

aktiv.





Daglig leder / Eiendomsmegler

Ronny Jørstad

Mobil 413 20 888

E-post ronny.jorstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 900 000,-
Omkostn.: Kr 148 850,-
Total ink omk.: Kr 6 048 850,-
Selger: Anne Grete Øivindsdatter
Johannessen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1965
BRA-i/BRA Total 51/61 kvm
Tomtstr.: 455 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 27, bnr. 140
Gnr. 27, bnr. 53
Oppdragsnr.: 1302240187

Oppgradert fritidsbolig med to båtplasser, nydelig utsikt og sen kveldssol

Arøy 2 ligger i Arøybukta på innsiden av Arøy, med fantastisk utsikt og gode solforhold. Eiendommen har 1/5 andel i realsameie til sjøtomten foran hytta, hvor det er fellesareal med brygge. Her disponerer eiendommen to egne båtplasser.

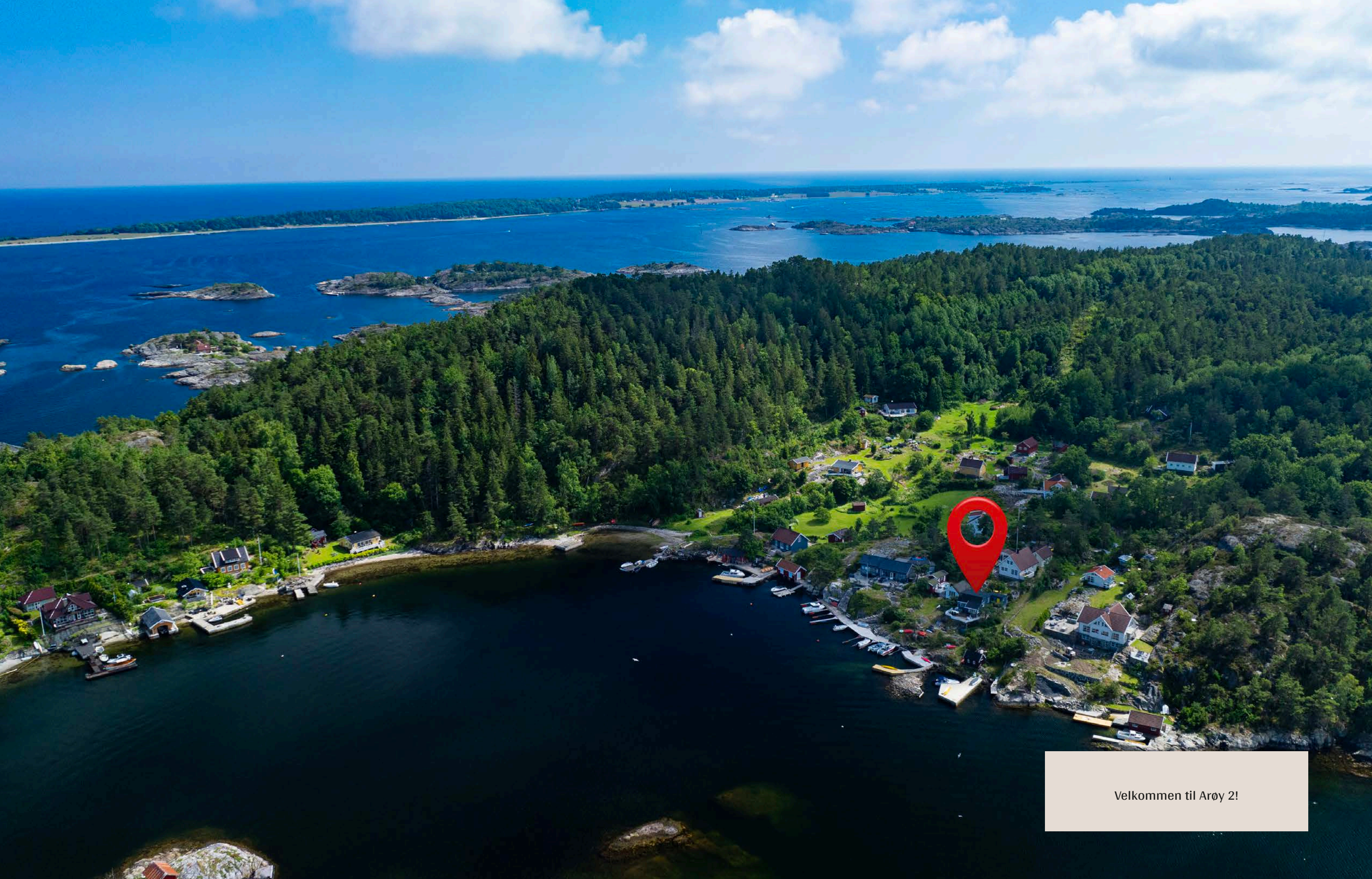
Fritidsboligen er fra 1965, tilbygd på 70- og 80-tallet. Det er tilbygg mot sør fra 2022 ifm. tilknytning offentlig vann/avløp. Tilbygget inneholder bad og bod. I tillegg er hytta oppgradert med nyere taktekke mot syd og del av stue som tidligere var uterom, ble innbygget i 2022. Det er også ny kjøkkeninnredning fra 2022.

Eiendommen har fine uteplasser; Foran hytta er det terrasse med hvitt stakittgjerde og blå utsikt, og med trapp ned til uteområde mot sjøen med svaberg og fjell hvor noen få trappetrinn leder videre til saltvann, sjø og brygger.



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	45
Tilstandsrapport	57
Egenerklæring	84
Nabolagsprofil	90
Forbrukerinformasjon	139
Budskjema	140



Velkommen til Arøy 2!



Eiendommen ligger tett på sjøen med nydelig utsikt til Arøybukta.



Eiendommen ligger i ytre del av skjærgården, men er lunt plassert på innsiden av Arøy.



Eiendommen består av fritidsbolig opprinnelig bygget i 1965.



Tidlig på 70-tallet ble hytta tilbygget med hagestue mot sjøen, og tidlig på 80-tallet ble hytta tilbygget mot sør.



I 2022 ble hytta tilbygd med bad og bod ifm. tilknytning til offentlig vann og avløp.



Eiendommen har båtlass ved fellesbrygge - et realsameie, hvor fem eiendommer disponerer 1/5 hver.



Hytta disponerer to båtplasser i fellesanlegg.

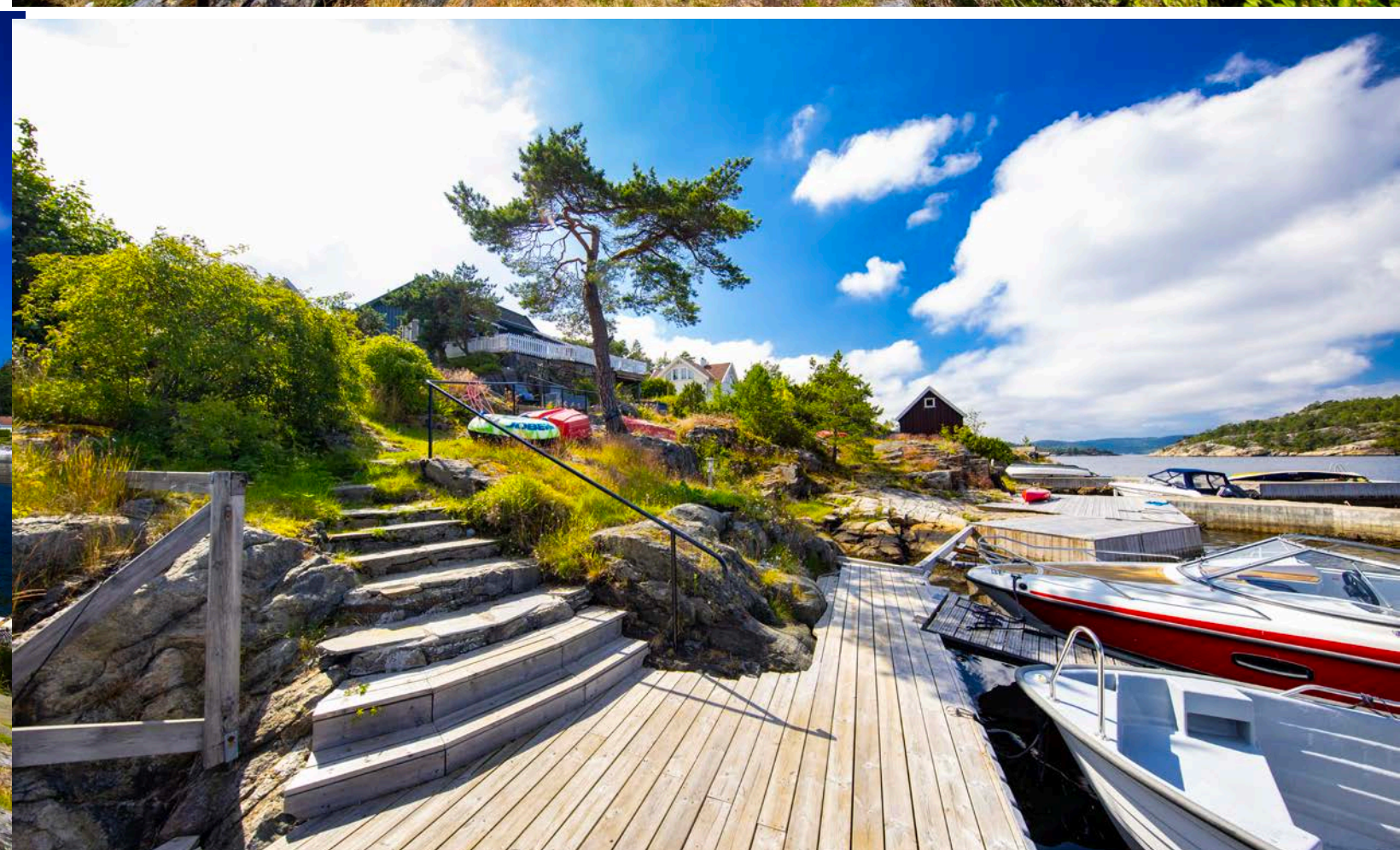


Eiendommen har fine uteplasser, blant annet terrasse mot sjøen med kveldssol.



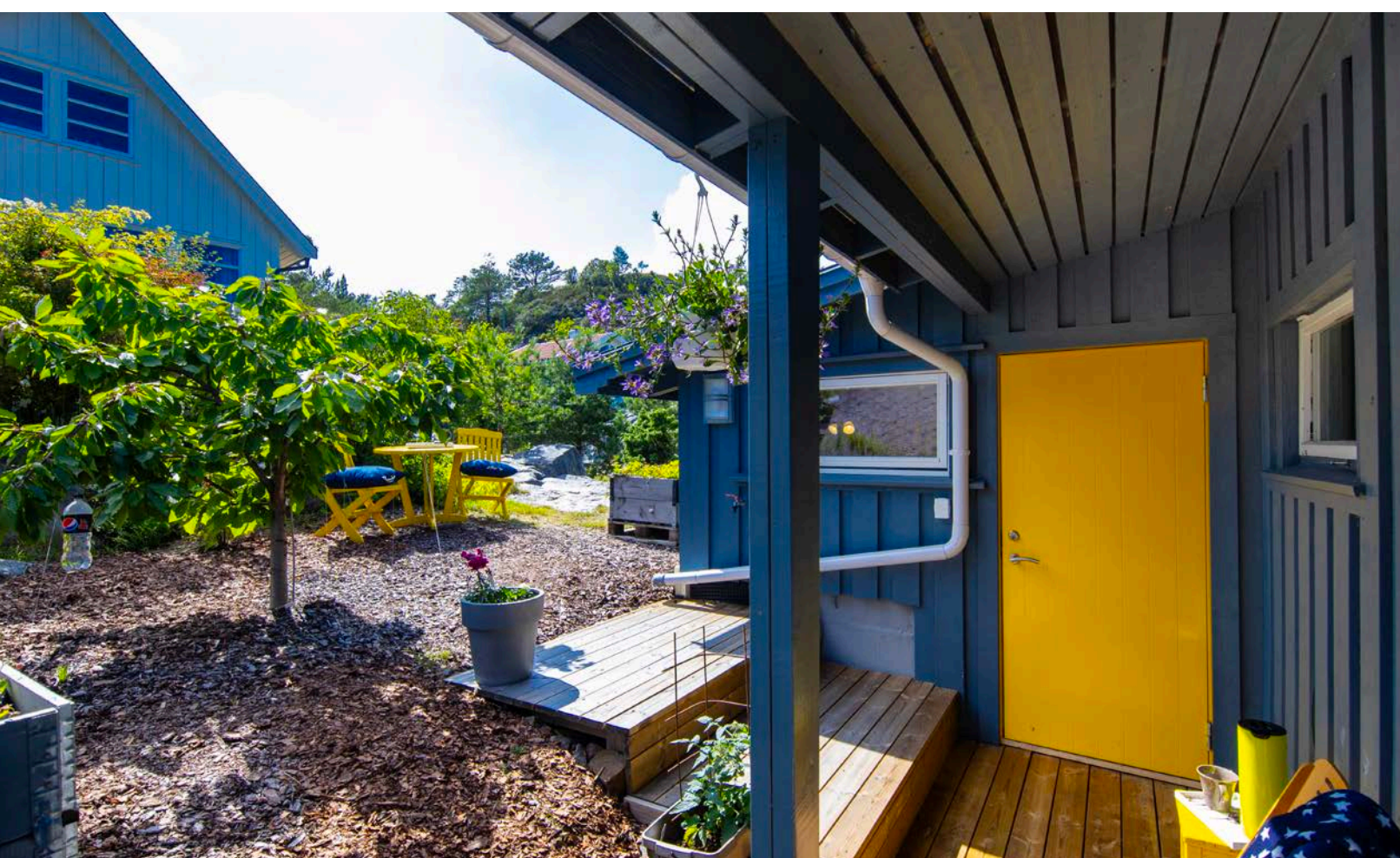


Fra terrassen er det kort vei ned til sjøen og fellesbrygge. Bilde nederst til høyre viser eiendommens adkomst til brygga. Denne brukes også av Arøy 3 og går over Arøys 2 eiendom.





Uteplass på sørsiden, opparbeidet med impregnert plattning, bark med kasser og krukker til blomster. Her er også inngang til tilbygg fra 2022 med bad og bod.





Velkommen inn!



Det er kjøkkeninnredning fra IKEA fra 2022 med malte, profilerte fronter, heltre benkeplate og flis over benk. Fra spiseplass er det flott utsikt til Arøybukta.





Hagestue innenfor kjøkken med nydelig utsikt og utgang til terrasse.



Åpen løsning mellom kjøkken og stue.
Herfra er det oppgang til hems.



Den bakre delen av stua ble innbygget i 2022. Herfra er det utgang til uteplassen på sørsiden.



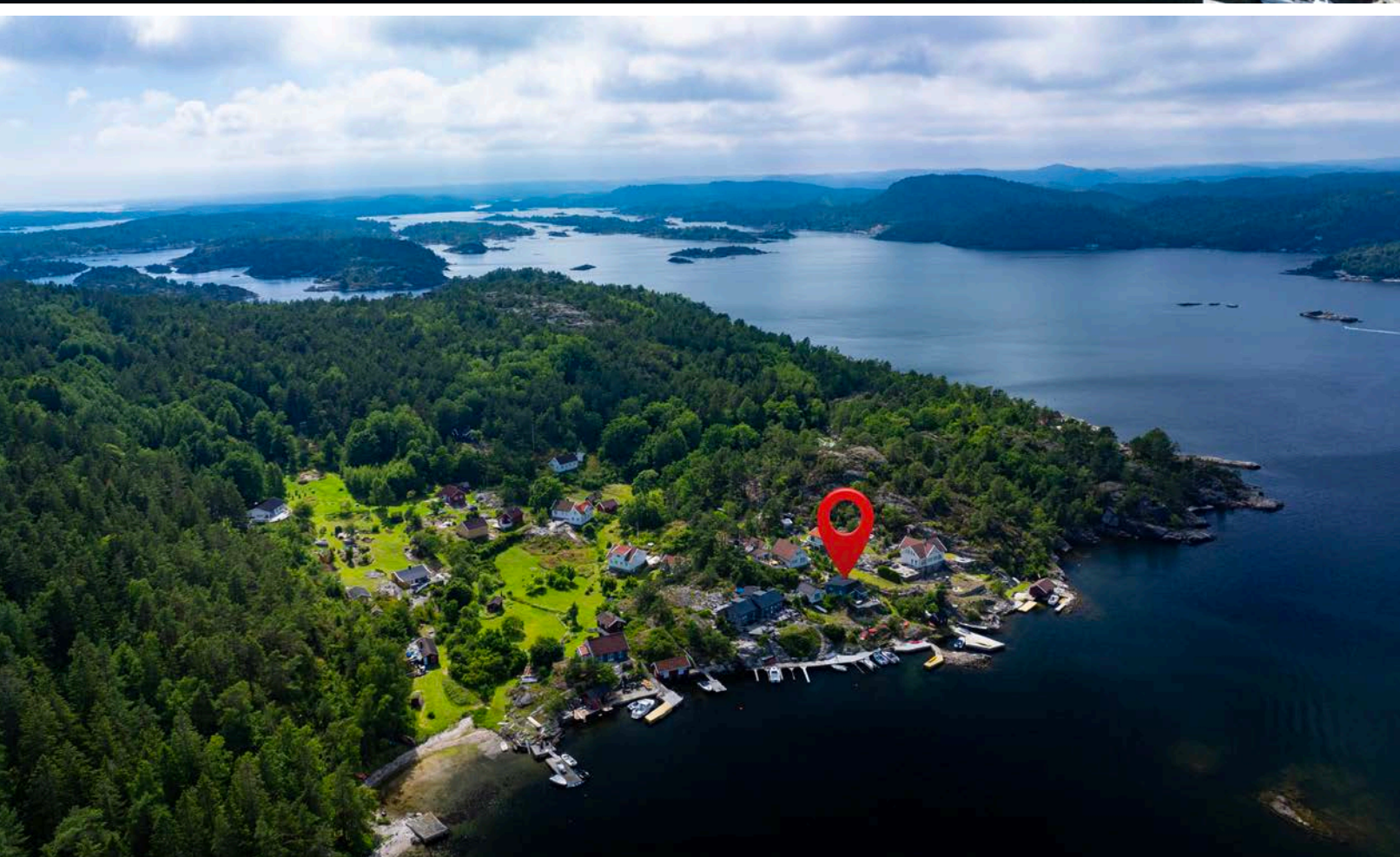


Hytta inneholder to soverom.





