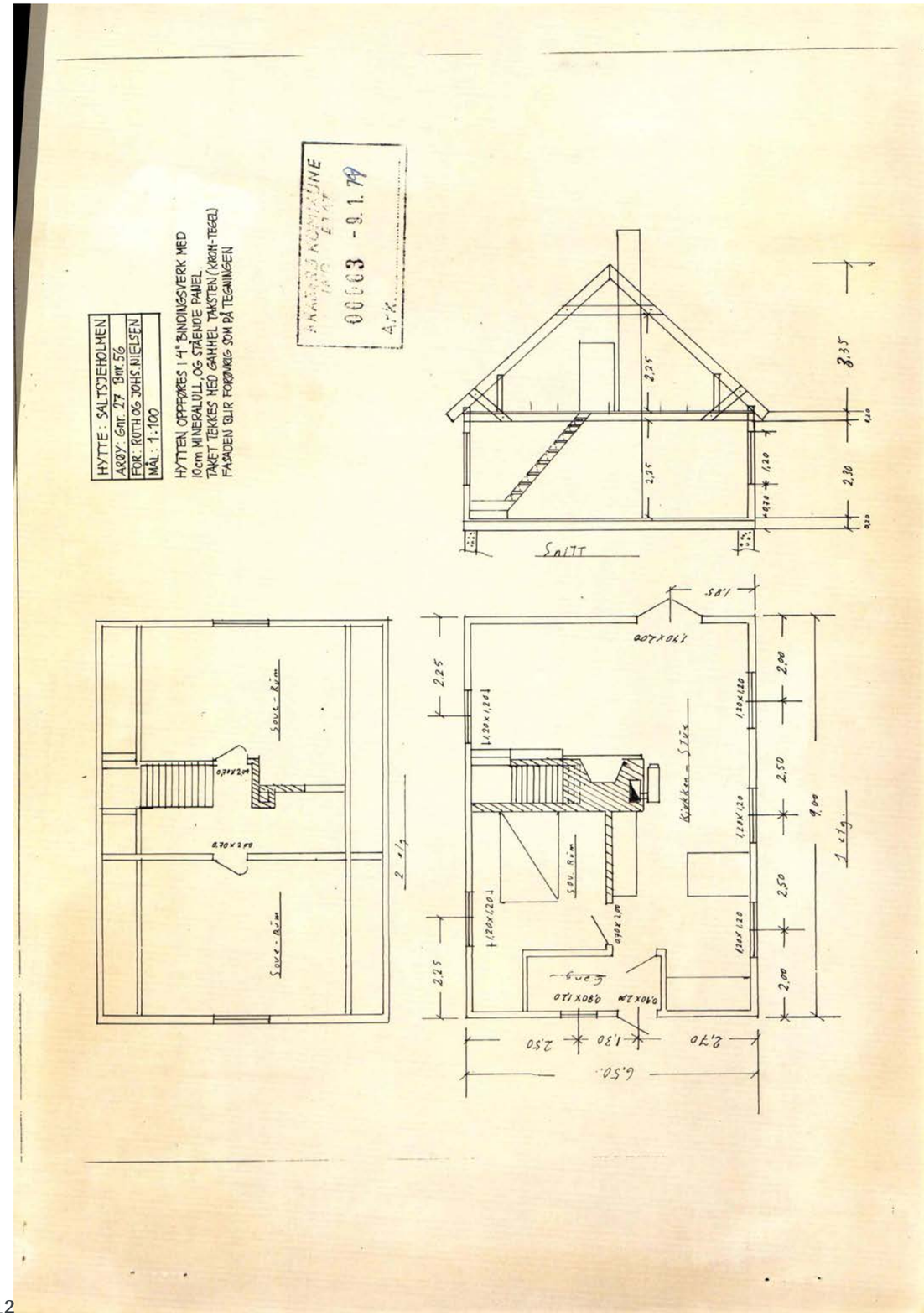


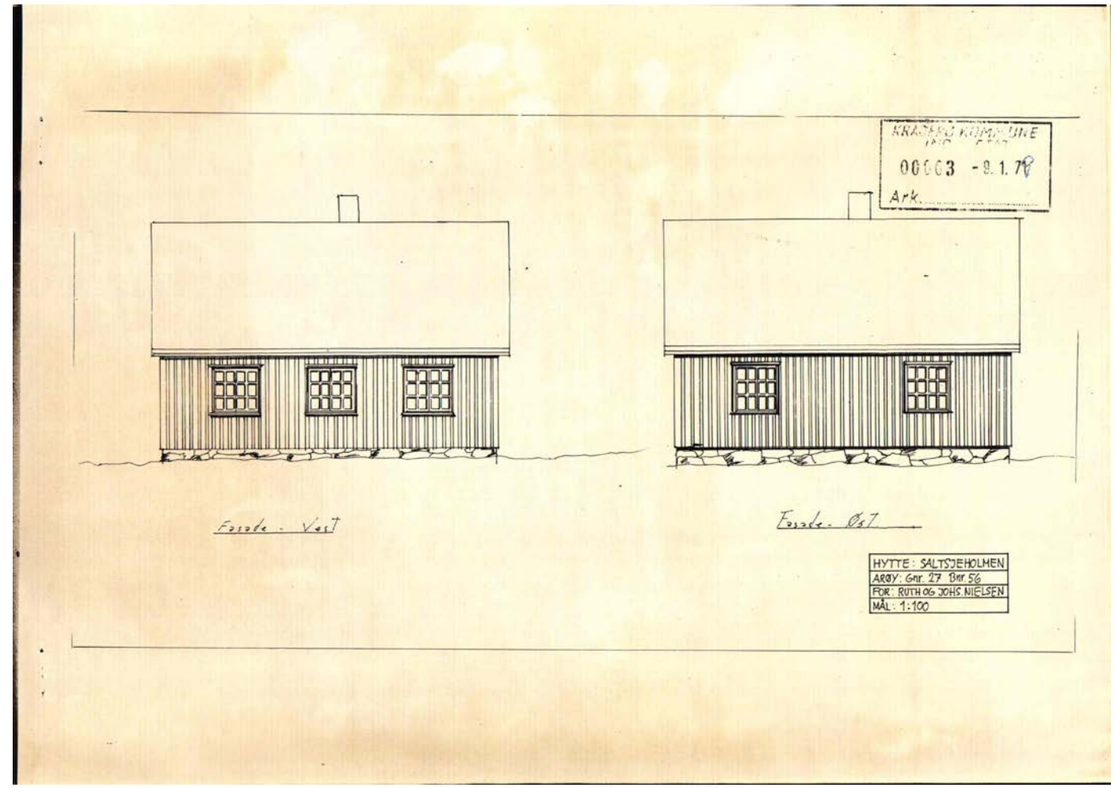


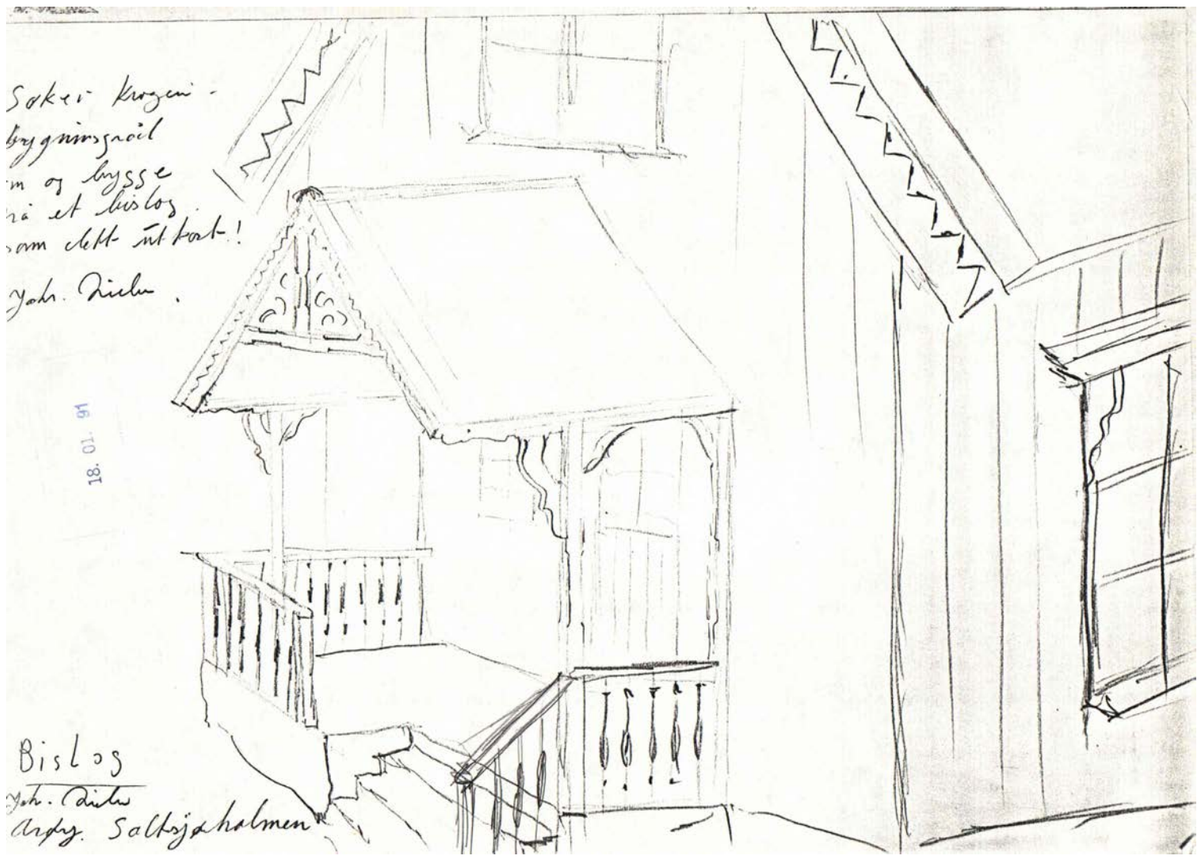
Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet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

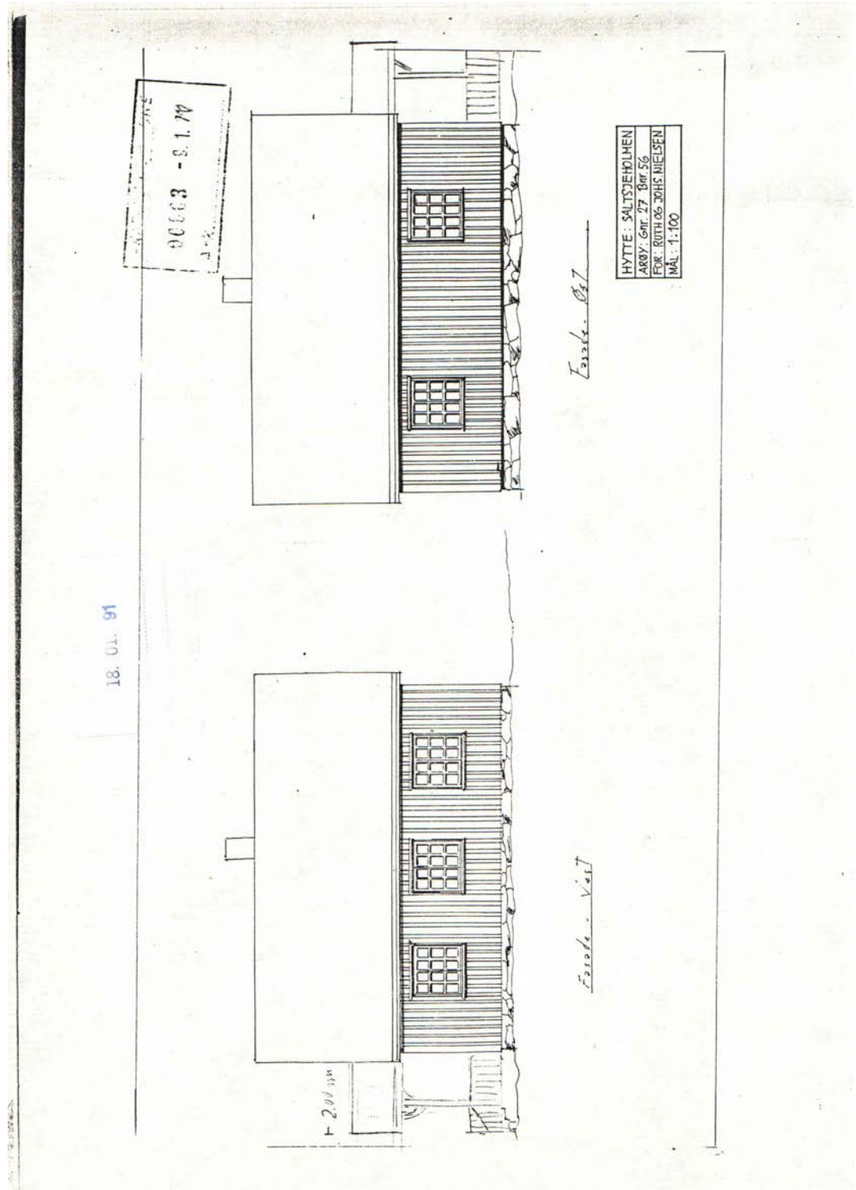

KRAGERØ KOMMUNE
TEKN. ETAT
00003 - 8.1.79
Ark.
Nytt alternativ

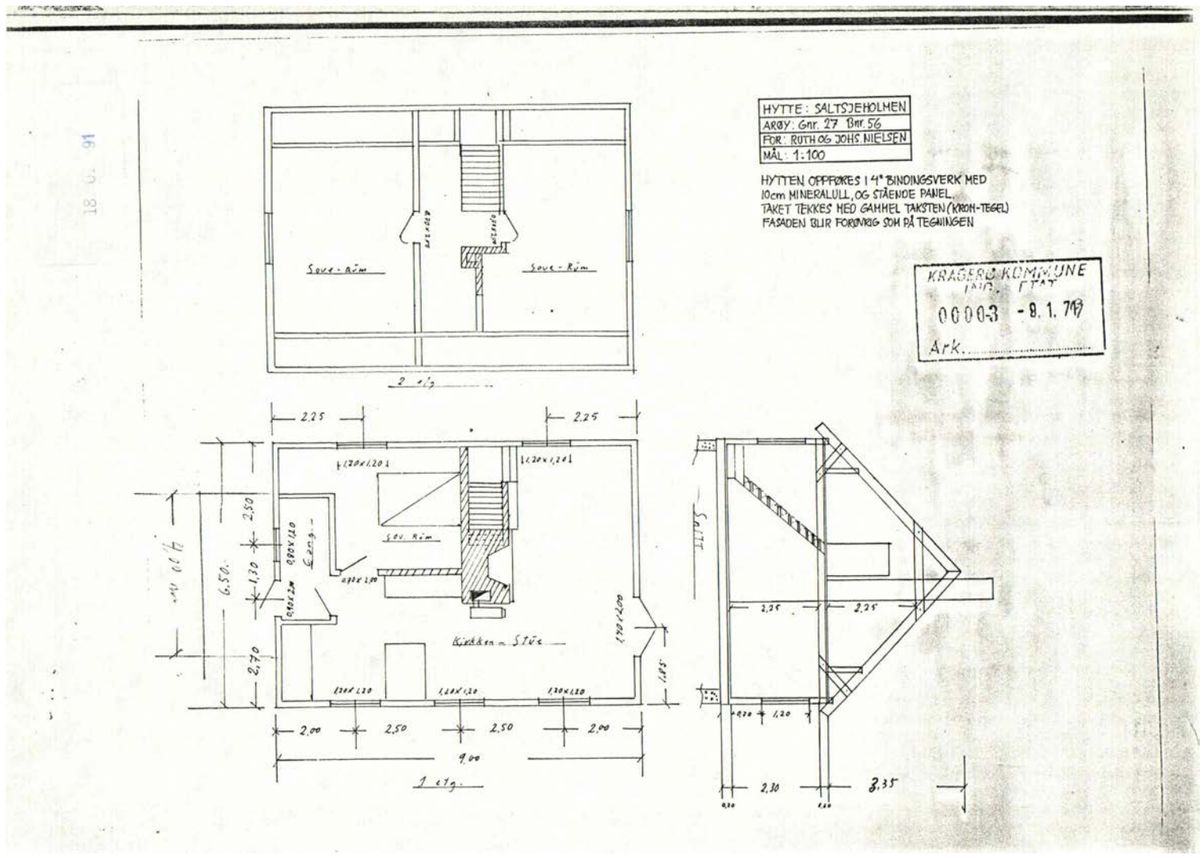

KRAGERØ KOMMUNE
TEKN. ETAT
00003 - 8.1.79
Ark.
Fasade - Syd
Fasade - Nord
Dør med et vindu
HYTTE: SALTSJEHOLMEN
ARØY: Gnr. 27 Bnr. 56
FOR: RUTH OG JOHS. NIELSEN
MÅL: 1:100