Hems



Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 51 m²
BRA - e: 10 m²
BRA totalt: 61 m²
TBA: 40 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 51 m² Stue, stue/kjøkken og to soverom.
BRA-e: 10 m² Bad/vaskerom og bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje
40 m²

Ikke målbare arealer

Det er over deler av 1 etasje etablert en hems, denne hems har et gulvareal på 9 m², men arealet er ikke måleverdig.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

455 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt med et areal på 455 m² ifølge jordskifte tinglyst 10.06.2021. Eiendommen var tidligere del av et sameie på gbnr. 27/53. Etter jordskifte i 2021 ble gbnr. 27/53 fradelt fem tomter, der denne er en av disse. Den gjenværende del av det opprinnelige matrikkelnummeret, gbnr. 27/53, delen mot sjøen med brygge, er et realsameie mellom de fem eiendommene hvor de disponerer 1/5 hver. Dette er fellesareal med brygge hvor hver av eiendommene

har anvist plass. Denne eiendommen har båt plass nr. 3 og 4.

Arøy 2 ligger tett på sjøen med fantastisk utsikt, og i nordøst grenser tomten til fellesarealet med brygge. Eiendommen har fine uteplasser, blant annet terrasse mot sjøen med nydelig utsikt. Uteplassen på sørsiden er opparbeidet med impregneret plating, bark med kasser og krukker til blomster og det er kirsebærtre og solbærbusk. På tomten er det forstøtningsmur av naturstein og betong, og den del av tomten som ikke er bebygget består av naturtomt (fjell).

Tilbygget ligger delvis utenfor tomtegrensen. Dette ble klarert med eierne av nabotomten ifm. byggesaken for tilbygget, hvor de samtykket til dette.

Kart fra jordskifte og matrikelbrev som viser tomten er vedlagt salgsoppgave.

Beliggenhet

Arøy er en øy mot havet ytterst i Kragerøskjærgården. Her er det idylliske, små bukter, sandstrender, rødmalte naust, sjarmerende, gamle fiskerboliger og turmuligheter i vakker natur. Denne eiendommen ligger tett på sjøen i Arøybukta, på innsiden av Arøy, med fantastisk utsikt og gode solforhold.

På øya er det flere gamle stier, og man kan blant annet ta turen til Vaktheia. Her er det vidstrakt utsikt mot havet, fra Langesund til Portør. På utsiden av Arøy ligger jettegryteområde "Brønnane". Her er det store og små jettegryter på rekke og rad, som ble dannet under istiden.

Det er drøye 10 minutter med hurtiggående båt inn til Valle med bl.a. dagligvareforretning, restaurant og marina. Fantastiske Jomfruland er kun noen få minutter unna. Omgivelsene på denne øya er unike for skjærgården, med blant annet en egen eikeskog, tette hvitveistepper og rullesteinstrender. Her kan man blant annet reise over for et måltid på Haga kafé. Sommerbyen Kragerø er også en kort båttur unna, med sitt yrende sommerliv, sjarmerende nisjebutikker, kaféer og restauranter.

Adkomst

Med båt.

Bebyggelsen

Området består av hyttebebyggelse.

Bygningssakkyndig

Ramberg Takst

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Hytta står på pilarer. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Taktekkingen er av pappshingel. Bygningen har malte trevinduer med isolerglass. Det er varierende alder på vinduer.

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):
- Terrasse: Terrasser med en del alder og vær

slitasje. Det er registrert til dels stor skjevheter. Tiltak: Man må påregne utskifting/vedlikehold av terrassedekke, ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering og de avvik som er registrert.

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

- Vinduer: Vindu med alders- og bruksslitasje. Gjelder eldre vinduer. Tiltak: Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men man må påregne utskifting/vedlikehold av vinduer, ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering.
- Overflater: Det er registrert noe bruksslitasje og aldersslitasje. Det er registrert noe sprekk i flis fug. Tiltak: Innvendige overflater er av varierende dato og oppgraderinger vurderes etter smak og ønske av standard.
- Tak: Det er et felt med eldre singel, dette får TG: 2.

Forhold som har fått TG2 (avvik som ikke trenger umiddelbare tiltak):

- Dører: Dører med generell alders- og værslitasje. Gjelder dør inn til bod og baderom/vaskerom. Tiltak: Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men man må påregne utskifting/vedlikehold av dører, ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Bad/vaskerom, sluk, membran og tettesjikt: Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger

ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig.

Innhold

Fritidsboligen går over ett plan, i tillegg til hems, og inneholder:

- 1. etasje:
 - Stue
 - Kjøkken
 - To soverom
 - Hagestue
 - Bad
 - Bod

Standard

Arøy 2 består av fritidsbolig opprinnelig oppført i 1965, som i årenes løp blitt utvidet og ombygget i små omganger. Tidlig på 70-tallet ble hytta tilbygget med hagestue mot sjøen, og tidlig på 80-tallet ble hytta tilbygget mot sør med ekstra soverom og et lite wc-rom. I 2022 ble sistnevnte del, bod/do, ombygget og utvidet med tilbygg med bad og bod ifm. tilknytning til offentlig vann og avløp. Samtidig ble tidligere uterom på sørsiden bygget inn og tak mot sør renoverert, hvor det tidligere var problemer med lekkasjer. Bakre del av taktekket er derfor nytt, mens hele fronten av taktekket er gammelt. Denne delen av taktekket må kjøper påregne å skifte. Utvendig kledning er i hovedsak ny og vinduer var nye for ca. 13-15 år siden.

Innvendig består hytta av åpen løsning mellom stue og kjøkken. Stua har utgang til uteplass mot sør via nyere, dobbel skyvedør i glass. Fra stua er det oppgang til hems. Stue/kjøkken har laminatgulv, og malt panel på vegger og i himling, pusset opp siste 2-5 år. Det er kjøkkeninnredning fra IKEA fra 2022

med malte, profilerte fronter, heltre benkeplate og flis over benk. Fra spiseplass er det flott utsikt til Arøybukta. Innenfor kjøkkenet ligger hagestua som også har en nydelig utsikt til sjøen. Rommet har flislagt gulv, med store vindusflater og utgang til terrassen. Dette brukes som hovedinngangsdør, og døren er av nyere dato.

Hytta inneholder to soverom. Disse har laminat på gulv og malt panel på vegger og himling. I tilbygget fra 2022 er det bad og bod med utvendig adkomst. Badet har flislagt gulv med varmekabler, baderomsplater på vegger og mdf-plater i himling. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Offentlig vann/kloakk ble som nevnt lagt inn i 2022. Det er kloakkpumpe fra 2022. Denne har det vært litt problemer med. Problemene ligger trolig i styringssskap, og vil bli utbedret før salg. Pumpa er privat, og stenges om vinteren. Dette har selger gjort selv. Kan fint brukes fra påske og ut oktober.

Det ble utført kontroll av el-anlegg i oktober 2023. Det ble avdekket to avvik med alvorlighetsgrad 3 (meget viktig, må utbedres straks). Disse står i rapporten at ble utbedret 06.12.2023. Det står blant annet videre (08.12.2023): «Det er ikke så mange feil som er avdekket ved kontroll på hytten, men største problemet er jo at det er utført elektroarbeider som ikke kan dokumenteres.» Rapport kan fås ved henvendelse til megler.

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.

Forsikringselskap

Gjensidige

Polisenummer

92947018

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk. Det er varmekabler i gulv på bad.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 900 000

Kommunale avgifter

Kr 9 778

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 13 200

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi sekundær

Kr 1 875 000

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under kommunale avgifter og eiendomsskatt påløper kostnader til for eksempel strøm, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 27, bruksnummer 140 i Kragerø kommune. Gårdsnummer 27, bruksnummer 53 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:

4014/27/140:

-HEFTELSE:

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dok. nr: 694475 - 10.06.2021

Jordskiftesak 0800-2015-0034 Arøy-Øyknatten

Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

Denne erklæringen gjeder internt over alle de seks eiendommene gnr. 27, bnr. 53 blir delt opp i. Dette inkluderer fellesarealet som beholder opprinnelig matrikenummel. Alle sameierne samtykker til at bygg kan plasseres nærmere nabogrensen enn 4 meter. Med nærmere menes så nært som inntil 0,5 meter fra nabogrense. Dette ovenfor de teiger som gbnr. 27/53 blir delt opp i. Dokumentet er vedlagt salgsoppgave.

JORDSKIFTE

Dok. nr: 694475 - 10. 06.2021

Sak 0800-2015-0034 Arøy-Øyknatten - Deling av sameie

Eiendommen gnr. 27, bnr. 53 fradeles i alt fem tomter. Delingsforretning for denne eiendommen, parsell D, står på s. 2 i jordskiftedokumentet. Parsellen har et areal på 455 m² og beskrives slik: "Parsellen grenser i vest og nordvest til 27/124 og 27/125. I nordøst grenser parsellen til gjenværende eiendom, gnr. 27/53. I sørøst til gnr. 27/141 og i sørvest til 27/143." Alle fem eiendommene har lik rett til bryggeplass og annen bruk av sameiegrunn, dvs. gnr. 27, bnr. 53.

Om den gjenværende delen av gnr. 27, bnr. 53, området mot sjøen, står det blant annet at bruk av bryggefronten og vannareal, til båt plass eller annet, skal fordeles likt mellom de fem sameierne. Med «lik rett» og «fordeles likt» skal forstås at hver enkelt sameier skal tildeles like muligheter for fortøyning av båt og annen bruk. Denne eiendommen har plass lengst nord.

Det skal i tillegg settes av et passende areal for plass til anløp for skyssbåt kombinert med plass for bading. Etablering av såkalt «uteligger» for å forenkle dette er tillatt. Sameierne skal selv, i sameiemøte, avklare plassering og størrelse for dette. Sameierne har lik rett til ferdsel, opphold og bruk av hele brygga, samt lik plikt til vedlikehold av samme. Ferdsel og opphold skal ikke hindre bruk av bryggeplass og motsatt. Sameierne har lik rett til ferdsel, opphold og bruk og lik plikt til å vedlikeholde det øvrige fellesarealet.

Uten skriftlig samtykke fra samtlige sameiere, kan ikke sameiegrunn benyttes som opplags- eller

lagringsplass. Uten skriftlig samtykke fra samtlige sameiere, kan ikke sameiegrunn (båtplasser) leies bort til andre enn øvrige sameiere.

Følgende rettigheter gjelder for atkomst: Gnr. 27 bnr. 143 har sin atkomst fra gnr. 27 bnr. 53 over gnr. 27 bnr. 140 (denne eiendommen) og videre langs eksisterende sti utenfor skiftefeltet og inn på egen grunn. Gnr. 27 bnr. 140 (denne eiendommen) har sin atkomst fra gnr. 27 bnr. 53 og inn på egen grunn.

Sameierne avholder hvert år minimum et felles møte hvor driften av sameiet gjennomgås.

Deler av dokumentet er vedlagt salgsoppgave, hele dokumentet kan fås ved henvendelse til megler.

-GRUNNDATA:

REGISTRERING AV GRUNN

Dok. nr: 694424 - 10.06.2021

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:4014 Gnr:27 Bnr:53

Jordskiftesak 0800-2015-0034 Arøy-Øyknatten
Dokumentet kan fås ved henvendelse til megler.

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Dok. nr: 515885 . 01.01.2024

Tidligere: Knr:3814 Gnr:27 Bnr:140

På eiendommen som denne eiendommen har andel i (1/5 i realsameie) er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4014/27/53:

-HEFTELSER:

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dok. nr: 694475 - 10.06.2021

Samme som beskrevet ovenfor.

JORDSKIFTE

Dok. nr: 694475 - 10.06.2021

Samme som beskrevet ovenfor.

-GRUNNDATA:

REGISTRERING AV GRUNN

Dok. nr: 1024 - 18.08.1952

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:4014 Gnr:27 Bnr:7

SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET

Dok. nr: 990033 - 26.04.1985

Bnr. 101 og 118 er sammenslått med denne matrikkelenhet.

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Dok. nr: 1366220 - 01.01.2020

Tidligere: Knr:0815 Gnr:27 Bnr:53

REGISTRERING AV GRUNN

Dok. nr: 694350 - 10.06.2021

Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:4014 Gnr:27 Bnr:144

Jordskiftesak 0800-2015-0034 Arøy-Øyknatten

REGISTRERING AV GRUNN

Dok. nr: 694368 - 10.06.2021

Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:4014 Gnr:27 Bnr:143

Jordskiftesak 0800-2015-0034 Arøy-Øyknatten

REGISTRERING AV GRUNN

Dok. nr: 694396 - 10.06.2021

Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:4014 Gnr:27 Bnr:142

Jordskiftesak 0800-2015-0034 Arøy-Øyknatten

REGISTRERING AV GRUNN

Dok. nr: 694407 - 10.06.2021

Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:4014 Gnr:27 Bnr:141

Jordskiftesak 0800-2015-0034 Arøy-Øyknatten

REGISTRERING AV GRUNN

Dok. nr: 694424 - 10.06.2021

Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:4014 Gnr:27 Bnr:140

Jordskiftesak 0800-2015-0034 Arøy-Øyknatten

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Dok. nr: 514902 - 01.01.2024

Tidligere: Knr:3814 Gnr:27 Bnr:53

-EIENDOMMENS RETTIGHETER:

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dok. nr: 3282 - 12.11.1980

Rettighet hefter i: Knr:4014 Gnr:27 Bnr:7

Erklæring der eier av gnr. 27, bnr 7 gir tidligere eier av hytta på Arøy 2 tillatelse til å plassere tilbygg nærmere nabogrense enn 4 meter. Dokumentet er vedlagt salgsoppgave.

BESTEMMELSE OM VANNRETT

Dok. nr: 3009 - 11.09.1985

Rettighet hefter i: Knr:4014 Gnr:27 Bnr:7

Erklæring der eier av gbnr. 27/7 gir samtykke til tidligere eier av gbnr. 27/53 til å legge brønn på sin eiendom. Eierforholdet og bruksretten til brønnen er

knyttet til tidligere eier og senere eiere av hennes hytte på gbnr. 27/53. Dokumentet er vedlagt salgsoppgave.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det foreligger godkjente tegninger fra 1980 som gjelder tilbygg til hytte for et ekstra soverom. I den forbindelse ga nabo i vest tillatelse til at tilbygget kom nærmere tomtegrense enn 4 meter. Erklæringen er tinglyst på det gamle gårds- og bruksnummeret til hytta, gnr. 27, bnr. 53. I kart/skisse ifm. søknaden vises forøvrig også "utendørs oppholdsplass" - terrassen utenfor hagestue. Dagens terrasse er noe utvidet mot vest i forhold til denne skissen. Erklæring, tegninger og kart/skisse er vedlagt salgsoppgave.

Det foreligger godkjente tegninger fra 2021. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk. Tegningene gjelder tilbygg ifm. tilknytning offentlig VA-nett. Tilbygget er på sørsiden av hytta og inneholder bad og bod. Søknaden omfatter også nytt tak mot sør. Det foreligger tillatelse fra kommunen datert 10.05.2022 som gjelder tilbygg hytte for sanitæranlegg, nytt tak mot sør og innbygging av uterom. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket. Tegninger er vedlagt salgsoppgave.

Etter ny oppmåling og etablering av ny tomt ligger tilbygget delvis utenfor tomtegrensen. Eierne av

naboeiendommen, gbnr. 27/124, har skriftlig gitt sitt samtykke til dette. Erklæring var en del av byggesøknaden og kan fås ved henvendelse til megler.

I byggesaksmappe for eiendommen gbnr. 27/53 foreligger det også korrespondanse med bygnings sjefen ifm. reparasjon av ødelagt brygge i 2010. Det var usikkerheter om brygga var utvidet - det var den ikke og saken ble avsluttet.

Smijernsrekkverk opp fra sjøen til hytta er ikke søkt om. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledning.

Regulerings og arealplaner

Området er uregulert. Eiendommen er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel, og ligger innenfor område FB5 Arøy. Det er én ubebygde tomt med byggegrenser innenfor området FB5. Om dette området står det følgende i bestemmelsene til kommuneplanen: "Ny bebyggelse skal ikke danne silhuettvirkning over foranliggende bebyggelse, og må plasseres innenfor stiplede område på kartet." Det står videre: "På Arøy anbefales fortetting på eiendommen gbnr 27/53." Denne eiendommen var tidligere en del av gbnr 27/53 (og utgjør FB5). Det er en pågående byggesak som gjelder nybygg hytte innenfor dette området, Arøy 5B. Det er gitt tillatelse til tiltaket. Det er også en pågående byggesak for nærmeste nabo i øst, Arøy 4, ifm søknad om erstatningshytte.

Utsnitt av kommuneplankart er vedlagt salgsoppgave, og bestemmelser til kommuneplanen kan fås ved henvendelse til megler.

Eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen. Det er et generelt byggeforbud i strandsonen og alle tiltak krever dispensasjon, jf. pbl § 1-8 andre ledd.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det 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.

Kontraksgrunnlag

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

Hytta overleveres som forevist, det meste av møbler og innbo vil medfølge. Selger foretar ikke nedvask eller rydding. Personlige eiendeler, en del pyntegjenstander, bilder o.l. medfølger ikke. Selger tar også med seg del av servise.

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
5 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger
147 500 (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))

148 850 (Omkostninger totalt)
164 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
167 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 048 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
6 064 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
6 067 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 148 850

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,60% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
21 750 Markedspakke
4 650 Oppgjørsvederlag

Totalt kr: 179 800

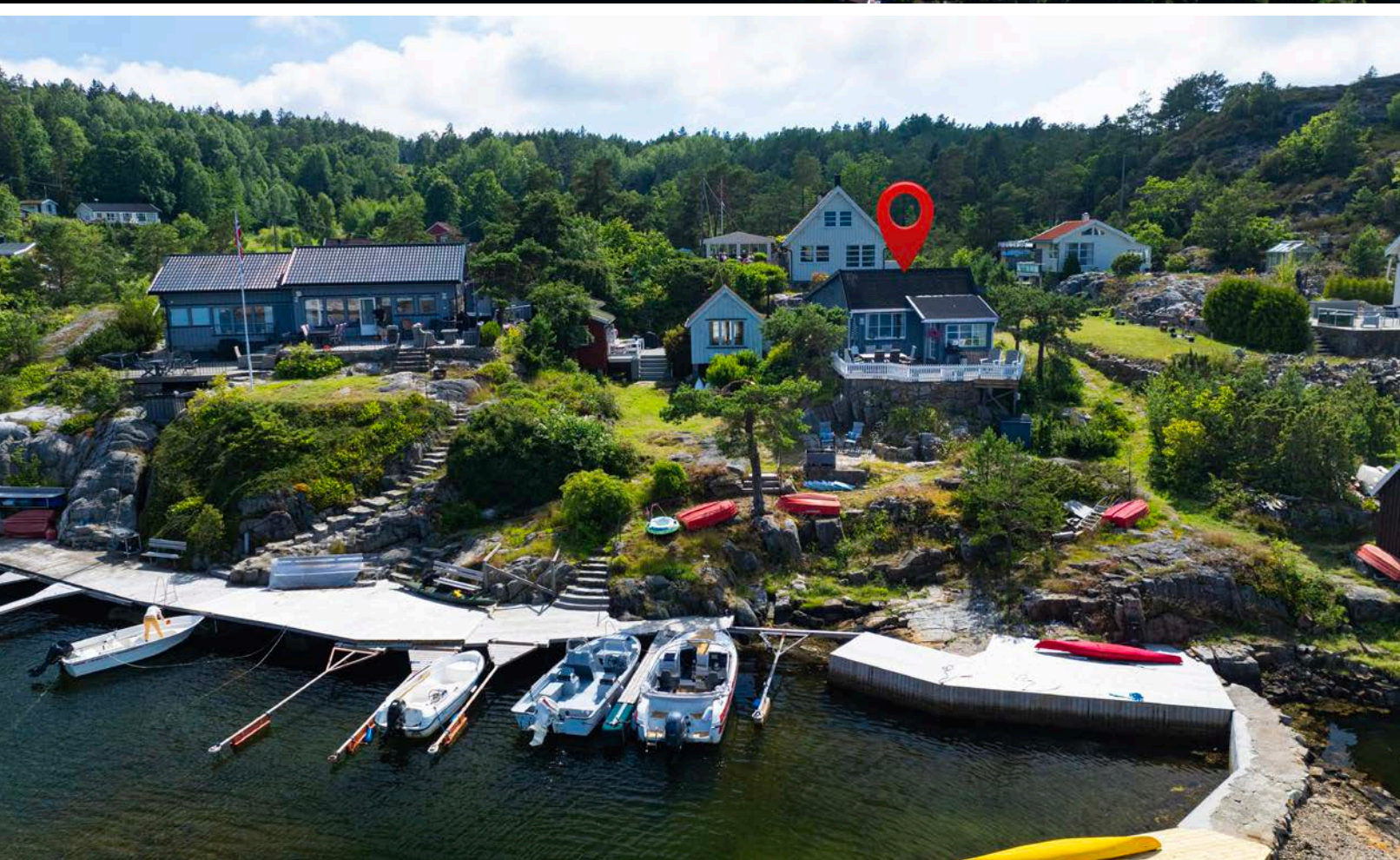
Dersom handel ikke kommer i stand: Oppdragstaker har ikke krav på dekning av vederlag, men kan kreve utlegg foto, finn-annonse og trykte prospekter med totalt kr 15 000,- inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato
05.03.2025



Tilstandsrapport

Fritidsbolig
 Arøy 2, 3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD
 KRAGERØ kommune
 # gnr. 27, bnr. 140

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 12.08.2024 Rapportdato: 26.02.2025 Oppdragsnr.: 10062-1209 Referansenummer: TL8794

Autorisert foretak: Ramberg Takst



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

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 fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot bygge regler

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

- 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
- løse sliker slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst V/Knut Ramberg ble kontaktet av Anne Grete Austvik for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av hytte med adresse Arøy 2 i Kragerø Kommune. Alle arealer er tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapport.

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

Hytten fremstår med et hovedinntrykk som er bra, men med noen avvik. Vær oppmerksom på at en del av avvikene i hovedsak skyldes alder.

Ut over dette er det generelt registrert noe symptomer på bruksslitasje.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Fritidsbolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige flater er av en varierende alder og kvalitet, men det er noe begrenset bruksslitasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Det er etablert 1 stk våtrom. Det er badrom/vaskerom i 1 etasje. Når det gjelder badets elementer viser en til rapportens underpunkter.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Tekniske løsninger er av noe varierende dato og fungerer til dagens bruk.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er godt utformet og egner seg til bruken.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

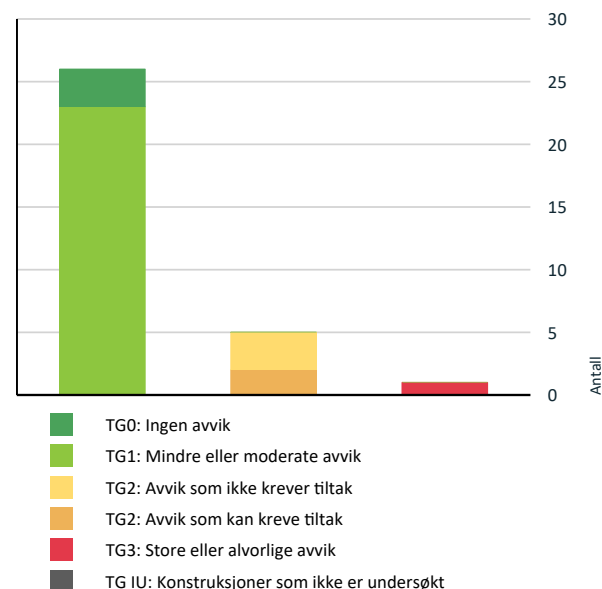
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

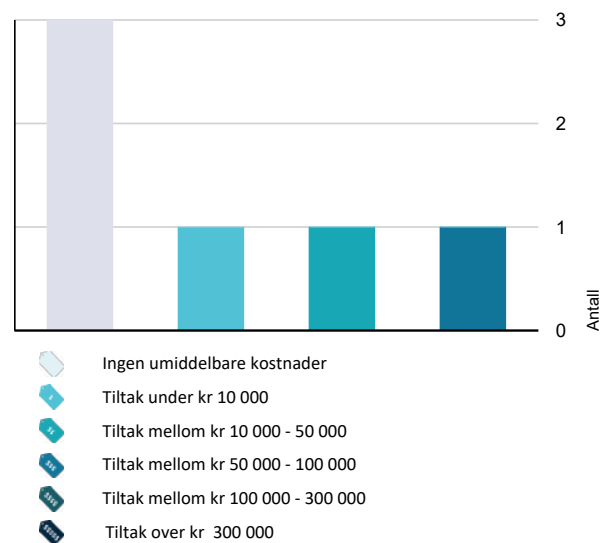
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling på hytte beliggende på Gnr: 27 Bnr: 140 med adresse Arøy 2 i Kragerø kommune.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1965

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

1980	Tilbygg	Tilbygget er soverom i bakkant av hytten.
2022	Tilbygg	Tilbygg med badetrom og fasadeendring.
2022	Modernisering	Innlagt kommunalt vann og avløp. Elektriske arbeider. Kjøkken. Overflater innvendig. Ny utvendig kledding og deler av tak.
	Tilbygg	

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er et felt med eldre singel, dette får TG: 2.

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

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Del av takteking.



Del av takteking.



Del av takteking.



Del av takteking.

TG 1 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i overflate behandlet metall.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Del av rennesystem.



Del av rennesystem.



Del av rennesystem.



Del av rennesystem.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, varierende alder. Fasade/kledning har stående bordkledning, eier opplyser at kledning er byttet ut i årene 2020,2021 og 2022.

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



Del av vegg.



Del av vegg.



Del av vegg.

Tilstandsrapport



Del av vegg.

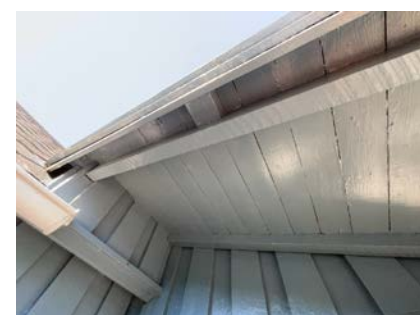
TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bordkledning. Varierende alder. Eier opplyser at det var en vannlekkasje i taknekk over kjøkken, denne har blitt utbedret og det er ikke registrert lekkasje etter reprasjon.



Takets hovedutforming.



Del av takkonstruksjon.



Tak sett fra innsiden.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass. Det er varierende alder på vinduer. Nyere vinduer får TG: 1.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu med alders og bruksslitasje. Gjelder eldre vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eksempel på vindu i yttervegg.



Eksempel på vindu i yttervegg.

Tilstandsrapport



Eksempel på vindu i yttervegg.



Eksempel på vindu i yttervegg.

TG 2 Dører

Bygningen har dører i tre. Inn til bod og bad/vaskerom er det eldre dører. Inngangsdør og terrassedør er av nyere dato og får TG: 1.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

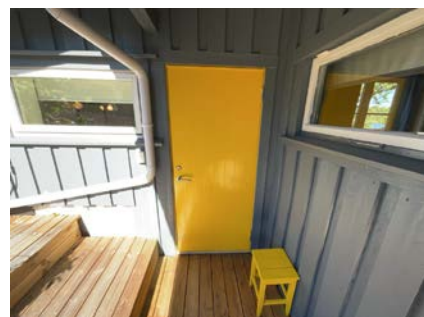
Dører med generell alders og værslitasje. Gjelder dør inn til bod og bad/rom/vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Dør inn til bad/vaskerom.



Terrassedør inn til stue.



Hovedinngangsdør.



Dør inn til bod.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i tre, med rekker. Varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrasser med en del alder og vær slitasje. Det er registrert til dels stor skjevheter.

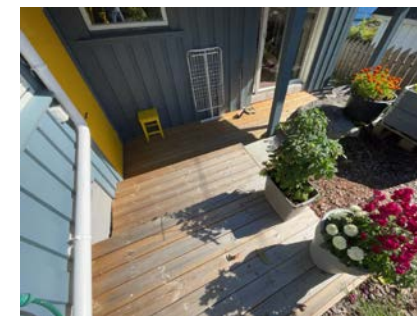
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Man må påregne utskifting/vedlikehold av terrassedekke, ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering og de avvik som er registrert.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

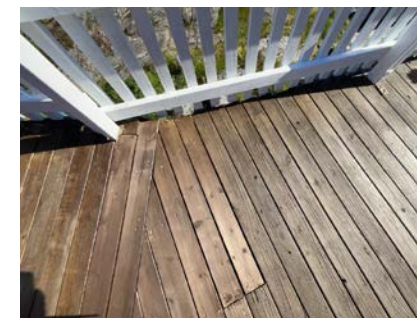
Tilstandsrapport



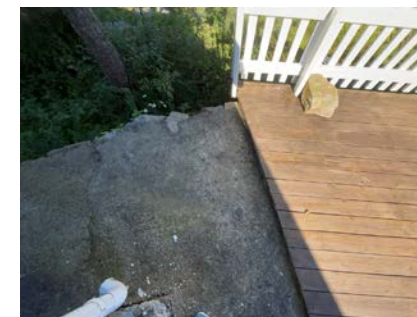
Del av terrasse.



Del av terrasse.



Del av terrasse.



Del av terrasse.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av tre og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe bruksslitasje og aldersslitasje. Det er registrert noe sprekk i flis fug.

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

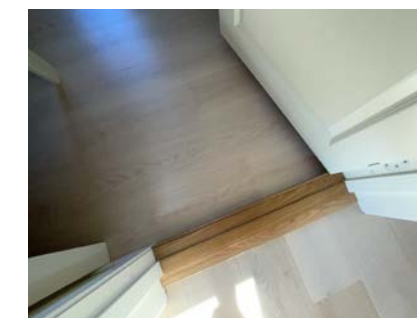
Bygget er møblert på befaringsdager, dette kan medføre en risiko for at det er skader og fargeforskjeller etter solbleking som kan være skjult av innredning/tepper.

Konsekvens/tiltak

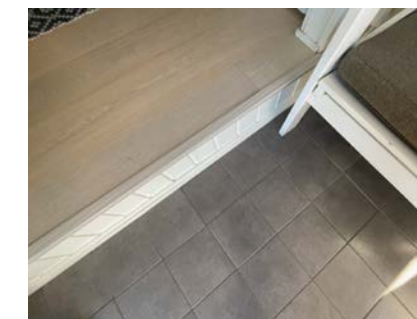
- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Del av gulv.



Del av gulv.

Tilstandsrapport



Del av vegg - tak.



Del av vegg - tak.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasje skille i tre.

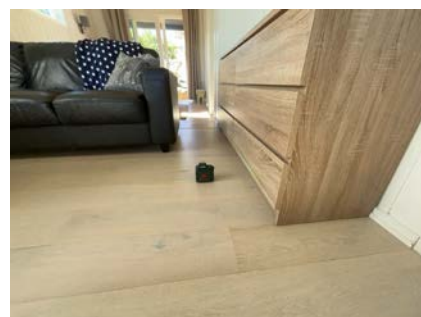
Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

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 Innvendige trapper

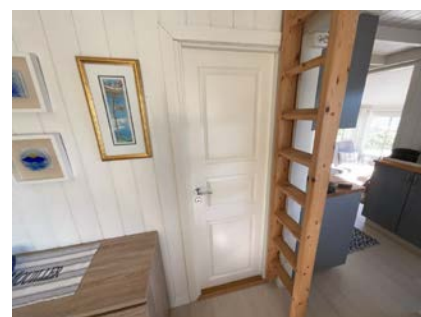
Trapper i tre. Dette er en enkel hemsstige. Stigen er opp til et areal som ikke er i daglig bruk.



Hems stige.

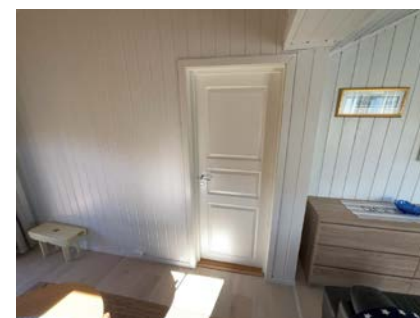
TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



Eksempel på innerdør.

Tilstandsrapport



Eksempel på innerdør.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

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

Årstall: 2022 Kilde: Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



Del av vegg - tak.



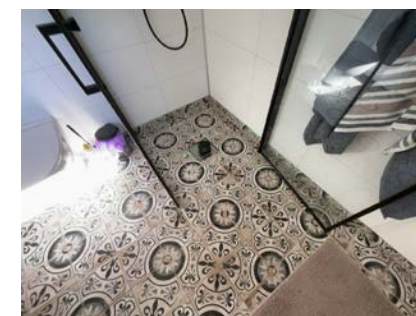
Del av vegg - tak.

ETASJE > BAD/VASKEROM

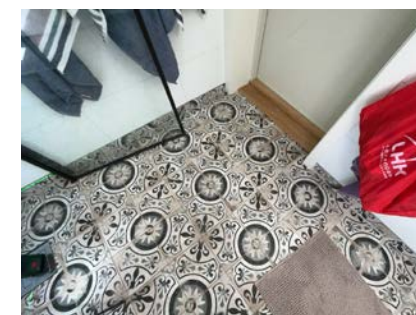
TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



Målt fall på gulv.



Del av gulv.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

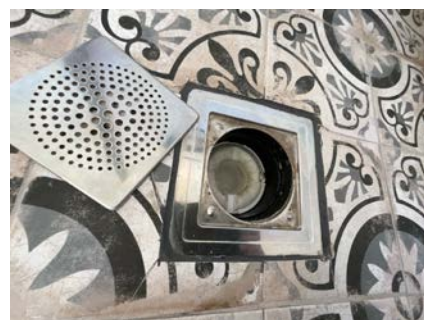
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



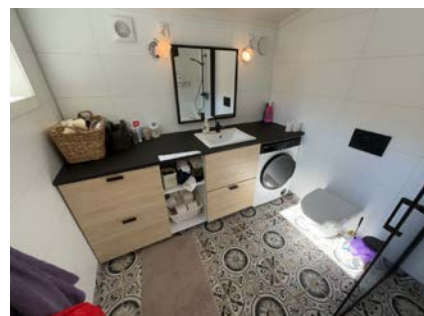
Sluk i gulv.

ETASJE > BAD/VASKEROM

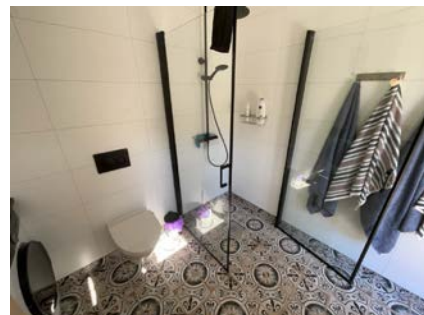
TO 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2022 Kilde: Eier



Del av innredning.



Del av innredning.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

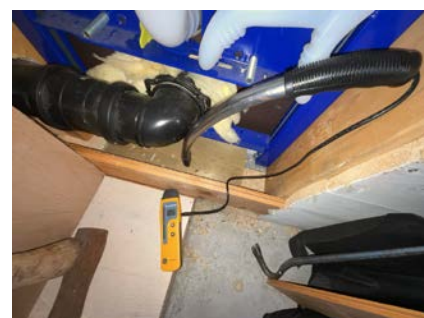


Montert avtrekk i vegg.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Åpning for kontroll av fukt.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Folierte skrog og glatte fronter. Heltre toppplate med montert vask. Avsatt plass til hvitevarer. Det er lett bruk slitasje.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



Del av kjøkken.