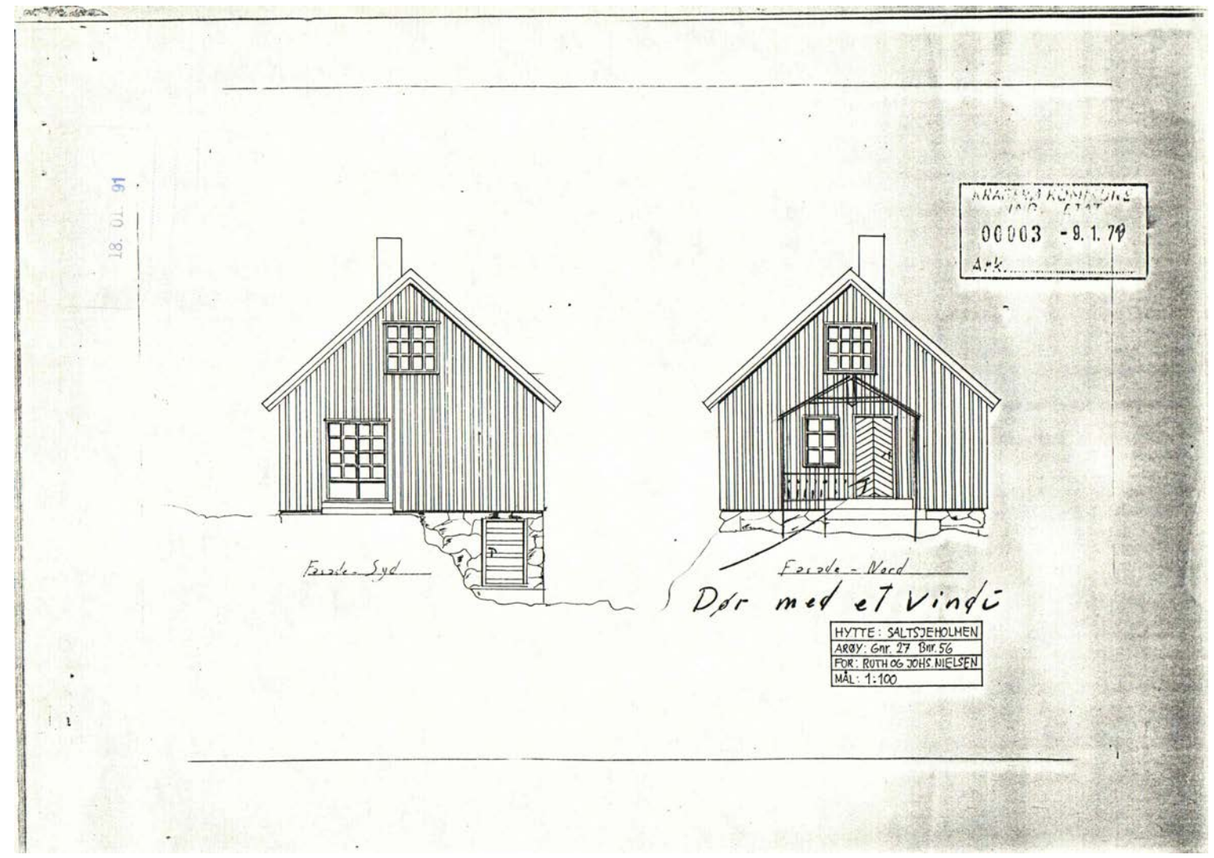

HYTTE: SALTSJØHOLMEN
ARØY: Gnr. 27 Bnr. 56
FOR: RUTH OG JOHS. NIELSEN
MÅL: 1:100
HYTTEN OPPFØRES I 4" BINDINGSVERK MED
10cm MINERALULL OG STÅENDE PANEL.
TAKET TEKKES MED GAMMEL TAKSTEN (KRON-TEGEL)
FASADEN BLIR FORØVRIG SOM PÅ TEGNINGEN
KRAGERØ KOMMUNE
00003 -9.1.79
Ark.
Snitt
Sove - Rom
Kjøkken - Stue
Gang
2 etg.
1 etg.

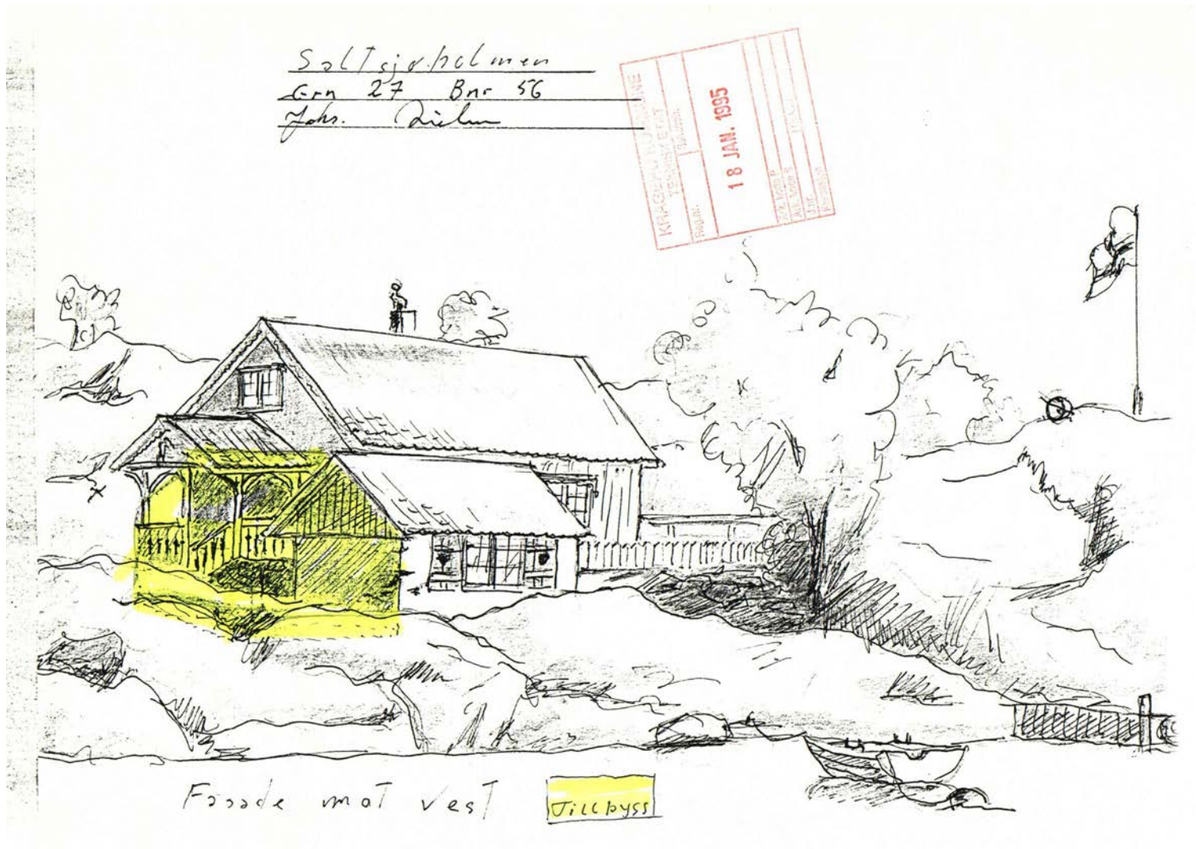

KRAGERØ KOMMUNE
00003 -9.1.79
Ark.
Fasade - Vest
Fasade - Øst
HYTTE: SALTSJØHOLMEN
ARØY: Gnr. 27 Bnr. 56
FOR: RUTH OG JOHS. NIELSEN
MÅL: 1:100