Tilstandsrapport



Del av kjøkken.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Montert vifte/avtrekk over steketopp.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



Montert avtrekk over steketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

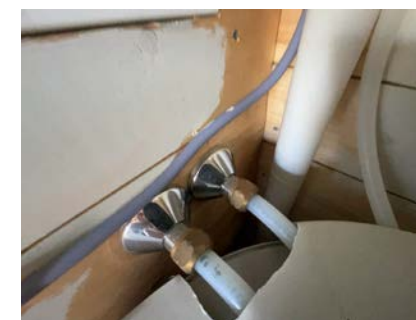
TO 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Årstall: 2022 Kilde: Eier



Skap til rør i rør system, her er også stoppekran til vann.



Del av rør til vann.



Del av rør til vann.



Utvendig stoppekraner.

TO 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Del av rør til avløp.



Del av rør til avløp.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.



Eksempel på montert ventil i vindu.



Eksempel på montert ventil i vindu.



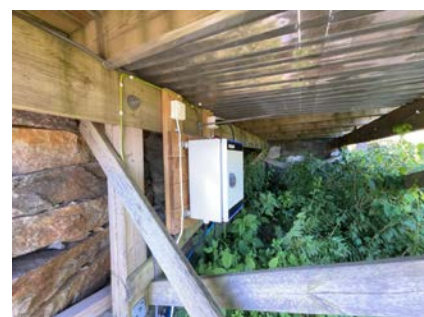
Eksempel på montert ventil i vindu.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Pumpe kum til avløp og styreskap. Eldre formulingstolett.



Kasse rundt pumpe kum.



Styre skap til pumpe kum.

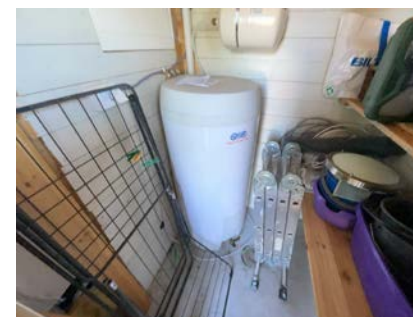


Eldre formulingstolett som fortsatt er montert i bod.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



Varmtvannstank.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og måler med automatisk avlesning.

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

Inntak og sikringsskap

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



Sikringsskap.



Kursfortegnelse.



Inntak på vegg.

TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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 mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på

Tilstandsrapport

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



Røykvarsler.



Brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Skutt og utgravde masser, som er tilpasset byggets utforming.

TG 1 Drenering

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Hytten står på pilarer.



Pilar. Del av grunnmur.



Pilar. Del av grunnmur.



Pilar.

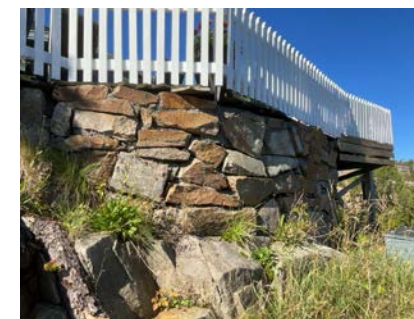


Pilar.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein og betong.

Tilstandsrapport



Del av forstøtningsmur.

TG 0 Terrengforhold

Terreng leder vann tilfredsstillende vekk fra bygg.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

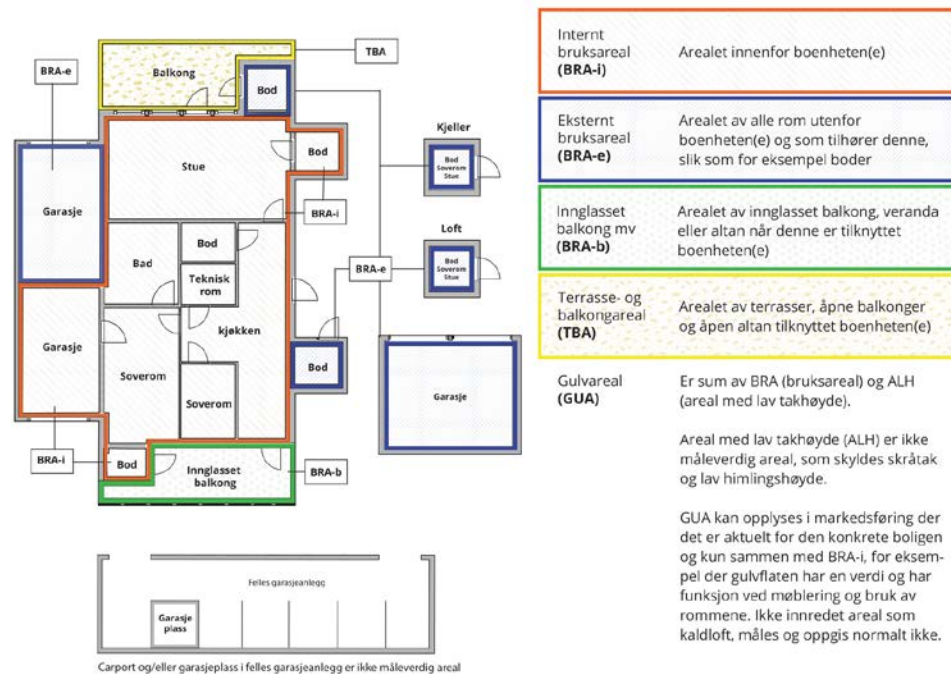
Hva er måleverdig areal?

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 målbar 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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	51	10		61	40
SUM	51	10			40
SUM BRA	61				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2	Bad/vaskerom, Bod	

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Det er over deler av 1 etasje etablert en hems, denne hems har et gulvareal på 9 m², men arealet er ikke måleverdig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinddeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Viser til kommentarer under tilbygg og modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	57	4

Kommentar

Fritidsbolig

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2024	Knut Ramberg	Takstingeniør
	Anne Grete Austvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	27	140		0	455.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Arøy 2

Hjemmelshaver

Austvik Anne Grete

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Adkomst med båt.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i regulert område.

Om tomten

Tomten er i følge Norkart på 455 m² og fremstår som velegnet til formålet.

Tomten har gode solforhold og fint utsyn over sjøen.

Den del av tomten som ikke er bebygget består av naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

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

Ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringdagen.

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 en etasje.

Det er ut fra 1 etasje ca 40 m² med terrasser.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2021	Annet

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	92947018			

Kommentar

Ut over dette er det ikke oppgitt noen opplysninger om forsikringsforhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.10.2024	Rekvirent har god kjennskap til eiendommen og egenerklæringen er fylt ut på en grundig og tillitsfull måte. Takstmann har ut over dette ingen kommentarer til egenerklæringen.	Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	09.08.2024	Ambita	Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	09.08.2024	Norkart AS.	Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

v) **Tilstandsgrad TGU:** 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 befaringsstidspunktet. 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 dampsperring bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/TL8794>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Hytte oppført på eiendommen.



Område/brygge som hytte har to båtplasser.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kragerø	
Oppdragsnr.	
1302240187	
Selger 1 navn	
Anne Grete Austvik	
Gateadresse	
Arøy 2	
Poststed	Postnr
KRAGERØ SKJÆRGÅRD	3783
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2011	
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	13
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	92947018

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AGA

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært uttetheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- Filer
- [5S Risikovurdering - sjekklister for risikovurdering \(bedriftsintern\)\[4752\].pdf](#)
- [Rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon \(NEK405\)\[4754\].pdf](#) [14 Avviksmelding Periodisk kontroll \(1\)\[4750\]_a.pdf](#)
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja

Initialer selger: AGA

2

- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
 Beskrivelse Elektroinstallatør Terje Jørgensen AS gjorde kontroll i 2023, som nevnt i punkt om el-installasjoner.
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
 Beskrivelse Innleid snekker fra Barmen Sag AS, i kombinasjon med egen innsats og innleid pensjonert snekker.
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
 Beskrivelse Etablert nytt tak ifbm. byggesak. Egeninnsats med maling og annet forefallende arbeid på tak og fasader.
 Arbeid utført av Barmen Sag AS
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
 Beskrivelse Tinglyst pant i eiendommen som innløses før 01.01.2025
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja
 Beskrivelse Brygga er et sameie mellom 5 eiendommer hvor vi disponerer 1/5 hver. Sameiermøte en gang pr år.

Document reference: 1302240187

Tilleggs kommentar

Hytta har vært i familien siden 1965.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1302240187

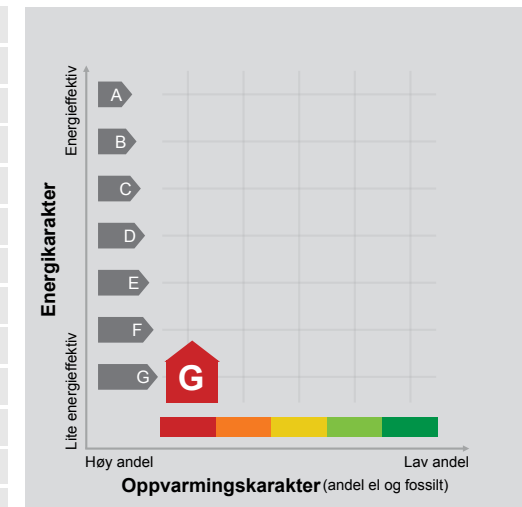
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Grete Øivindsdatter Johannessen	2b387e5ea1f2e15306798d8 db8308faddaabb93	02.10.2024 18:40:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1302240187

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



Adresse	Arøy 2
Postnummer	3783
Sted	KRAGERØ SKJÆRGÅRD
Kommunenavn	Kragerø
Gårdsnummer	27
Bruksnummer	140
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8586020
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-91590
Dato	13.03.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Nabolagsprofil

Arøy 2

Avstand til sjø

29 m



Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	116.9 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	49.3 km
🚆 Neslandsvatn stasjon Linje F5	25.7 km
🚆 Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	27 km
🚆 Valle Linje 459	3.5 km

Avstand til byer

Kragerø	10.2 km
Porsgrunn	27.1 km
Skien	34.2 km
Sandefjord	44.8 km
Oslo	130.3 km
Stavanger	221 km
Bergen	291.1 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Valleveien 1000	3.5 km
🚗 Langrønningen Næringspark	8.7 km

Havner i området

- Sjøbua gjestehavn
Drivstoff, matvarer
- Jomfruland Gjestehavn



Aktiviteter

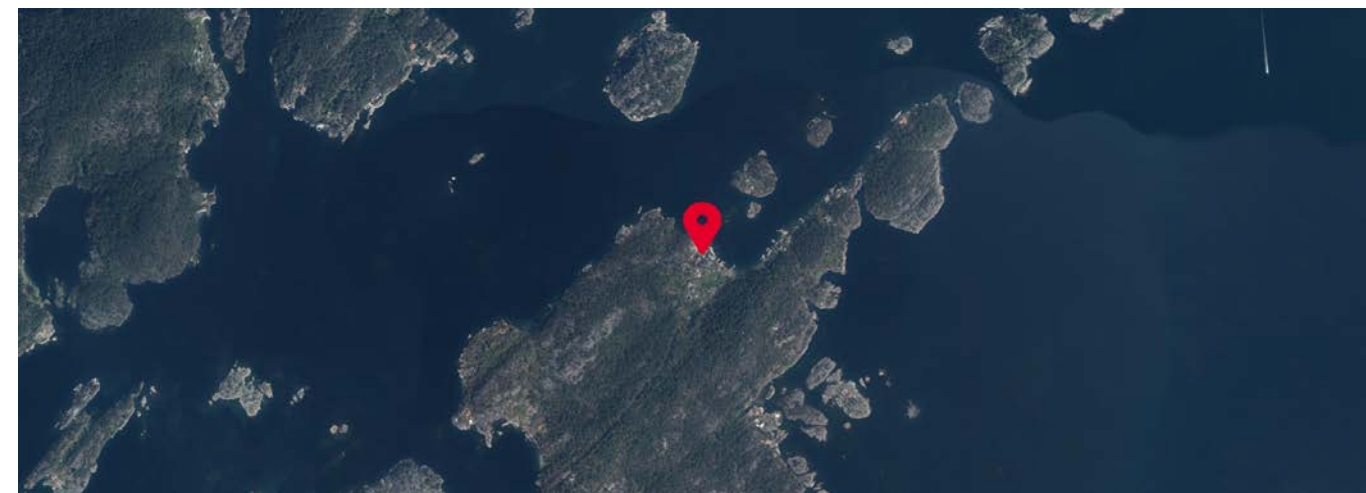
Øytangen badeplass	2.6 km
Tårnbrygga badeplass	3.9 km
Sjøterrassen	4.5 km
Kustranda badeplass	5 km
Bamble Golfklubb	5.9 km
Rønholt Reball & Paintball Arena	8.2 km
Gulodden badeplass	8.6 km
Krikken Kystfort - Skåtøy	8.7 km

Sport

🏀 Mellommyra, flerbruksanlegg Ballspill	6.7 km
🏀 Rønholt Ballspill	8.2 km
🏊 Family Fitness Kragerø	10.5 km
🏊 MOT Kragerø	12.7 km

Dagligvare

Spar Sjøbua Valle Søndagsåpent	3.5 km
Joker Trosby Søndagsåpent	6.7 km





Kragerø kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Telefon: 35 98 62 00

Utskriftsdato: 24.02.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Kragerø kommune

Kommunenr.	4014	Gårdsnr.	27	Bruksnr.	140	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Arøy 2, 3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

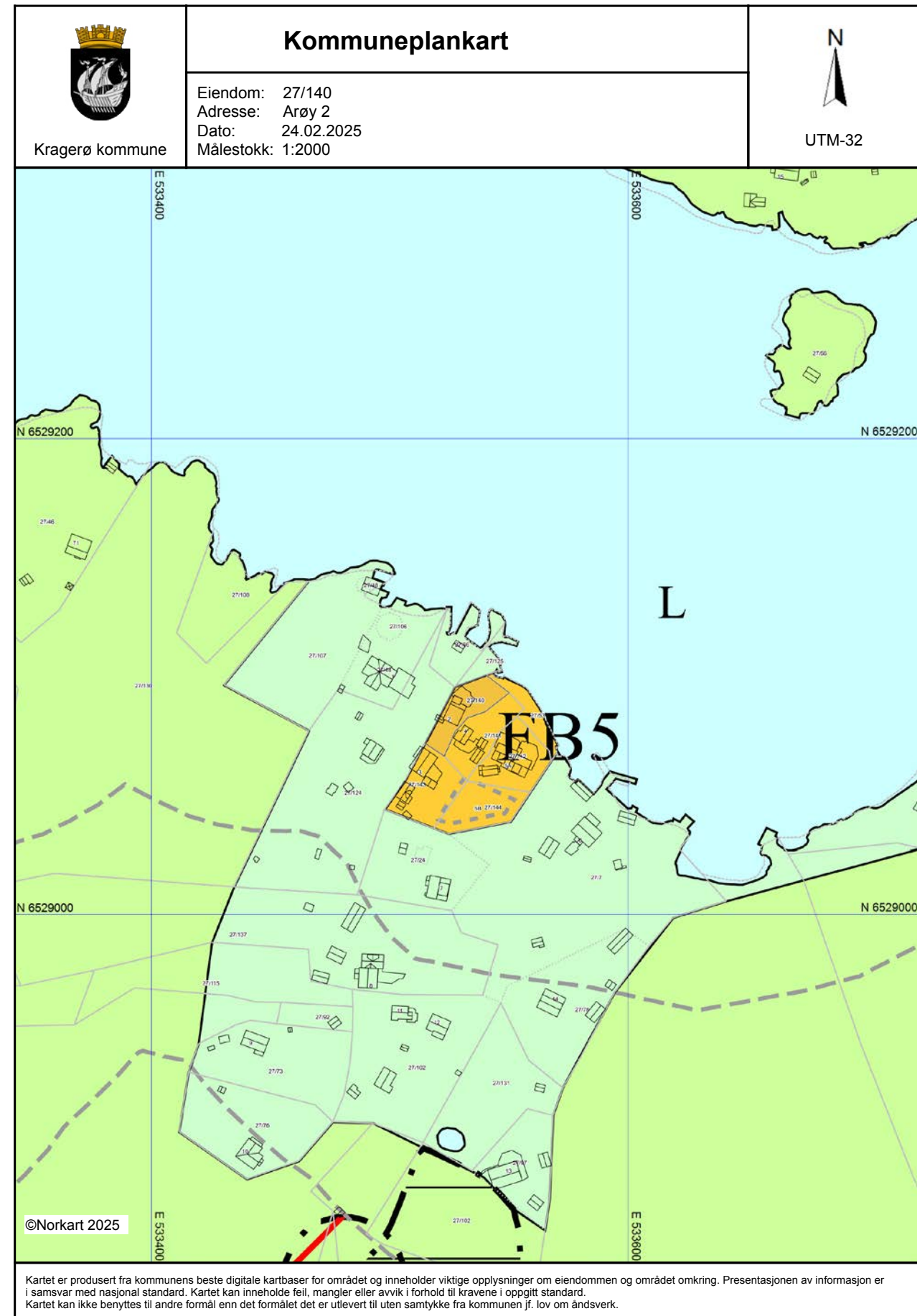
Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner


Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019001
Navn	Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018 - 2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.02.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/1301/Kommuneplan%20%202018%20-%202030%20Tekstlig%20del.pdf
Delarealer	Delareal 456 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse, Framtidig Områdenavn FB5




Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-


 Fritidsbebyggelse - fremtidig

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsmål

 LNFR-areal - nåværende


 LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende


Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc


Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)


 Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)


 Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende


 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde


Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008)

 Faresone grense


 Båndlegginggrense

 Detaljeringgrense

 Byggegrense

 Strandlinje sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Påskrift områdenavn

 Påskrift arealformål/arealbruk



Matrikkelrapport

MAT0011

Matrikelbrev



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 3814 - KRAGERØ

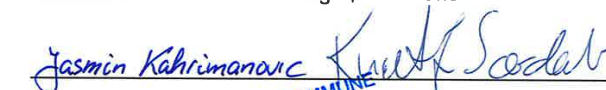
Gårdsnummer: 27

Bruksnummer: 140

Utskriftsdato/klokkeslett: 10.08.2021 kl. 09:42

Produsert av: Jasmin Kahrmanovic

Attestert av: Kragerø kommune



KRAGERØ KOMMUNE
Bygg og areal

Orientering om matrikelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 10.06.2021
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 27 / 140	455,5 m2	
Matrikkelenheten har andel (1/5) i realsameie: 27 / 53	270,3 m2	Ukjent grenseforløp. Det vises til eget matrikkelbrev for realsameiet

Eierforhold**Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		180856	AUSTVIK ANNE GRETE	H0101	SKOGHEIMVEGEN 19 7605 LEVANGER	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6529090	533538		455,5 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling		Jordskifte	20.12.2019	Sak 15/03008		0800-2015-0034	Tinglyst		12.06.2021	kahjas		25.05.2021
							Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring		
							Avgiver	0815 - 27/53		-455,5		
							Mottaker	3814 - 27/140		455,5		
							Berørt	0815 - 27/86		0		
							Berørt	0815 - 27/124		0		
							Berørt	0815 - 27/125		0		
							Berørt	3814 - 27/141		0		
							Berørt	3814 - 27/143		0		

Adresser

Adresstype	Adressenavn	Adressetilleggsnavn	Adressekode	Kildekode	Adressenr	Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Arøy		1373		2	EUREF89 UTM Sone 32	6529082	533524	Grunnkrets: 0305 JOMFRULAND Stemmekrets: 4 KRAGERØ Kirkesokn: 05090103 Skåtøy Postnr.område: 3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD Tettsted:	Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggningsnr: 8 586 020
Løpenr:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6529086 Øst: 533528
 Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0
 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1
 Bruksareal annet: 70 Vannforsyning:
 Bruksareal totalt: 70 Avløp:
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei
 Bruttoareal annet: 0
 Bruttoareal totalt: 0
 Alternativt areal: 0
 Alternativt areal 2: 0
Datoer
 Rammetillatelse:
 Igangsettingstillatelse:
 Tatt i bruk:
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdigattest:

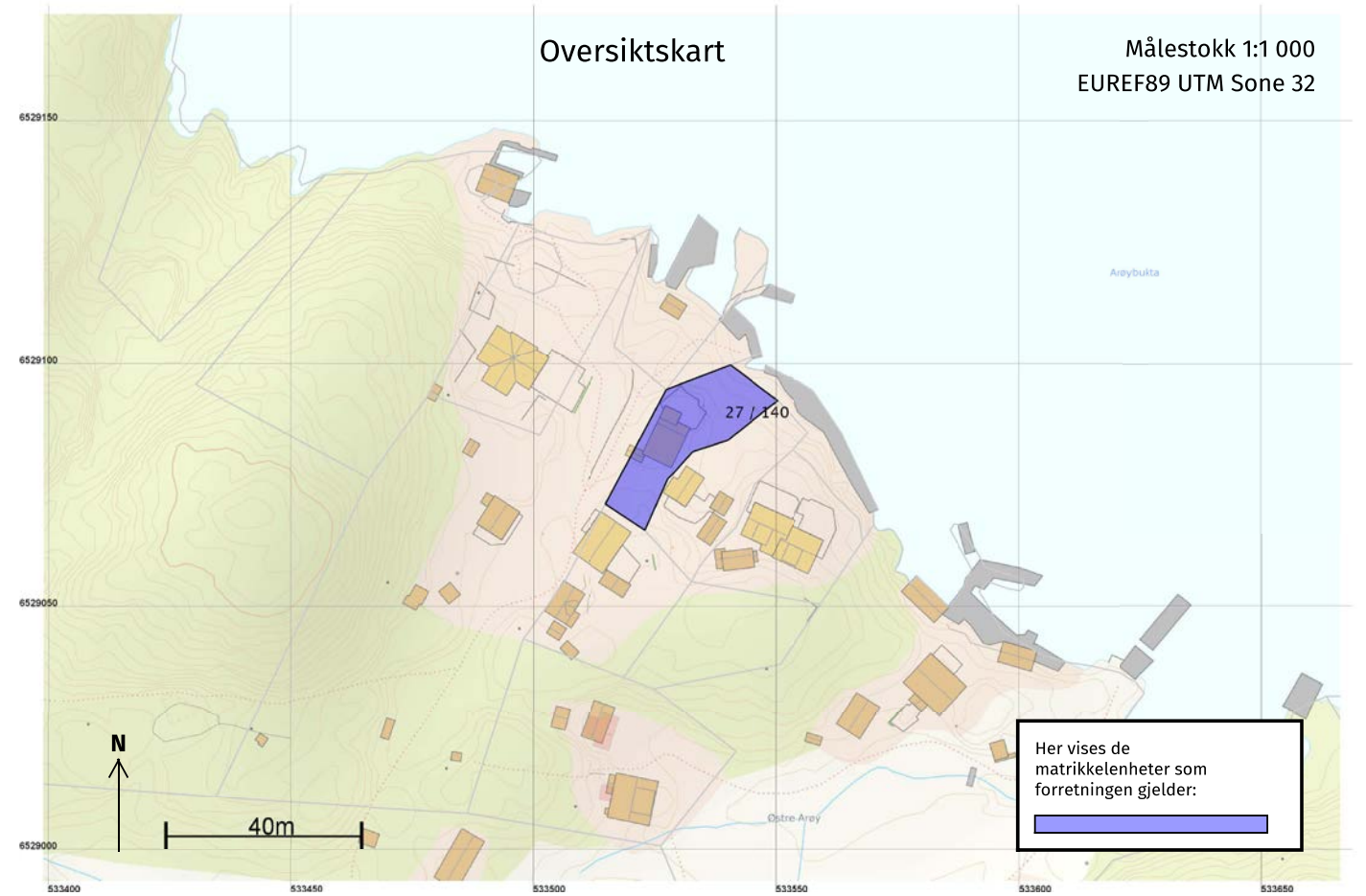
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	70	70	0	0	0	0	0

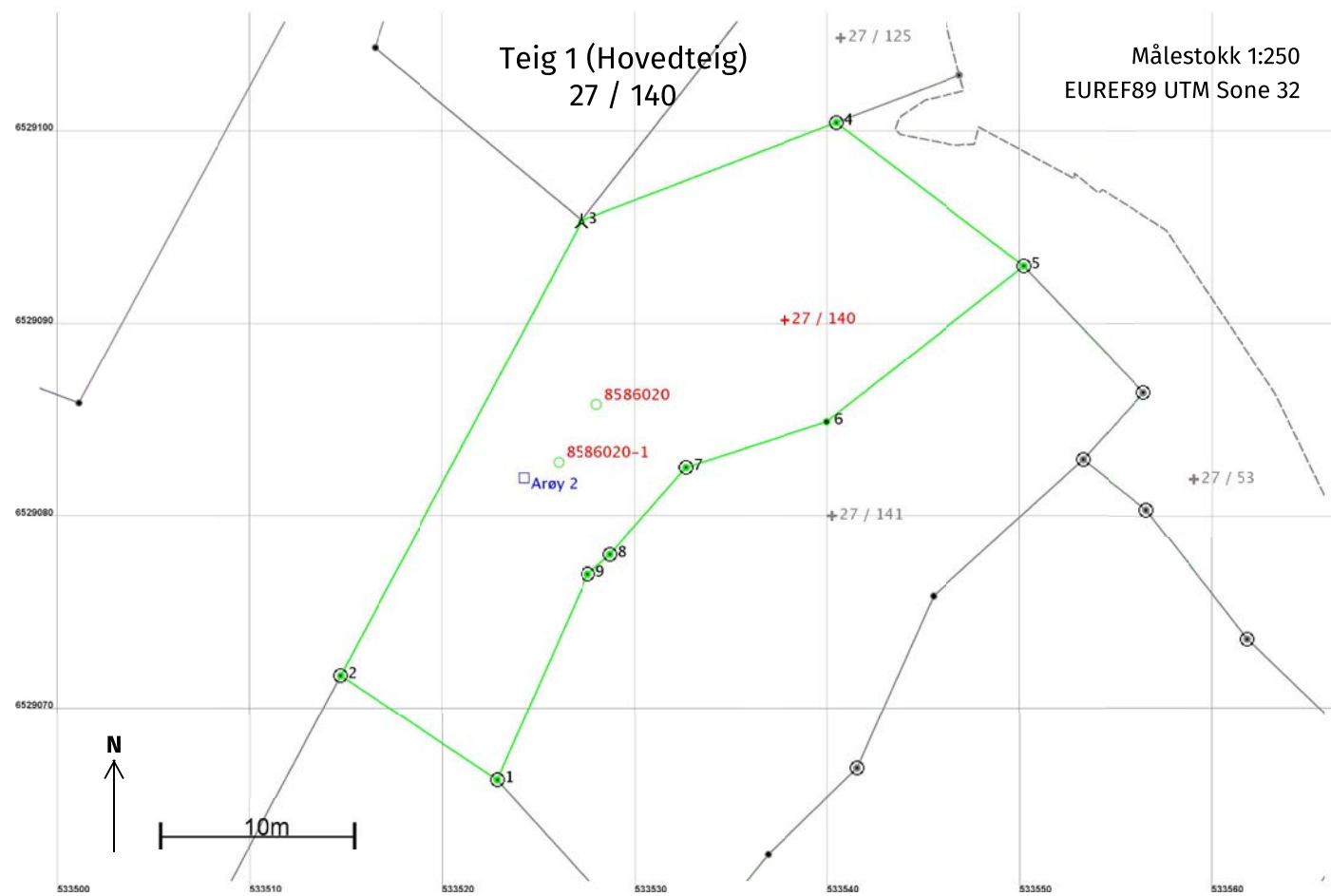
Bruksenheter
 Adresse Bruksenhetsnummer Bruksenhetstype Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC Matrikkelenhet
 1373 Arøy 2 H0101 Fritidsbolig 0 0 0 0 27/140
Byggningsnr: 8 586 020
Løpenr: 1
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6529083 Øst: 533526
 Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0
 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1
 Bruksareal annet: 37 Vannforsyning:
 Bruksareal totalt: 37 Avløp:
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei
 Bruttoareal annet: 0
 Bruttoareal totalt: 0
 Alternativt areal: 0
 Alternativt areal 2: 0
Datoer
 Rammetillatelse: 30.09.1987
 Igangsettingstillatelse: 30.10.1987
 Tatt i bruk: 30.11.1987
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdigattest:

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	37	37	0	0	0	0	0

Bruksenheter
 Adresse Bruksenhetsnummer Bruksenhetstype Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC Matrikkelenhet
 Unummerert bruksenhet 0 0 0 0 27/140

Kontaktpersoner
 Rolle Føds.dato/org.nr Navn Bruksenhet Adresse
 Tiltakshaver JOHANNESSEN GUNNAR NORNEVN. 1
 3945 PORSGRUNN





10.08.2021 09:42

Matrikelbrev for 3814 - 27 / 140

Side 6 av 7

Areal og koordinater

Areal: 455,5 Arealmerknad:
 Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6529090 Øst: 533538

Grensepunkt / Grenselinje		Ytre avgrensing				
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm) Radius
1	6529066,51	533522,81	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10
2	6529071,93	533514,68	9,77	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	10
3	6529095,55	533527,21	26,74	Fjell Bolt	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10
4	6529100,63	533540,45	14,18	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	10
5	6529093,21	533550,18	12,24	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	10
6	6529085,11	533539,95	13,05	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10
7	6529082,73	533532,62	7,71	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	10
8	6529078,23	533528,70	5,97	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	10
9	6529077,20	533527,54	1,55	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	10
			11,69			

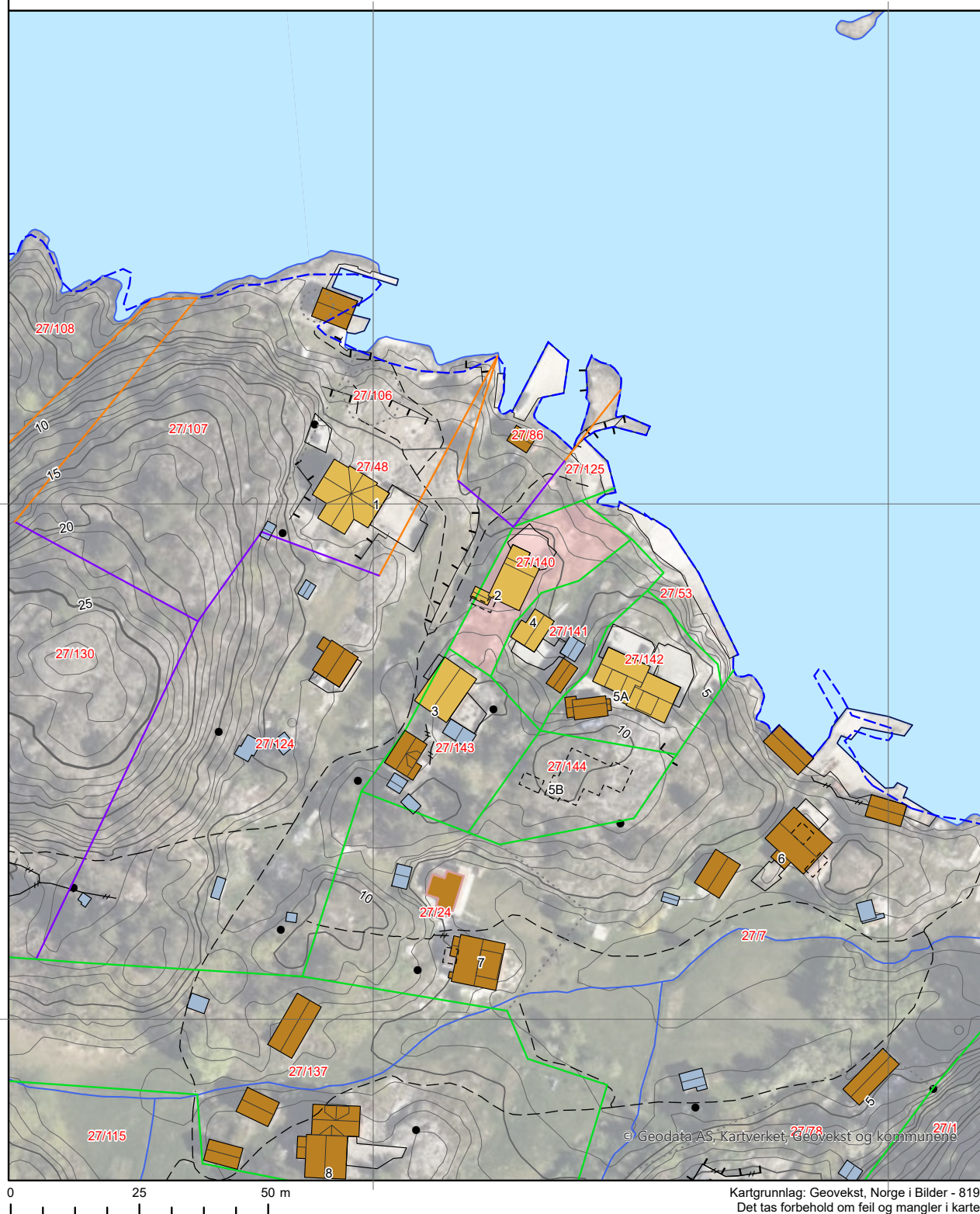
10.08.2021 09:42

Matrikelbrev for 3814 - 27 / 140

Side 7 av 7

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste

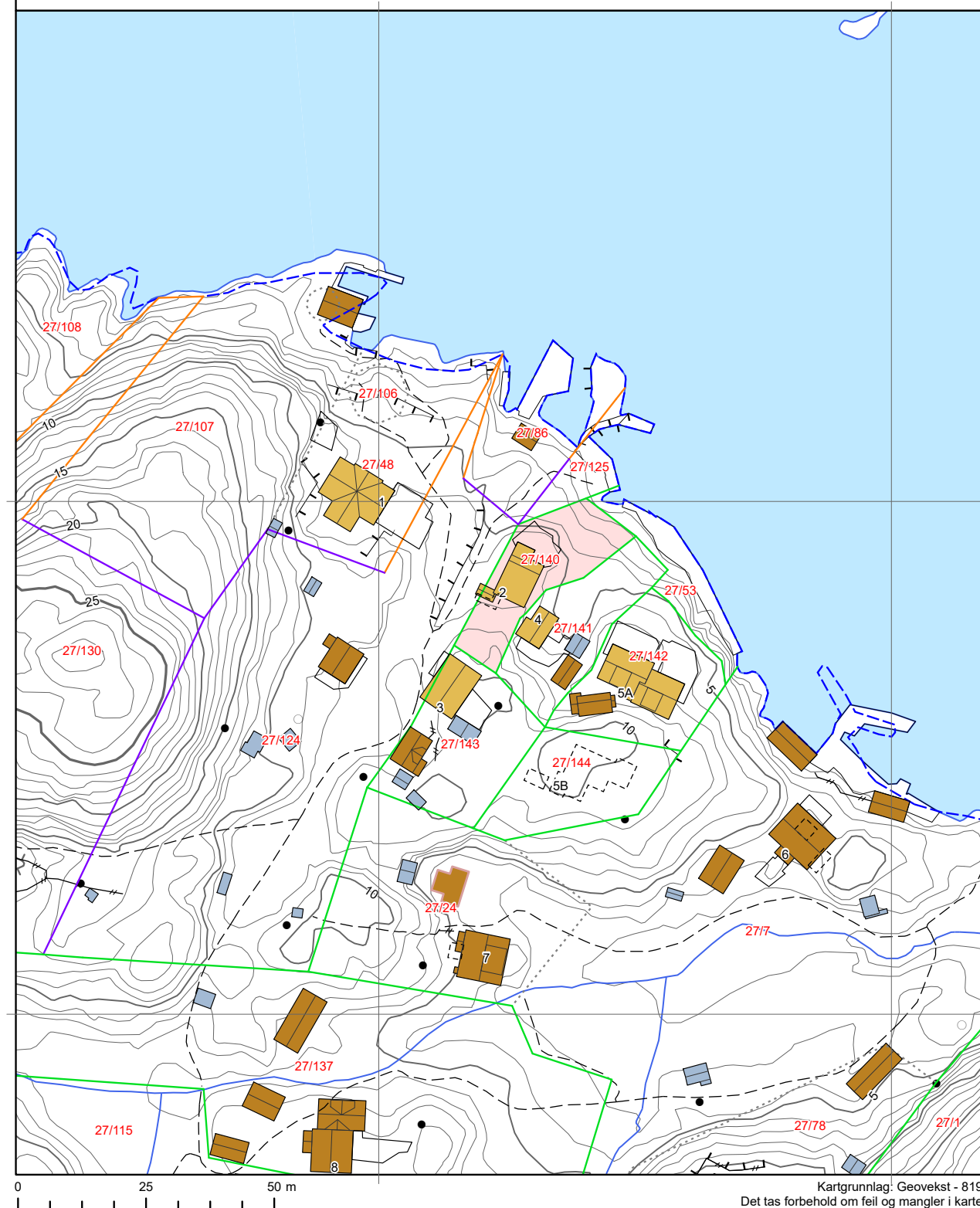


0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- * Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- ==== Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver**
- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkey
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/spesifiseringer