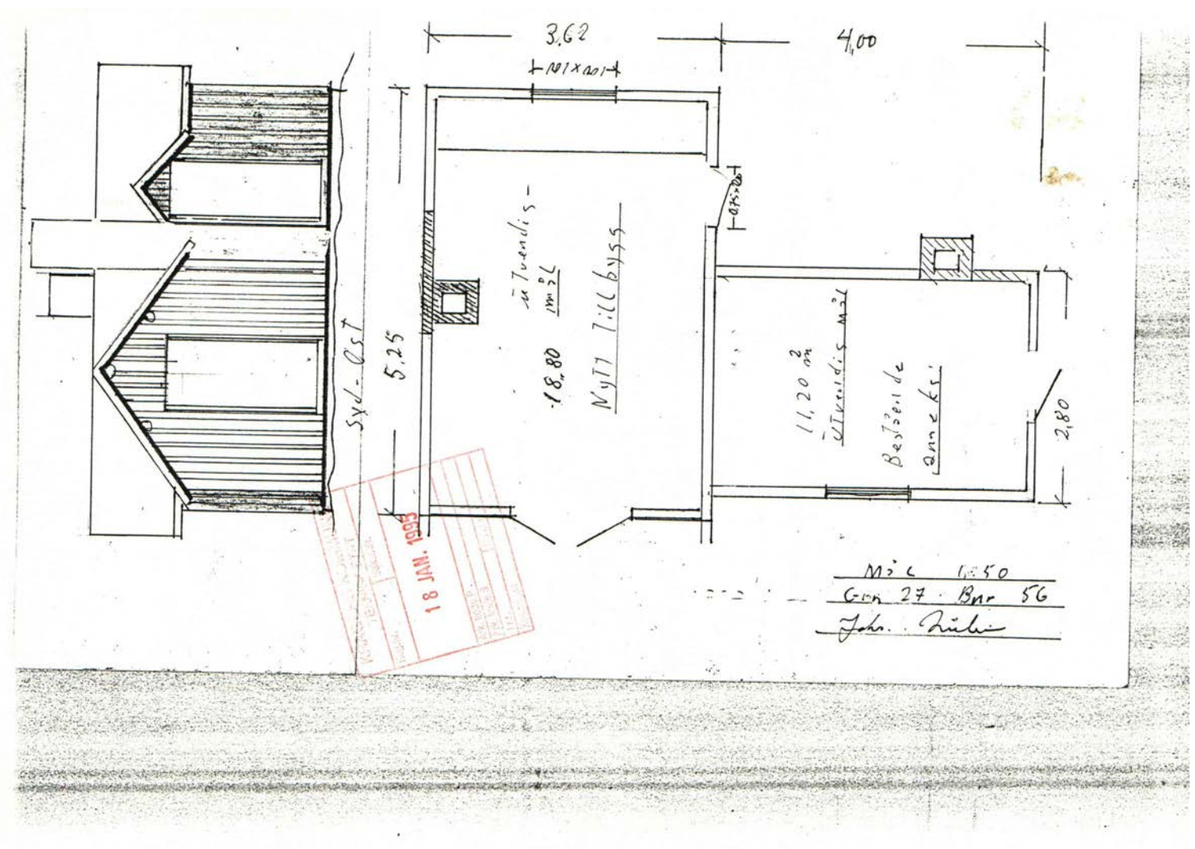

Søker kreyen-
bygningsråd
m og bysse
nå et bislog
som dett itt kart!
Joh. Ruter.
18. 01. 91
Bislog
Joh. Ruter
Arbg. Saltsjøholmen

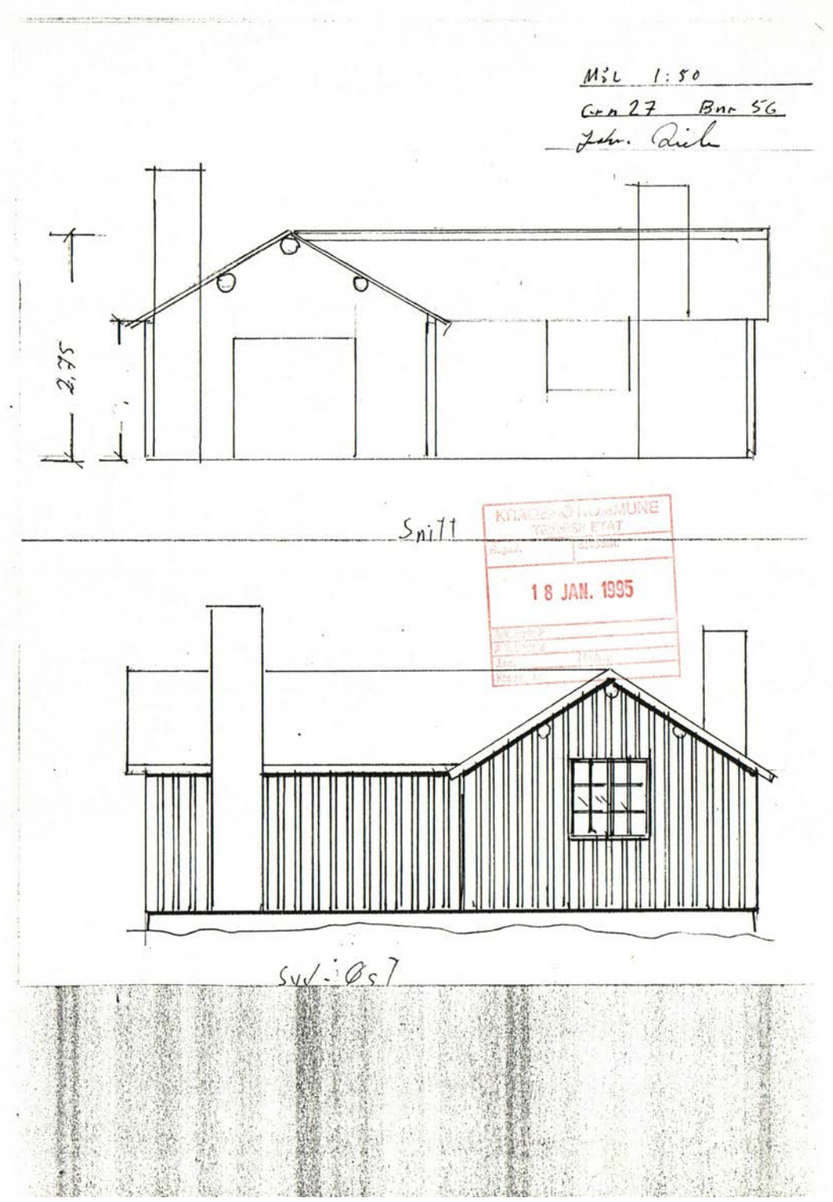

18. 01. 91
HYTTE: SALTSJØHOLMEN
ARBY. Gnr. 27 Bnr. 56
FOR: ROTH OG JOHS NIELSEN
MÅL: 1:100
Fasade Øst
Fasade Vest
2 m

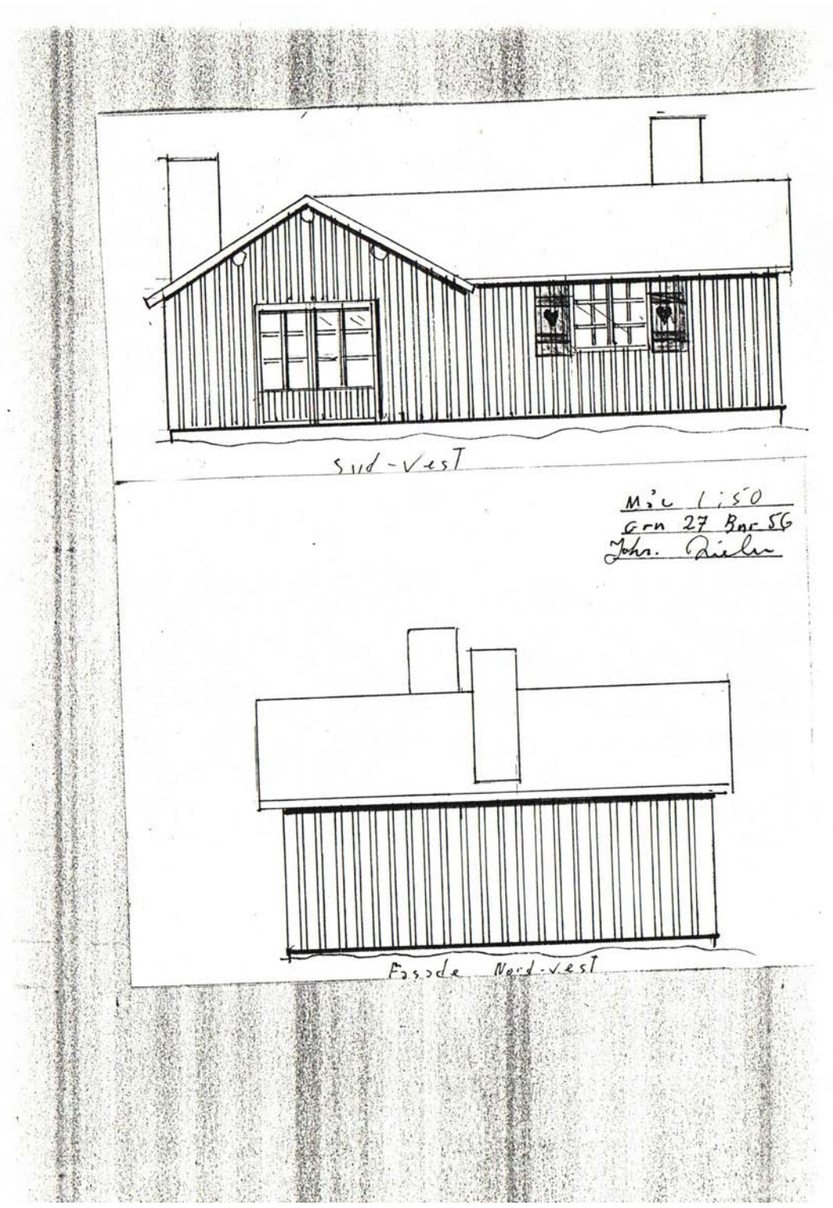

18. 01. 91
HYTTE: SALTSJEHOLMEN
ARØY. Gnr. 27 Bnr. 56
FOR: RUTH OG JOHS. NIELSEN
MÅL: 1:100
HYTTEN OPPFØRES I 4" BINDINGSVERK MED
10cm MINERALULL, OG STÅENDE PANEL.
TAKET TEKKES MED GAMMEL TAKSTEN (KRON-TEGEL)
FASADEN BLIR FORØVRIG SOM PÅ TEGNINGEN
KRAGERØ KOMMUNE
ING. ETAT
00003 - 8. 1. 79
Ark.
Sove-Rom
Sove-Rom
Kjøkken - Stue
Gang
2 etg.
1 etg.

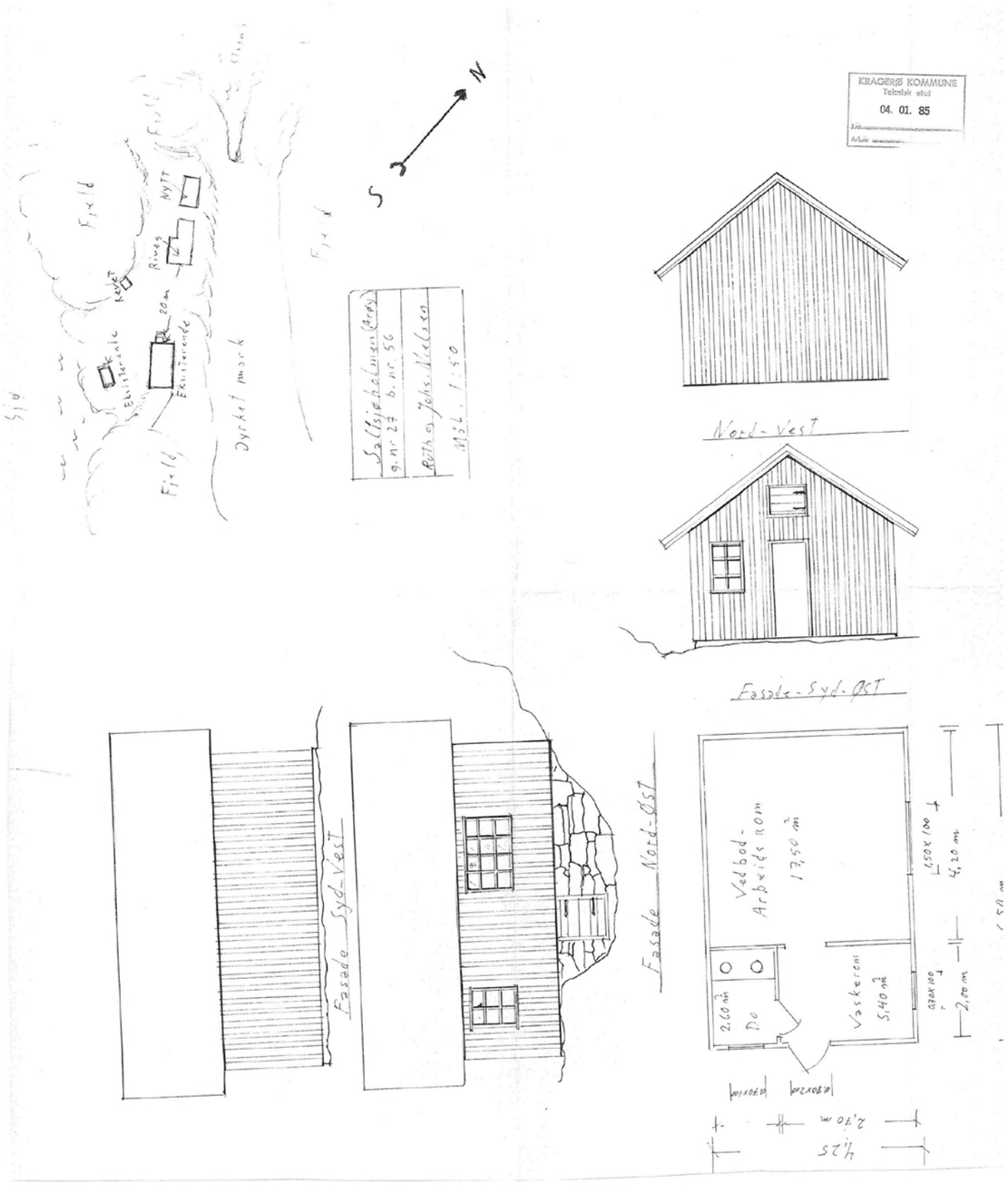

18. 01. 91
00003 - 8. 1. 79
Ark.
Fasade - Syd
Fasade - Nord
Dør med et Vindu
HYTTE: SALTSJEHOLMEN
ARØY: Gnr. 27 Bnr. 56
FOR: RUTH OG JOHS. NIELSEN
MÅL: 1:100


Saltsjøholmen
Gnr 27 Bnr 56
Joh. Riehm
18 JAN. 1995
Fasade mot vest
Tillbyss


3.62
4,00
Syd-Øst
5.25
Nytt Tillbyss
18,80 m²
11,20 m²
2,80
Mål 1:50
Gnr 27 Bnr 56
Joh. Riehm
18 JAN. 1995


Mål 1:50
Gnr 27 Bnr 56
Johs. Riehn
2,35
Snitt
KRAGERØ KOMMUNE
TEKNISK ETAT
18 JAN. 1995
Syd-Øst


Syd-Vest
Mål 1:50
Gnr 27 Bnr 56
Johs. Riehn
Fasade Nord-Vest



03.08.2023

Kragerø kommune

Besøksadresse: Rådhusgata 5, 3770 Kragerø
Postadresse: Pb. 128, 3791 Kragerø
Telefon: 35 98 62 00
Telefaks: 35 98 34 60
Email: post@kragero.kommune.no
Hjemmeside: http://www.kragero.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

0100 Eiendomsbetegnelse fra Matrikkelen

Gårdsnr:	27	Bruksnr:	56	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Arøy 15, 3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD						
Eiendommens areal (hvis oppmålt):			? M^2				

Alt i henhold til opplysninger fra Matrikkelen.

0700 Målebrevskart

	Ja	Nei
Tinglyst målebrev	☐	☒
Eiendommen er opprettet før 1980 og har tinglyst skylddeling arkivert ved Kartverket Tinglysingen, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Telefon 32 11 80 00 (08:00 - 15:00)	☒	☐
Eldre grensebeskrivelse	☐	☐
Kommentar: Skylddeling datert 15.09.1953		

1000 Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

	Ja	Nei
Ferdigattest:	☐	☒
Midlertidig brukstillatelse:	☐	☒
Merknader:		

Kartverket

TELEMARKSMEGLEREN AS
V/KJERSTI AASGAARD
POSTBOKS 68
3791 KRAGERØ

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: e5ebfe82-646b-4a72-9ed3-8015b91b4abc
Vår referanse: 3186312/21462524
Bestilling: C3 2023-05-25 (9) 14

Dato
25.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1268	31	15.9.1953	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3814 KRAGERØ	27	7	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Nr. 531 B.
Baardsen & Co., Halden.
10—50.

Finansdepartementets formular.

Avskrift av dagbok nr. 1268 53.
Vedlegg til
Krageræ sorenskriverembede
19 SEP 1953

SKYLDDELINGSFORRETNING

Sør dag den 29de August 1953 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Aröy Skaatöy g.-nr. 27 b.-nr. 7 av skyld 0,68 mark i herred. Forretningen er forlangt av Johannes Danielsen

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1]

Mennesoppnevnelsen legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2] som skjønnsmenn Skjönnsmennene har jör gitt forsikring.

Ved forretningen møtte[3]: Selgeren, Johannes Danielsen og Kjöperen, Paul Nilsen.
Ingen naboer.

Mennene valgte til formann L. Midgaard

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse[4]:

Denne del er en liten holme, beliggende i nordöstlig retning fra selgerens hüsker og bygge og bestaar for det alleraa bestet av fjell.
Grensa begynnder paa holmens sydside, hvor der i en fjellspalt ved sjöen

[1] Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)
[2] Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/1 1917, § 20, skal vedkommende før forretningen holdes underskrive følgende erklæring, som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»
[3] Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).
[4] Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

er nedsatt en jernbolt, nr. 1.
Gaar derfra følgende sjøen
rundt holmen – utenom det
paa holmens nordøstre side
liggende skjær – tilbake til
utgangspunktet, jernbolten,
nr. 1.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Ja.

2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet? Nei

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Nei.

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? Bortfaller.

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredstyret samtykket i skylddelingen? Nei.

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet liknende øyemed? Ja, Byggetomt

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i ~~lov om~~ odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? Nei.

Det bevitnes:

a. At det ved delingen ikke er stiftet nytt fellesskap. ~~Dog har vi samtykket i, at av utmarku kan~~

~~nyttes i fellesskap av~~
~~idet vi har funnet videregående deling utjenlig.~~[1]

b. At hvert bruk har fått en så hensiktsmessig form for fredning og nytte som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del ble satt til 1 öre uten gradrag i hovedboets stfd.
Hovedbolets gjenværende skyld utgjør 0,68 mark.