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 27, Bruksnr 140 **Kommune:** 4014 Kragerø

Adresse:
 Veiadresse: Arøy 2, gatenr 1373 **Grunnkrets:** 305 Jomfruland
 3783 Kragerø Skjærgård **Valgkrets:** 4 Kragerø
Oppdatert: 01.01.2024 **Kirkesogn:** 5090103 Skåtøy

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	10.06.2021	Har festegrund:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	455,5 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	4014/27/140	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Jordskifte	Forretning:	20.12.2019	Avgiver	4014/27/53	-455,5
	Matrikkelført:	25.05.2021	Berørt	4014/27/86	0,0
			Berørt	4014/27/124	0,0
			Berørt	4014/27/125	0,0
			Berørt	4014/27/141	0,0
			Berørt	4014/27/143	0,0
			Mottaker	4014/27/140	455,5

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 1: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Arøy 2	Fritidsbolig		Kjøkken	3		

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	70,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	70,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	8586020			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				70,0	70,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol – Tilbygg**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Arøy 2	Fritidsbolig	14,2			1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	7,6	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	10.05.2022
Energikilde:		BRA annet:	14,2	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	14,2	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr / løpenr:	8586020 / 2			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				14,2	14,2			15,0	15,0

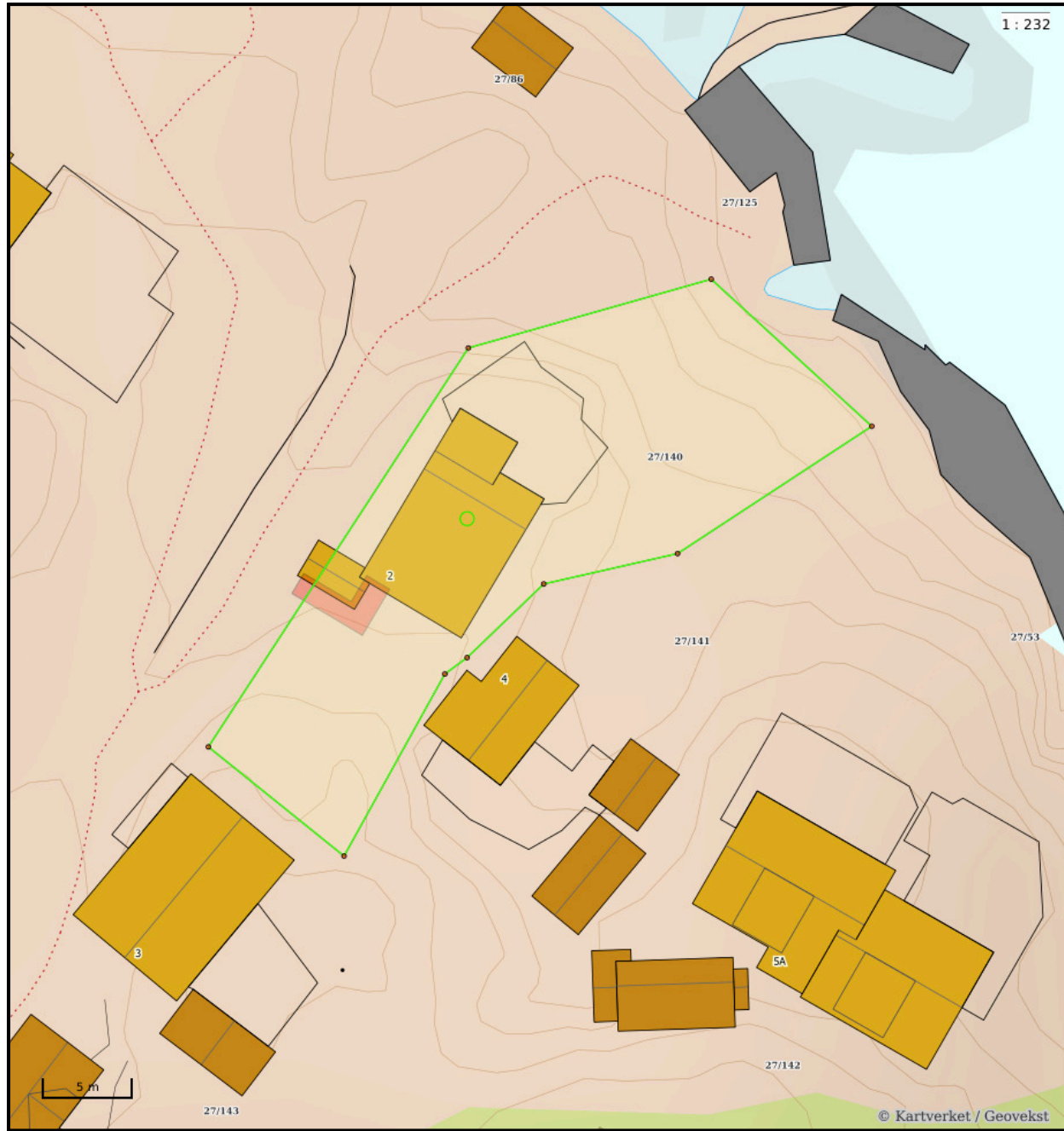
Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Johannessen Anne Grete Øivindsdatter	180856
Kontaktperson	Norsk Bygningsbevaring J Abrahamse	997934431

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

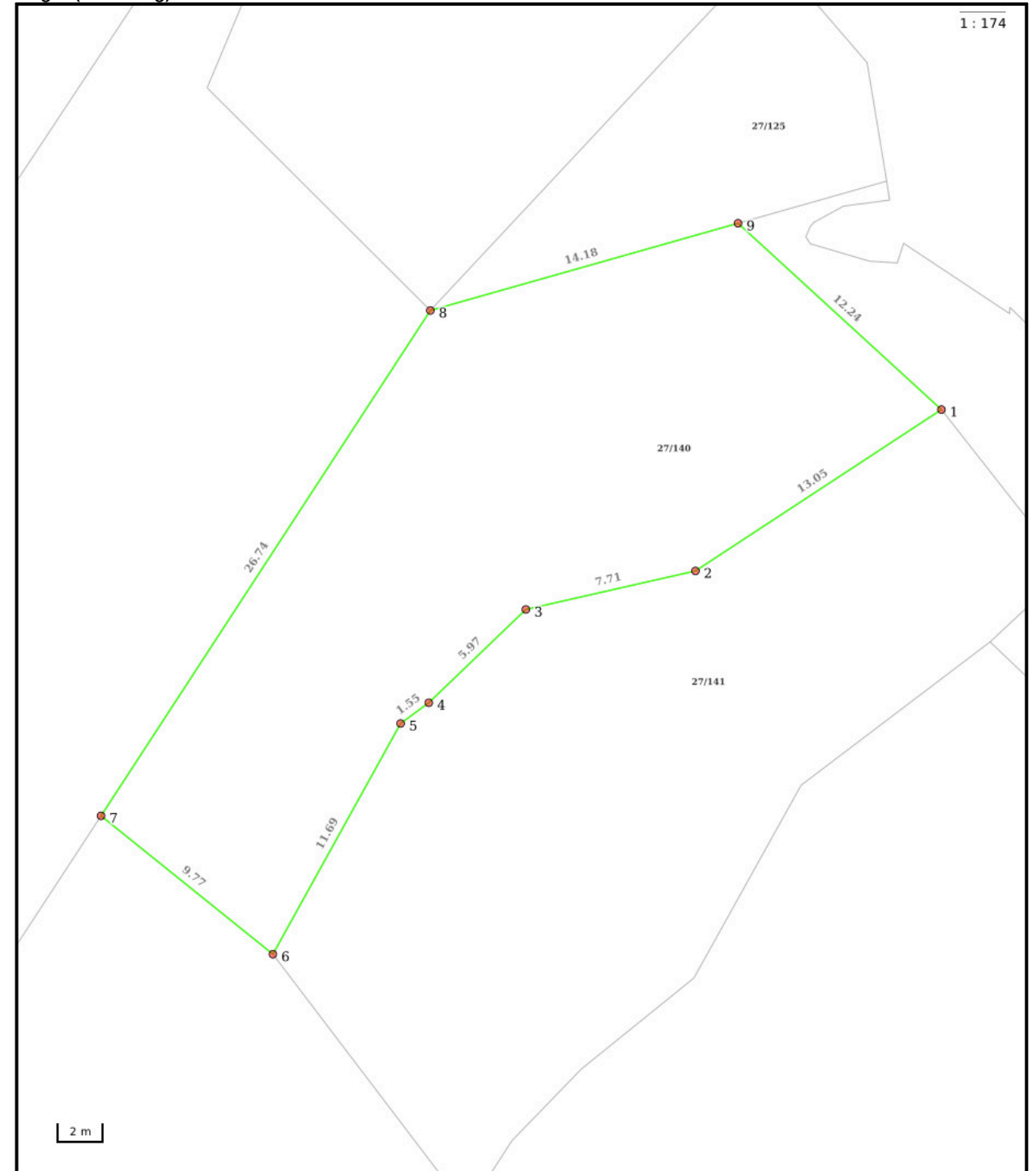
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

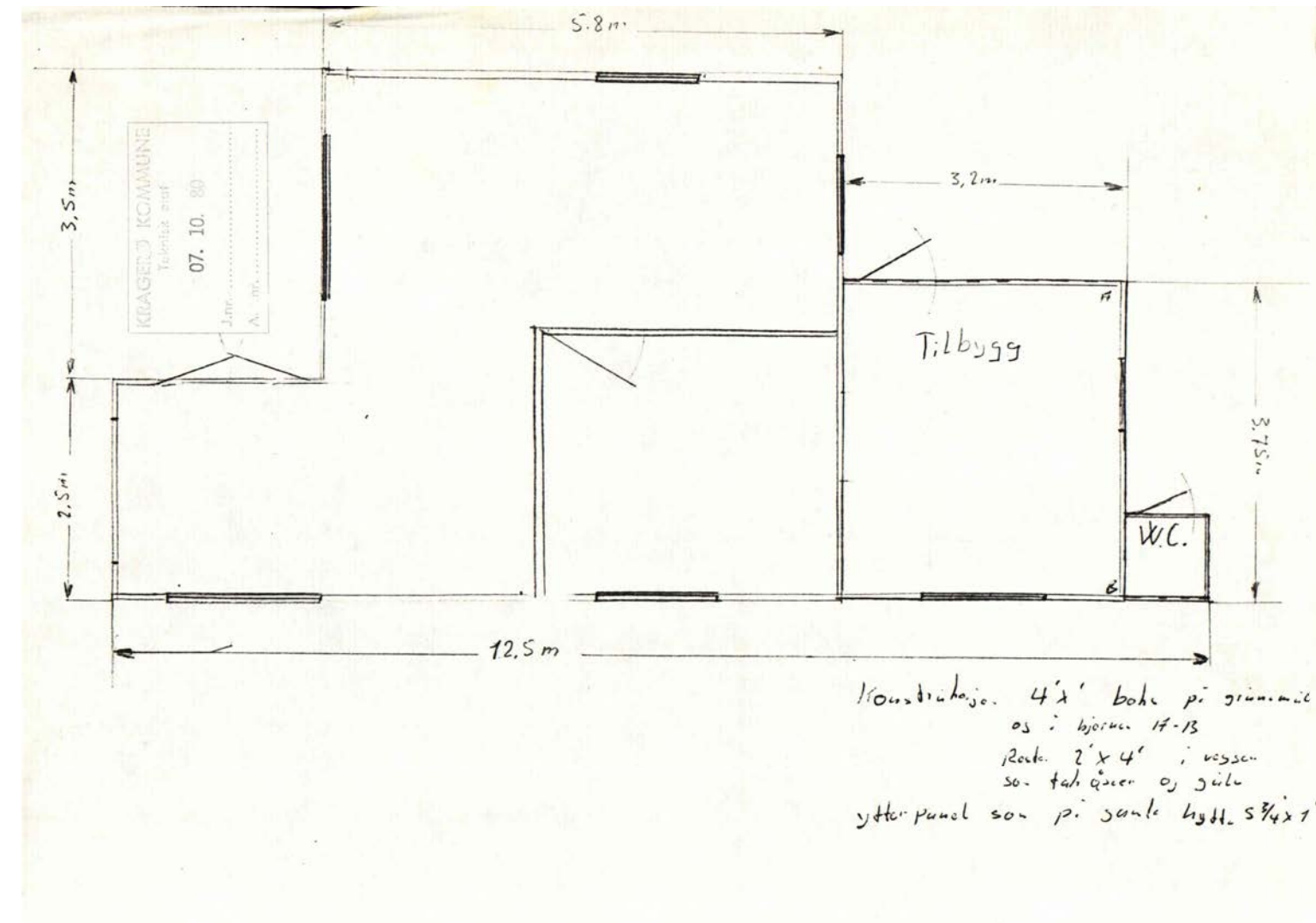
Areal og koordinater

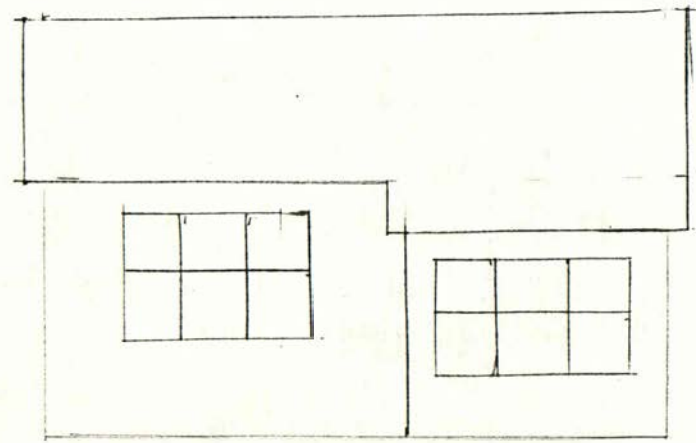
Areal: 455,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensning

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 529 093,21	533 550,18	13,05m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 529 085,11	533 539,95	7,71m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 529 082,73	533 532,62	5,97m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 529 078,23	533 528,70	1,55m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 529 077,20	533 527,54	11,69m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 529 066,51	533 522,81	9,77m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 529 071,93	533 514,68	26,74m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 529 095,55	533 527,21	14,18m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Bolt
9	6 529 100,63	533 540,45	12,24m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

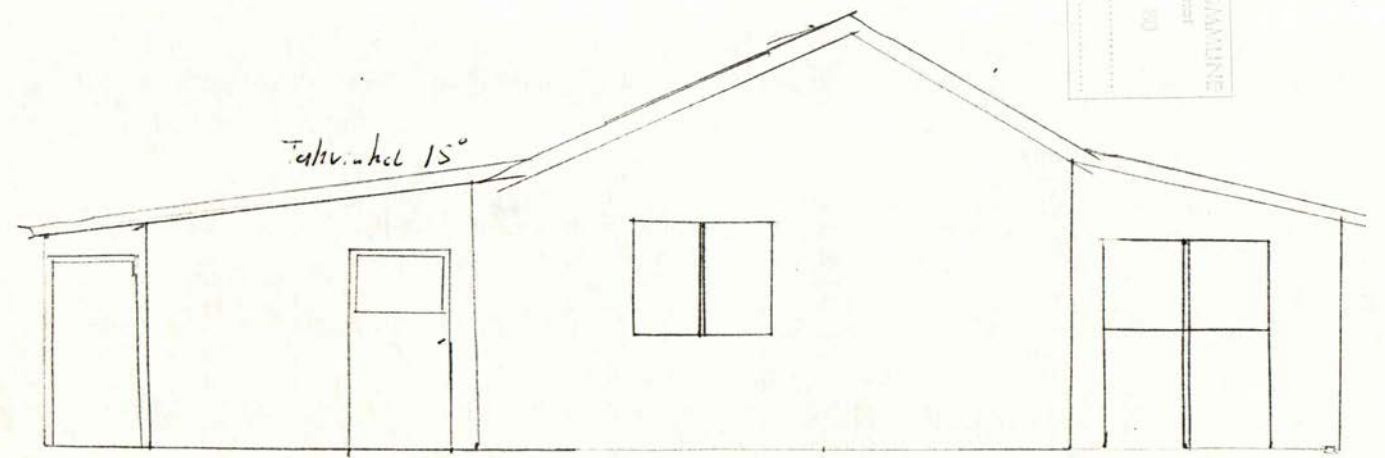
(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.