Den fraskilte del er gitt bruksnavn[2] Saltskjeholmen.

Bestemmelse angående kostnadene ved forretningens avholdelse og tinglysing[3]:
Omkostningene bæres av kjøperen.

[1] Det som ikke passer strykes.
[2] Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923, nr. 2 § 21).
[3] Hvis det ikke opplyses eller påstås fra noen av partene å være truffet avtale om hvem som skal bære kostnadene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes kostnadene skal fordeles mellom partene.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den deling som ble foretatt i marka, og at begjæring om dette må være lagt fram for sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at L. Midgaard skal besørge forretningen levert ~~(sendt)~~ til tinglysing.

L. Midgaard P. Hammerstad
Johs. Løvdal.

Antatt til tinglysing 19

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått g.-nr. 27 b.-nr. 56.

Matrikkelrapport **MAT0001**

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3814 - KRAGERØ	Utskriftsdato/klokkeslett:	03.08.2023 kl. 10:23
Gårdsnummer:	27	Produsert av:	Hilde Skindalen
Bruksnummer:	56		

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	SALTSKJEHOLMEN
Etableringsdato:	15.09.1953
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 27 / 56	15 424,5 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		200854	KLEVEN ANNE MARGRETHE		SOLHEIMVEIEN 8 D 4790 LILLESAND	1 / 4
Hjemmelshaver		141053	KLEVEN JAN WILLY		SOLHEIMVEIEN 8 D 4790 LILLESAND	1 / 4
Hjemmelshaver		270650	NIELSEN NANNE	H0401	KIRKEGATA 13A 3264 LARVIK	1 / 4
Hjemmelshaver		290850	NIELSEN TERJE JOHANNES	H0401	KIRKEGATA 13 A 3264 LARVIK	1 / 4

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6529341	533680		13 925 m2	Hjelpelinje vannkant
2	Teig	Nei	6529236	533675		1 499,5 m2	Hjelpelinje vannkant

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 3814 - 27/56 Omnummerert fra: 0815 - 27/56			
Skylddeling	15.09.1953				

Skylddeling

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0815 - 27/7	0
Mottaker	0815 - 27/56	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Arøy	1373	15						Nei
			EUREF89 UTM Sone 32			Grunnkrets	0305	Jomfruland	
						Stemmekrets:	4	Kragerø	
						Kirkesokn:	05090103	Skåtøy	
				6529310	533663	Postnr.område:	3783	KRAGERØ SKJÆRGÅRD	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	15 153 075	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	26	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6529335 Øst: 533645	Bruksareal totalt:	26	Avløp:		Tatt i bruk:	
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:	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	26	26	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	27/56

Bygningsnr: 15 153 083
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6529312 Øst: 533667
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2
Bruksareal annet:	84	Vannforsyning:	
Bruksareal totalt:	84	Avløp:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei
Bruttoareal annet:			
Bruttoareal totalt:	0		
Alternativt areal:	0		
Alternativt areal 2:	0		

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse:
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	0	30	30	0	0	0	0	0
H01	0	0	54	54	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1373 Arøy 15	H0101	Fritidsbolig	0	0		0	0	27/56

Bygningsnr: 165 384 466
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6529227 Øst: 533677
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Driftsb. fiske/fangst/oppdr
Næringsgruppe: Jordbruk, skogbruk og fiske
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1
Bruksareal annet:	30	Vannforsyning:	
Bruksareal totalt:	30	Avløp:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei
Bruttoareal annet:			
Bruttoareal totalt:	0		
Alternativt areal:	0		
Alternativt areal 2:	0		

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse:
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Etasjer

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

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	27/56

Bygningsnr: 165 384 482
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6529300 Øst: 533653
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuth.anneks til fritidb
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1
Bruksareal annet:	25	Vannforsyning:	
Bruksareal totalt:	25	Avløp:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei
Bruttoareal annet:			
Bruttoareal totalt:	0		
Alternativt areal:	0		
Alternativt areal 2:	0		

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse:
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	25	25	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	27/56

Bygningsnr: 165 384 482
Løpenr: 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6529300 Øst: 533653
Bygningsendringskode: Tilbygg
Bygningstype: Garasjeuth.anneks til fritidb
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1
Bruksareal annet:	17	Vannforsyning:	
Bruksareal totalt:	17	Avløp:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei
Bruttoareal annet:			
Bruttoareal totalt:	0		
Alternativt areal:	0		
Alternativt areal 2:	0		

Datoer
Rammetillatelse: 11.05.1995
Igangsettingstillatelse: 11.06.1995
Tatt i bruk: 11.07.1995
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Etasjer

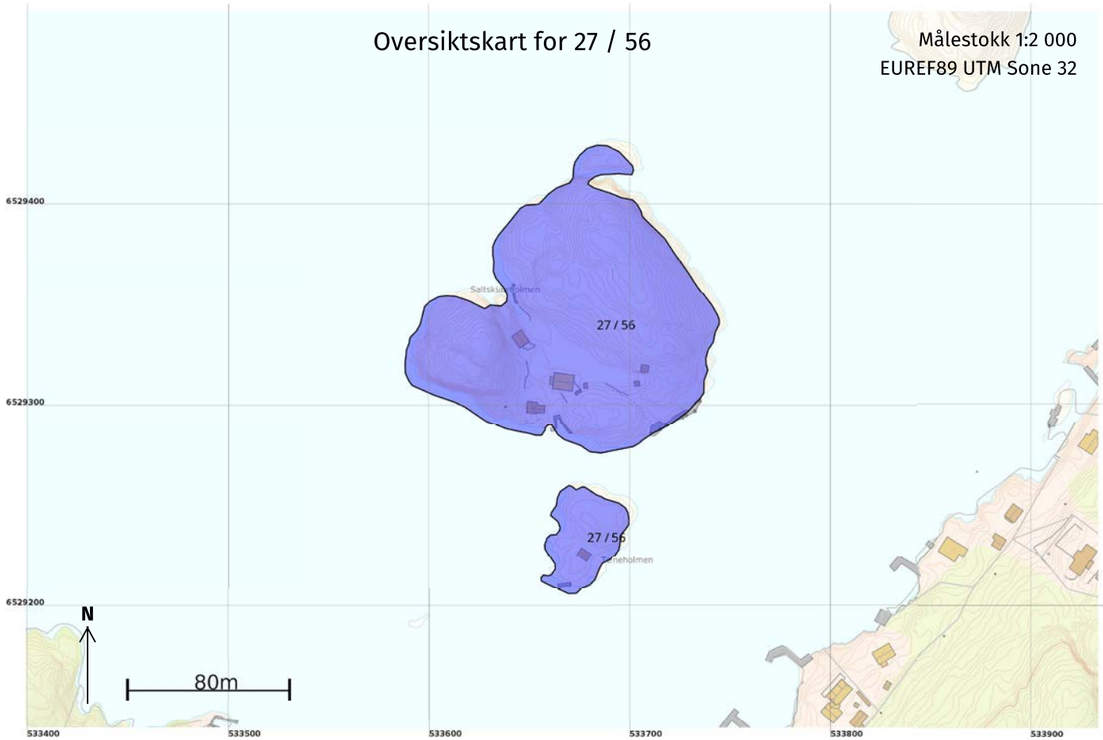
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	17	17	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	27/56