Fasade mot öst

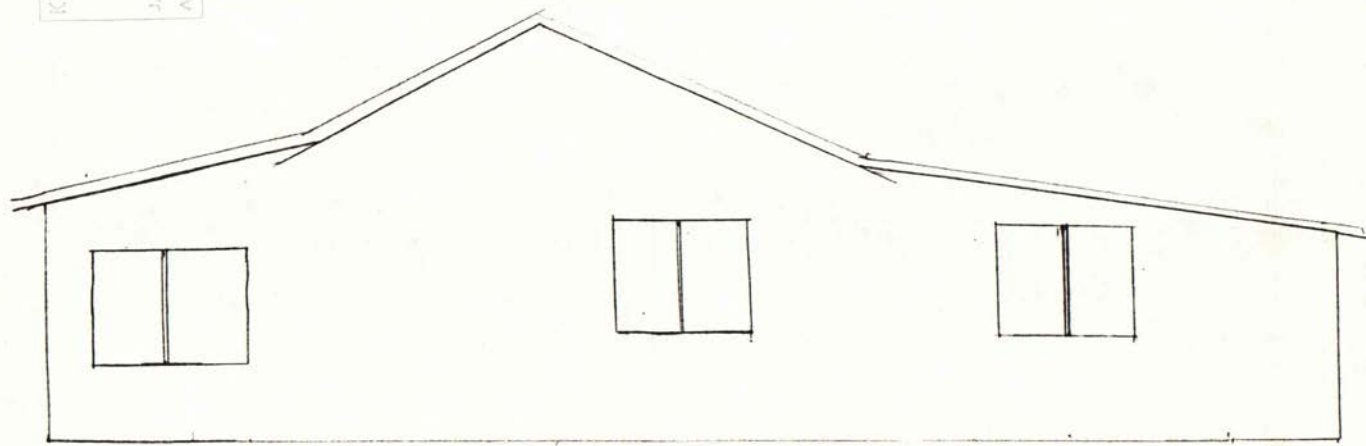
KRAGERÖ KÖPMÄNNEN
Förvalds styrelse
07. 10. 80
Jmf.
A. nr.



Fasade mot syd

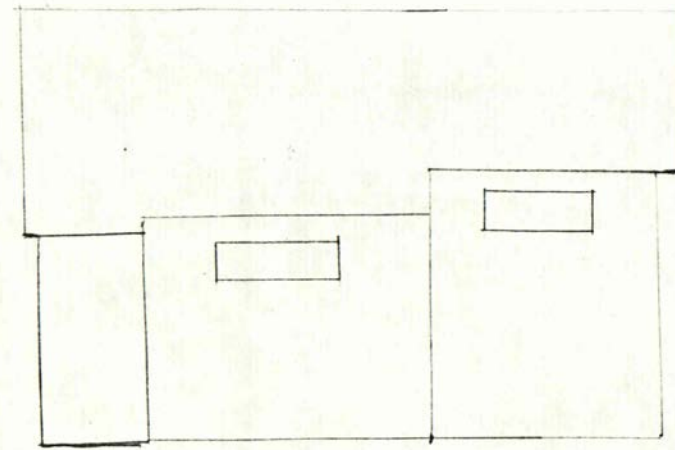
KRAGERÖ KÖPMÄNNEN
Förvalds styrelse
07. 10. 80
Jmf.
A. nr.

KRAGERØ KOMMUNE
Televest, 9100
07. 10. 90
Jnr.
A. nr.

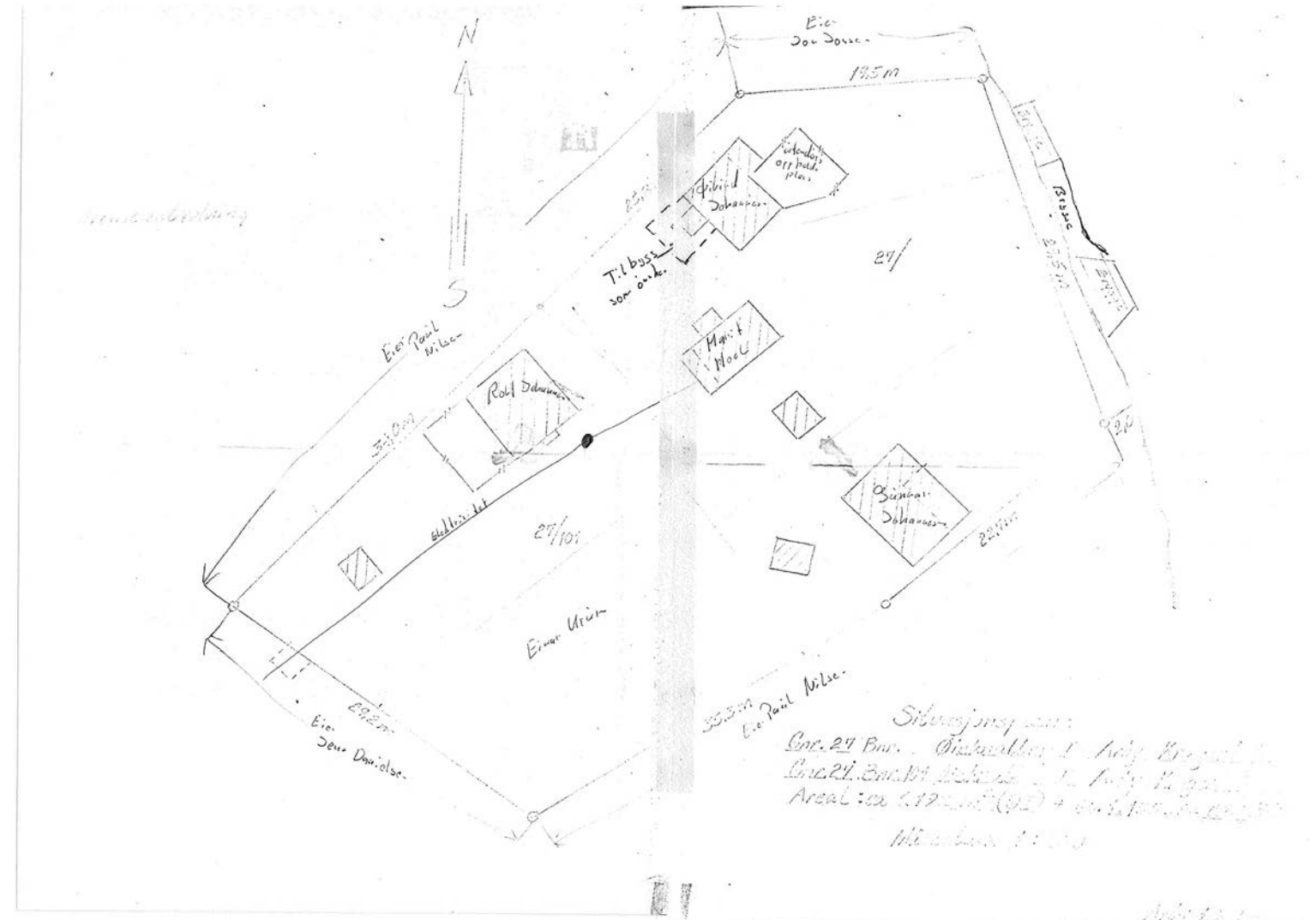


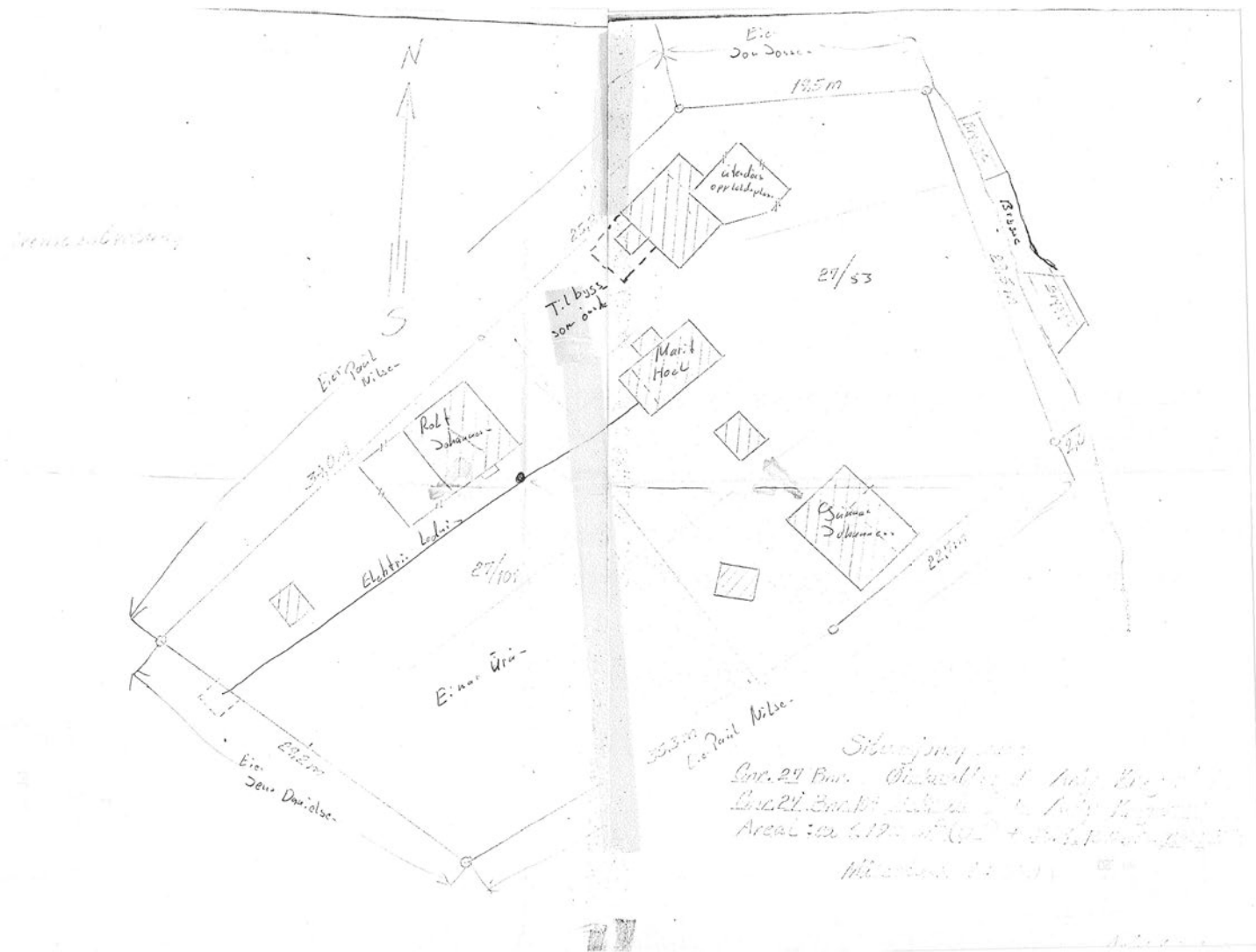
Fasade mot Nord.

KRAGERØ KOMMUNE
Televest, 9100
07. 10. 90
Jnr.
A. nr.



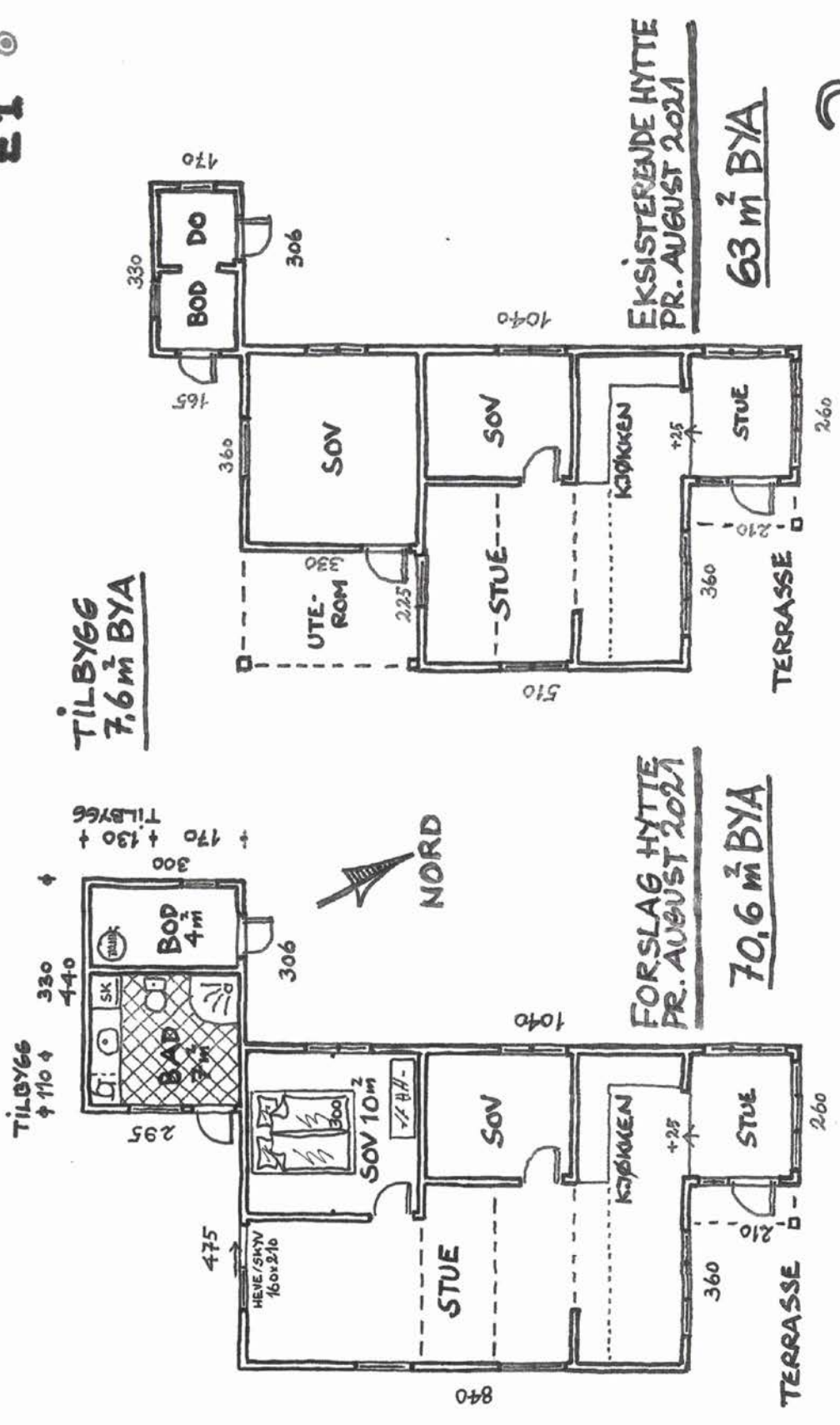
Fasade mot vest





Situering av
 Ant. 29 Bnr. Omskrift av 1. juli 1910
 Areal: ca 5,12 m² (ca 100 m²)
 Målestokk 1:100