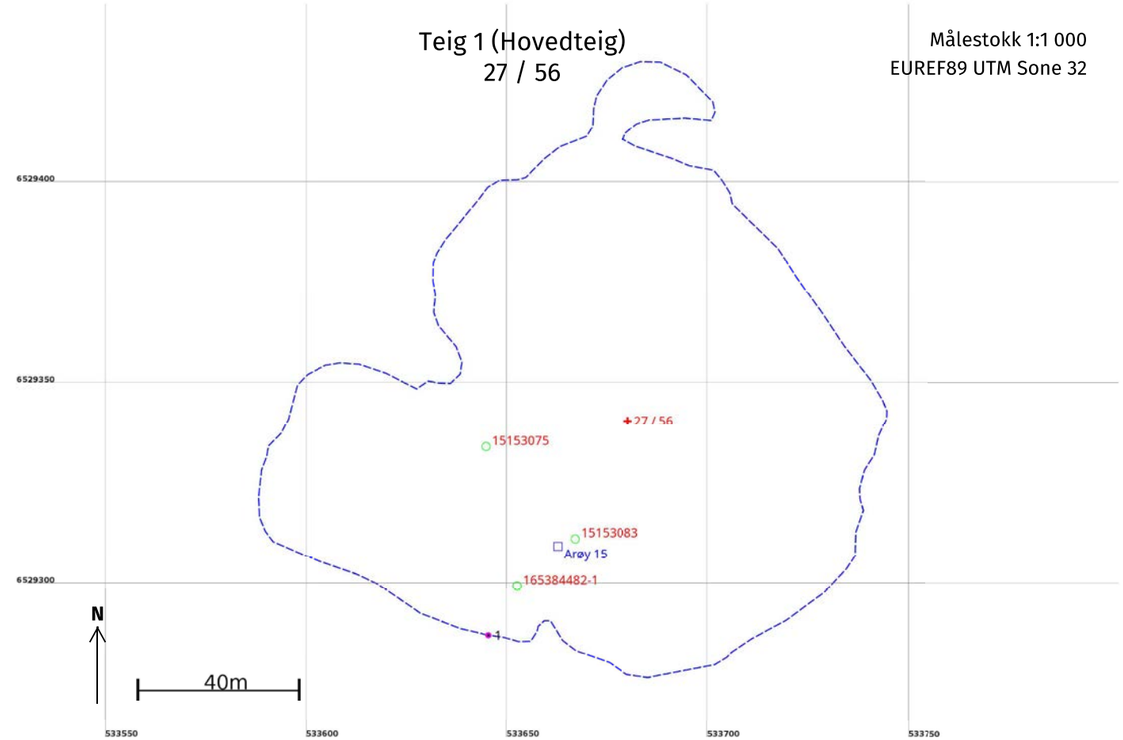
Oversiktskart for 27 / 56

Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 32



Teig 1 (Hovedteig)
27 / 56

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



Areal og koordinater

Areal: 13 925 Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

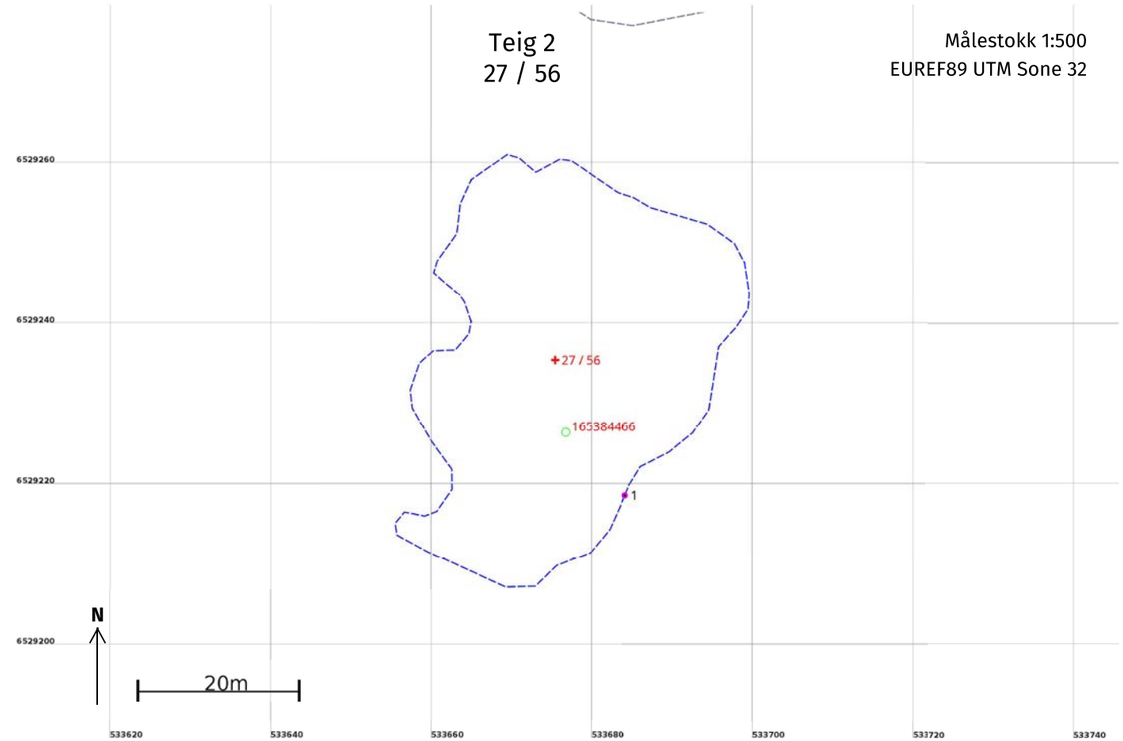
Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6529341 **Øst:** 533680

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6529287,90	533645,34		Geometrisk hjelpepunkt	32 Scannet fra kart: Rissfolie	200	
			548,95	Hjelpelinje vannkant		200	

Teig 2
27 / 56

Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32



Areal og koordinater

Areal: 1 499,5 Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6529236 **Øst:** 533675

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6529218,99	533684,12		Geometrisk hjelpepunkt	32 Scannet fra kart: Rissfolie	200	
			168,66	Hjelpelinje vannkant		200	

Kragerø kommune

Besøksadresse: Rådhusgata 5, 3770 Kragerø
Postadresse: Pb. 128, 3791 Kragerø
Telefon: 35 98 62 00
Telefaks: 35 98 34 60
Email: post@kragero.kommune.no
Hjemmeside: http://www.kragero.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

1351 Reguleringsforhold

Gnr.: 27 Bnr.: 56 Fnr.: Snr.:

Adresse: Arøy 15, 3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD

Plan		Navn
Reguleringsplan	☐	
Bebyggelsesplan	☐	
Kommuneplanens arealdel	☒	Kommuneplanens arealdel LNFR - område
Uregulert	☒	
Reguleringsbestemmelser vedlagt	☐	
Reguleringskart vedlagt	☐	
Kommentar til eksisterende planer:		

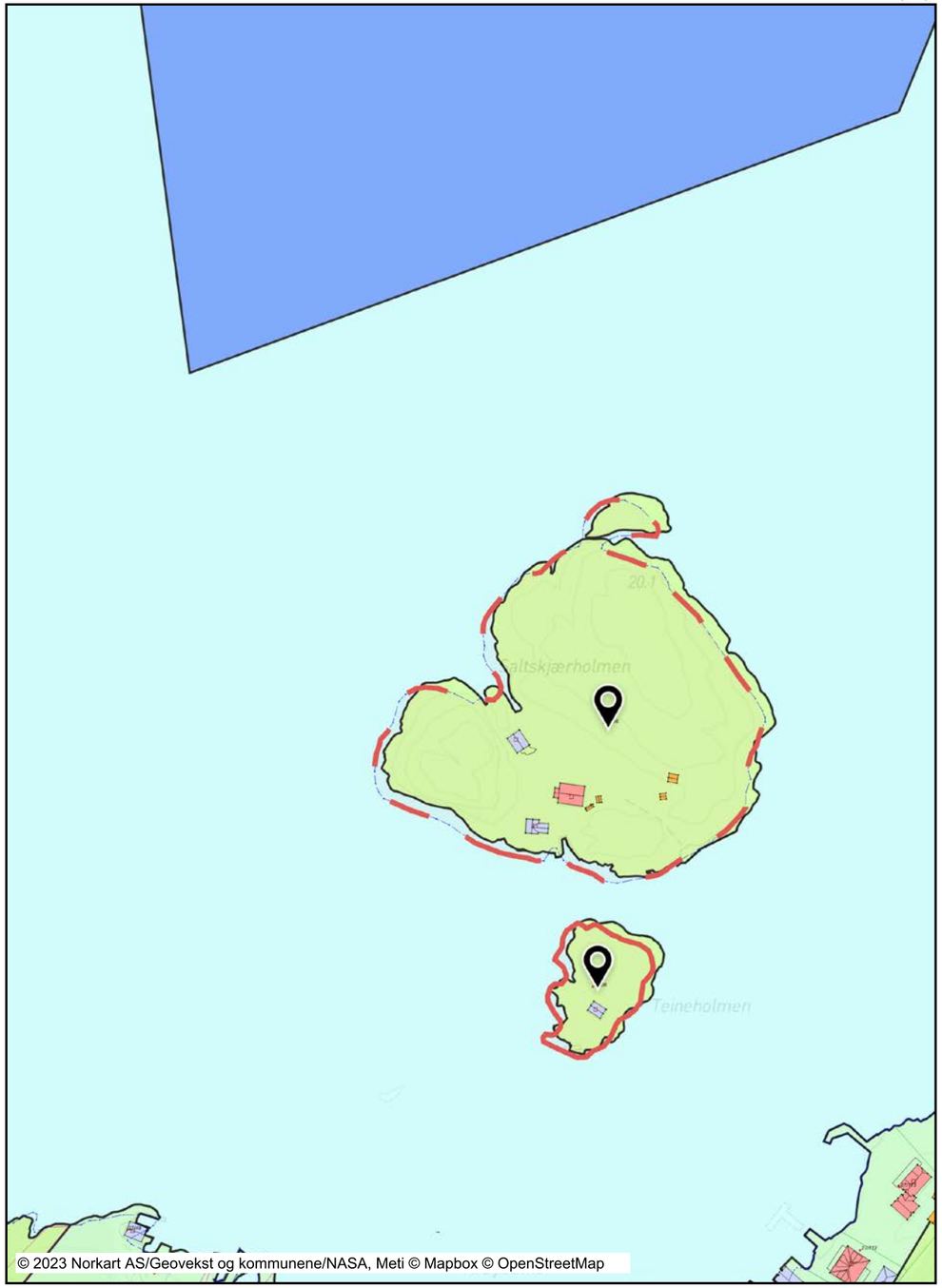
Kommuneplanens arealdel kan finnes på www.kragero.kommune.no – Forside under "LOKALDEMOKRATI" Planer og rapporter – Vedtatte planer – Kommuneplanens arealdel – Kommuneplan plankart eller Kommuneplan tekstlig del.

Reguleringsplaner under arbeid: Nei.
Kommentar:

27-56 Situasjonskart med kommuneplan

Dato: 03.08.2023 Målestokk: 1:2000 Koordinatsystem: UTM 32N

N



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11
- Fritidsbebyggelse - fremtidig
- Andre typer bebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3
- Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsformål s
- LNFR-areal - nåværende
- LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PB
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand
- Fiske - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)
- Faresone grense
- Angitthensyngrense
- Båndleggingrense
- Detaljeringgrense
- Byggegrense
- Strandlinje sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Farled - nåværende
- Abc Påskrift områdenavn
- Abc Påskrift arealformål/arealbruk
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Festegrunn
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje vannkant
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

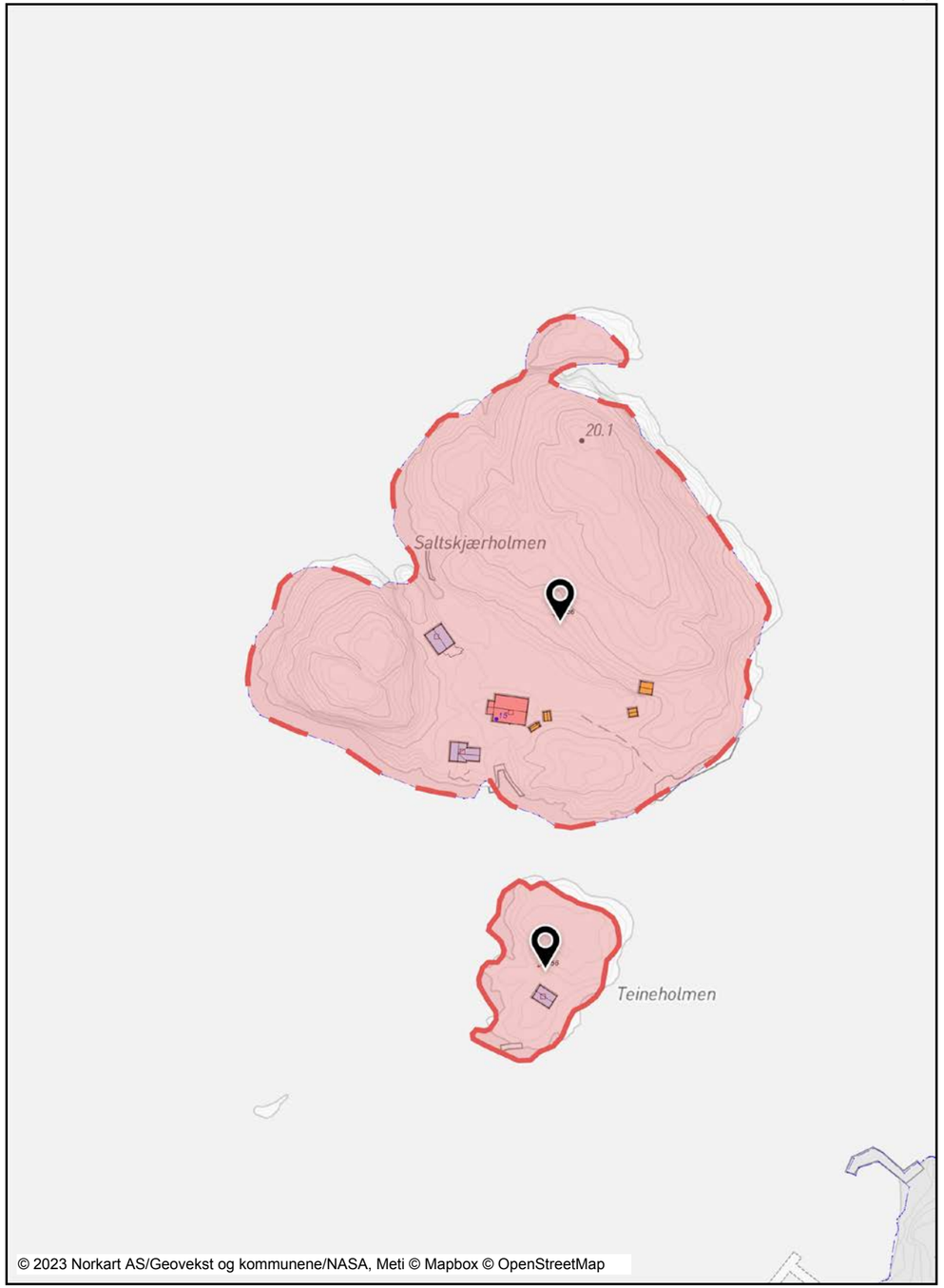
Matrikkel Bygning
- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Fritidsbygg
- Bygning, Fritidsbygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, uten Bygningspunkt
- Bygningsavgrensning av tiltak

Bygninger
- Taksprang Bunn
- Takriss
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 03.08.2023 Målestokk: 1:1500 Koordinatsystem: UTM 32N

N



Tegnforklaring

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Festegrunn
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje vannkant
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Matrikkel Adresse
- Abc Tekst for Vegadresse
- Vegadresse

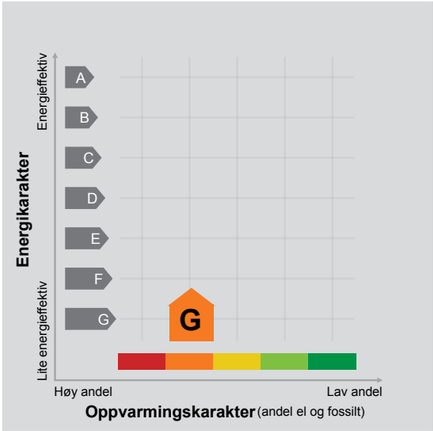
Matrikkel Bygning
- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Fritidsbygg
- Bygning, Fritidsbygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, uten Bygningspunkt
- Abc Bygningsavgrensning av tiltak

Bygninger
- Taksprang Bunn
- Takriss
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

Notater

ENERGIATTEST

Adresse	Arøy 15
Postnummer	3783
Sted	KRAGERØ SKJÆRGÅRD
Kommunenavn	Kragerø
Gårdsnummer	27
Bruksnummer	56
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15153083
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	0300420c-359c-4731-80c8-08bf9783f209
Dato	04.06.2024



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Megleropplysninger vedrørende fyringsanlegg i Kragerø kommune

Nielsen Terje Johannes

Kirkegata 13 A

3264 Larvik

Adresse:	Arøy 15	**Dato:**	03.08.2023
Eiendom:	27 / 56 / 0 / 0	**Saksreferanse:**	2020/46991
Antall røykløp:	2	(bes oppgitt ved svar)	
Antall ildsted:	3	**Vår referanse:**	Thomas Aadna
Antall avvik:	2	**Avtale nr:**	3362

Registrerte enheter/tilsyn:

Enhet	Tilsyndato	Status tilsyn	Hyppighet	Ant.røykløp
Arøy 15 (H - 1 - 1) Hytter, sommerhus, fritidsbygg	08.07.2020	Utført	Hvert 3.år	1
Arøy 15 (H - 1 - 1) Garasje,uth.anneks Til Fritidb	08.07.2020	Utført	Hvert 3.år	1

Registrerte avvik:

Type	Kommentar	Gjelder	
Ubrennbar plate under feieluke	Foran feieluke skal gulv være tildekket av en ubrennbar plate i en utstrekning på minst 30 cm fra skorsteinen.	Røykløp	Midt
Sotluke mangler		Røykløp	Midt

Rapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

Postadresse: Postboks 128, 3791 Kragerø • Besøksadresse: Rådhusgata 5, 3770 Kragerø • Telefon: 35 98 62 00 •
E-post: post@kragero.kommune.no •www.kragero.kommune.no

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Arøy 15
3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD

Oppdragsnummer: 1302230197

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kragerø
Saksbehandler: Ronny Jørstad

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 06.08.2024

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