E1

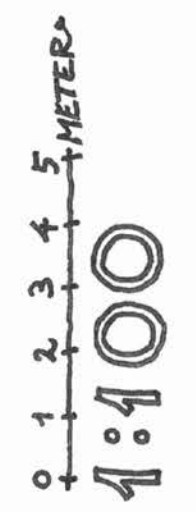


FORSLAG HYTTE
 PR. AUGUST 2021

TILBYGG
 7,6 m² BYA

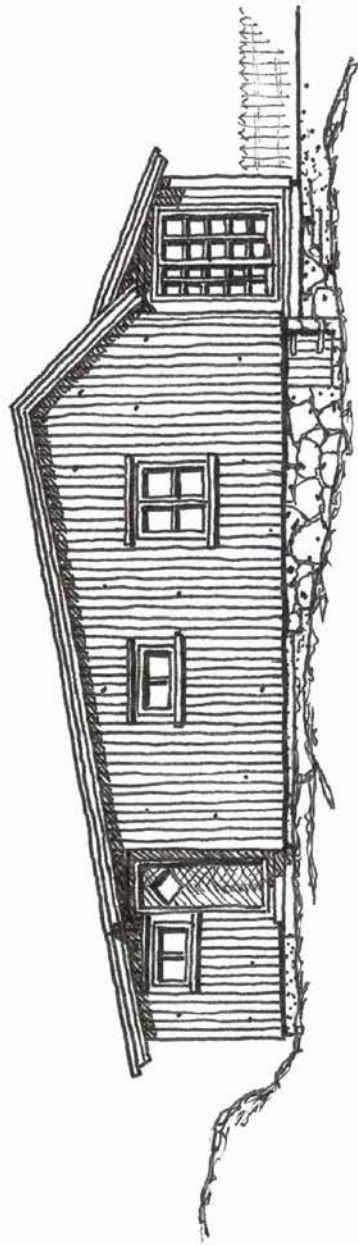
EKSISTERENDE HYTTE
 PR. AUGUST 2021

63 m² BYA



TEGN. JAW ARØY 2 v GBNR 27/140
 TILBYGG HYTTE FOR SANITÆR ~ NYTT
 TAK MOT SØR ~ SEPTEMBER 2021

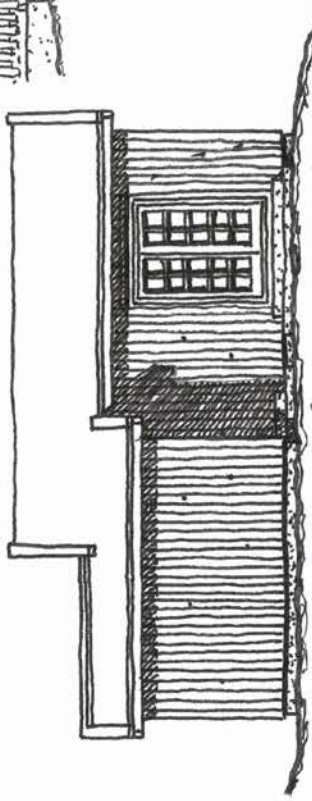
2



ØST



VEST



SØR

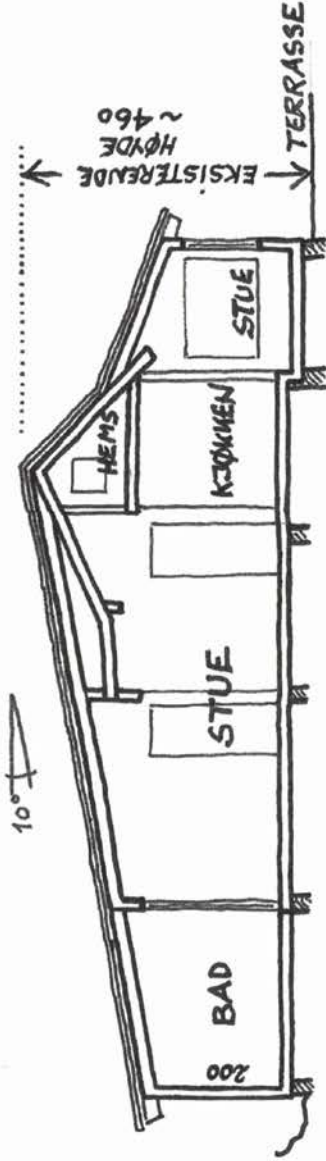
3

0 1 2 3 4 5 METERS

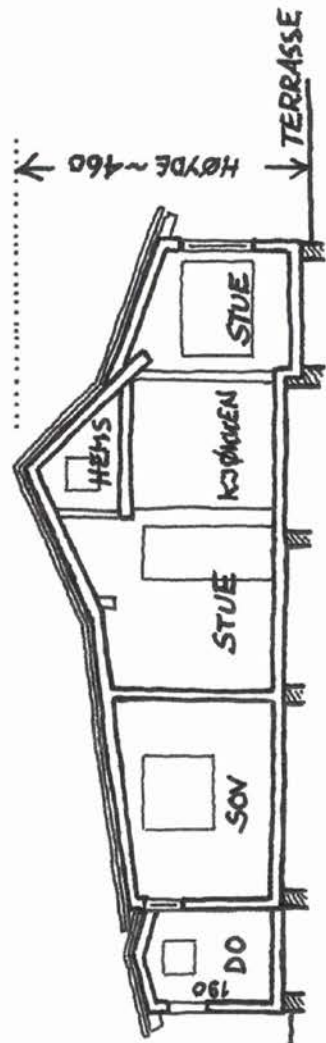
1:100

ARØY 2 v GBNR 27/140

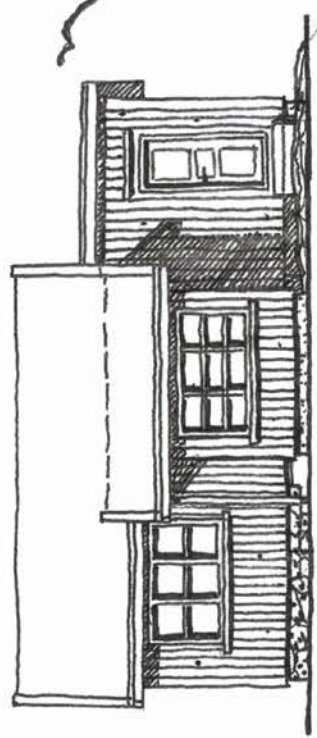
TEGN. JAW TILBYGG HYTTE FOR SANITÆR ~ NYTT TAK MOT SØR ~ SEPTEMBER 2021



PRINSIPPSNITT: NYTT TAK MOT SØR



PRINSIPPSNITT EKISTERENDE HYTTE



NORD

4

0 1 2 3 4 5 METERS

1:100

ARØY 2 v GBNR 27/140

TEGN. JAW TILBYGG HYTTE FOR SANITÆR ~ NYTT TAK MOT SØR ~ SEPTEMBER 2021

AKTIV EIENDOMSMEGLING KRAGERØ
POSTBOKS 68
3791 KRAGERØ

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Arøy 2 (Ronny Jørstad)
Vår referanse: 3685739/25817854
Bestilling: C3 2025-02-25 44

Dato
25.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3282	31	12.11.1980	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4014 KRAGERØ	27	7	0	0

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

DAGBOKFØR

12 NOV 80 03282

SORENSKRIVEREN I
KRAGERØ

Erklæring

Jeg er kjent med Øivind Johannessens byggeplaner for tilbygg på sin hytte ved Øiknatten gnr 27 bnr 53. Jeg er klar over at avstanden fra planlagt tilbygg til eiendomsgrensen mot min eiendom er under fire meter, og har ingen inwendig mot hans byggeplaner.

Kragerø 15/10 1980

Paul Nilsson
eier av gnr.27 bnr.7, Arø.

2 Vedtak om deling av eiendom

Jordskifteretten tok først til behandling vedtak om deling av eiendom. Det ble jf. jskl. §17a, annet ledd, fattet slikt

regulerende vedtak:

.....
.....

Retten har etter dette kommet frem til slik

slutning:

1. Utkast til deling av eiendom, jf. fremlagt dokument 36.1, vedtas gjennomført i henhold til gitte vilkår fra Kragerø kommune. Eiendommen gnr. 27 bnr. 53 fradeles i alt fem tomter. Ny eiendomsutforming/ nye tomter blir som vist på vedlagte kart, benevnt som «Situasjon etter jordskifte». De ulike delingsforretninger som må foretas, gjennomføres ved at de føres inn i rettsboka i det følgende, som delingsforretning 1 til og med delingsforretning 5.
 2. Grensene behandles under kapittel 4 og beskrives i eget kapittel 5.
- I henhold til slutningen innatt ovenfor, i vedtak om deling av eiendom, gjennomføres:

Delingsforretning 1

Delingsforretning for

Kommune, kommunenr.	Gnr.	Bnr.
Kragerø, 0815	27	140

Bruksnavn: Parsell D

Etableringsdato:

Areal: 455 m²

Representasjonspunkt: X= 6529090 Y= 533530

Tillatelse til deling: Gitt i brev fra Kragerø kommune, datert 02.04.2019

Eiendommen er utskilt fra

Kommune, kommunenr.	Gnr.	Bnr.
Kragerø, 0815	27	53

Teigbeskrivelse:

Parsellen grenser i vest og nordvest til 27/124 og 27/125. I nordøst grenser parsellen til gjenværende eiendom, gnr. 27/53. I sørøst til gnr. 27/141 og i sørvest til 27/143.

3 Vedtak om grenser, rettigheter og bestemmelser

Retten gikk etter dette over til å behandle utsendt forslag til vedtak, jf. de fremlagte dokumentene 36 – 36.1, og fattet, jf. jskl. § 17 a, 3 og 4 ledd, slikt rettsfastsettende

vedtak:

.....
.....

Jordskifteretten har etter dette kommet frem til slik

slutning:

1. Grensene for tomtene gnr. 27, bnr. 140, 141, 142, 143 og 144, henholdsvis tomt D, F, C, B og E skal gå som vist i utkast til jordskiftekart. Grensene beskrives i eget kapittel 5.
2. Tomtene gnr. 27, bnr. 140, 141, 142, 143 og 144, henholdsvis tomt D, F, C, B og E, har lik rett til bryggeplass og annen bruk av sameiegrunn, dvs. gnr. 27 bnr. 53. I saken er sameiegrunnen også benevnt som tomt A. Eierne av tomtene gnr. 27 bnr. 140, 141, 142, 143 og 144 er heretter benevnt som «sameierne».

Bruk av bryggefronten og vannareal, til båt plass eller annet, skal fordeles likt mellom de fem nevnte sameierne. Med «lik rett» og «fordeles likt» skal forstås at hver enkelt sameier skal tildeles like muligheter for fortøyning av båt og annen bruk. Om enkelte, eller alle, velger å etablere såkalte «uteliggere», så skal dette og skje i samsvar med bestemmelsen om lik fordeling. Slik etablering skal ikke skje til fortrengsel av andres rettigheter.

Fra nord mot sør har sameierne slik plass:

Lengst nord, Gnr. 27 bnr. 140 (tomt D, Austvik), deretter gnr. 27 bnr. 143 (tomt B, Johannessen), gnr. 27 bnr. 141 (tomt F, Tollefsen og Hole), gnr. 27 bnr. 144 (tomt E, Urum og Urum). Plassen lengst sør tilhører gnr. 27 bnr. 142 (tomt C Ekholt og Veholt).

Det skal i tillegg settes av et passende areal for plass til anløp for skyssbåt kombinert med plass for bading. Etablering av såkalt «uteligger» for å forenkle dette er tillatt. Sameierne skal selv, i sameiemøte, avklare plassering og størrelse for dette.

3. Sameierne har lik rett til ferdsel, opphold og bruk av hele brygga, samt lik plikt til vedlikehold av samme. Ferdsel og opphold skal ikke hindre bruk av bryggeplass og motsatt.

Sameierne har lik rett til ferdsel, opphold og bruk og lik plikt til å vedlikeholde det øvrige fellesarealet.

4. Uten skriftlig samtykke fra samtlige sameiere, kan ikke sameiegrunn benyttes som

opplags- eller lagringsplass.

Uten skriftlig samtykke fra samtlige sameiere, kan ikke sameiegrunn (båtplasser) leies bort til andre enn øvrige sameiere.

5. Følgende rettigheter gjelder for atkomst:

Gnr. 27 bnr. 143 (tomt B) har sin atkomst fra gnr. 27 bnr. 53 over gnr. 27 bnr. 140 (tomt D) og videre langs eksisterende sti utenfor skiftefeltet og inn på egen grunn. Se stiplede linje 1 i kart.

Gnr. 27 bnr. 142 (tomt C) har sin atkomst fra gnr. 27 bnr. 53 over gnr. 27 bnr. 141 (tomt F), langs eksisterende sti og inn på egen grunn. Trase for sti er etter enighet lagt om på en kortere streking, ny avtalt trase gjelder. Se stiplede linje 3 i kart.

Gnr. 27 bnr. 140 (tomt D) har sin atkomst fra gnr. 27 bnr. 53 og inn på egen grunn. Se stiplede linje 2 i kart.

Gnr. 27 bnr. 144 (tomt E) har sin atkomst fra gnr. 27 bnr. 53, som for gnr. 27 bnr. 142 (tomt C), videre over denne langs eksisterende sti og inn på egen grunn. Se stiplede linje 3 i kart.

Gnr. 27 bnr. 141 (tomt F) har sin atkomst fra gnr. 27 bnr. 53 direkte inn på egen grunn, eller som for gnr. 27 bnr. 140 (tomt D), og inn på egen grunn.

6. Enhver som har rett til atkomst over annen manns grunn, her tenkt som de tomter som er berørt/part i saken, har og rett til nødvendig vedlikehold av dagens installasjoner/trapper mv. beliggende på annen manns grunn.

7. For å løse nødvendig lokalisering/fremføring av infrastruktur har følgende eiendommer en gjensidig rett til fremføring av kabler og rør over hverandre: gnr. 27, bnr. 53, 140, 141, 142, 143 og 144, henholdsvis tomt A, D, F, C, B og E.

Denne rettigheten gjelder både for eksisterende anlegg og mulige fremtidige anlegg.

Lokalisering/fremføring skal utføres mest mulig skånsomt, og eventuelle terrenginngrep skal minimaliseres. Før slike tiltak iverksettes skal samtlige sameiere både varsles og tas med på råd for å definere beste trase. Oppnås ikke enighet, har tiltakshaver(-ne) rett til å velge trase. Tiltakshaver(-ne) har likedan ansvaret for at terreng og annet settes i tilfredsstillende stand etter utført anlegg.

8. Sameierne avholder hvert år minimum et felles møte hvor driften av sameiet gjennomgås.

Det skal føres referat fra møtene og de flertallsvedtak som blir fattet. Sameieprotokoll skal føres samlet.

Sameiet har fem andeler, en for hver tomt. Hver sameier har en stemme hver og det kreves 3/5-deler for flertall.

Sameierne velger selv en leder for ett år av gangen. Gjenvalg er tillatt. Ved valg av ny leder skal protokoll overleveres ny leder.

Leder har ansvar for å organisere møte og føre protokoll, herunder også ansvaret for innkalling.

Innkalling til sameiemøte skal sendes ut minimum fire uker i forkant av møtedato, det skal gir to ukers frist for å komme med innspill til agenda. Agenda skal sendes ut senest 10 dager før sameiemøtet.

4 Vedtak om verdsetting, fordeling og hjemmelsoverganger

Retten gikk etter dette over til å behandle utsendt forslag til vedtak, jf. de fremlagte dokumentene 36 – 36.1, og fattet, jf. jskl. § 17 a, 2. ledd, slikt verdsettende og regulerende

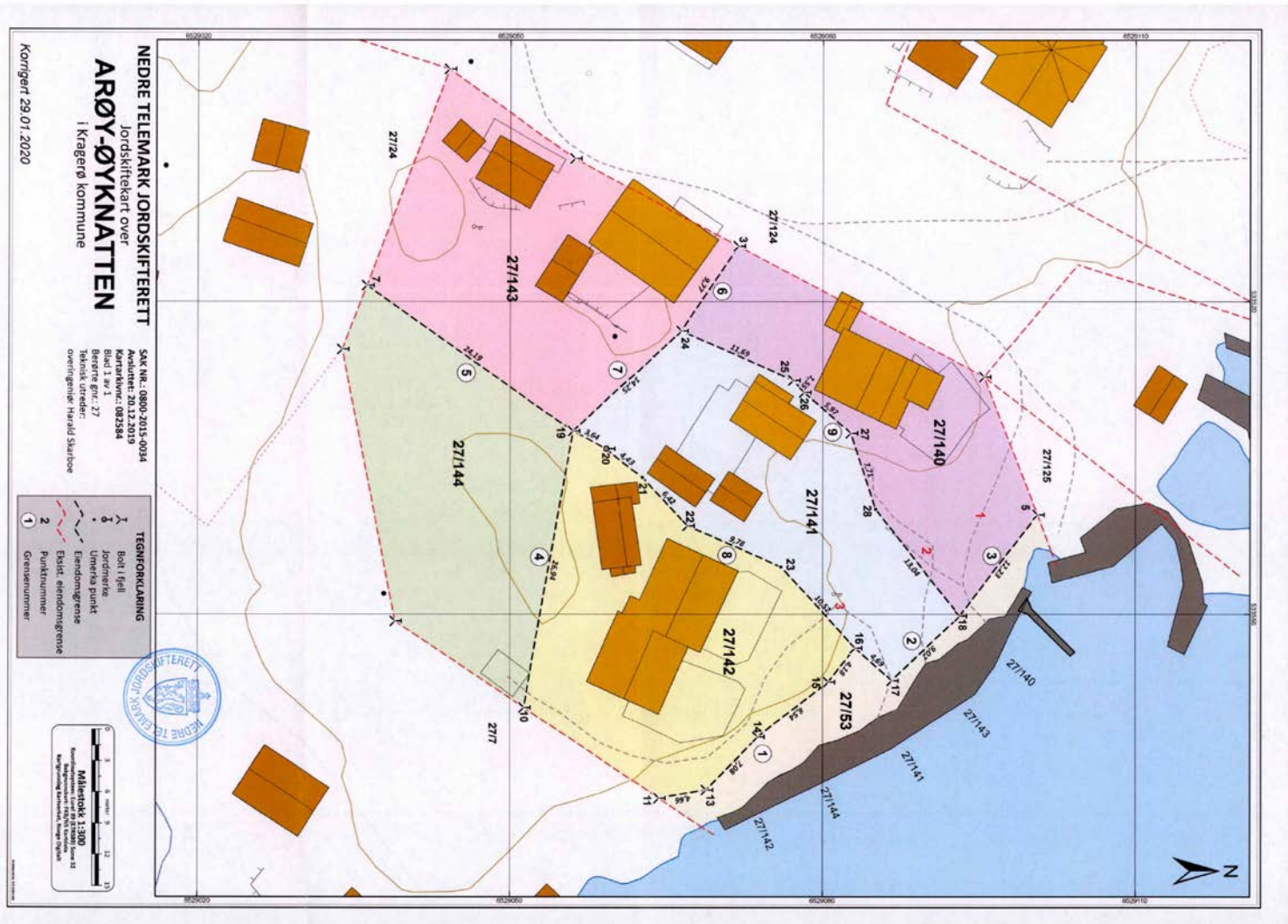
vedtak:

.....
.....

Jordskifteretten har etter dette kommet frem til følgende

slutning:

1. Delingsgrunnlaget
Delingsgrunnlaget er identisk med den eierbrøk som er oppført i grunnboka. En deling av sameiet skal etter dette ende opp med fem økonomisk likeverdige deler.
3. Strømkabler
Ansvar for eventuell omlegging av ulike el-tilførsler tilligger den eller de som ønsker tiltaket gjennomført.
4. Sistebrønn
Ansvar for gammel sanert sistebrønn beliggende på gnr. 27 bnr. 144 tilligger eier av gnr. 27 bnr. 144.
5. Brygge
Bryggeanlegget beliggende på gnr. 27 bnr. 53 ansees i sin helhet å være en del av sameiet og deles også i henhold til delingsgrunnlaget, hvilket er likt med den eierbrøk som er oppgitt i grunnboka.



Erklæring / samtykke i henhold til Plan- og bygningsloven § 29-4, tredje ledd, bokstav a.

1. Denne erklæringen/samtykket er utstedt frivillig og i forbindelse med gjennomføring av jordskiftesak 0800-2015-0034 Arøy-Øyknatten for Nedre Telemark Jordskifterett.

Saken omfatter oppdeling av et sameie og ved avslutning av saken vil hver sameiepart få seg tillagt en eneid teig (eiendom) og en andel i et fellesareal. I oven nevnte jordskiftesak blir eiendommen gnr. 27 bnr. 53 i Kragere kommune delt i seks ulike teiger.

Denne erklæringen/samtykket gjelder internt ovenfor alle de seks teigene (eiendommene) gnr. 27 bnr. 53 blir delt opp i. Dette inkludert den teig (fellesarealet) som beholder opprinnelig gnr. og bnr.

2. Undertegnede erklærer med dette at jeg samtykker, for egen teig (eiendom), herunder for andel i fellesarealet, til at bygg kan plasseres nærmere min nabogrense enn skranken nevnt i Plan- og bygningsloven § 29-4 annet ledd (fire meters grensen). Med nærmere menes så nært som inntil 0,5 meter fra nabogrense. Dette ovenfor de teiger (eiendommer) som bnr. 27 bnr. 53 blir delt opp i.
3. Undertegnede samtykker videre til at denne erklæringen/samtykket tinglyses på samtlige av de seks enhetene jordskifteretten ender opp med å beskrive i jordskiftesak 0800-2015-0034 Arøy-Øyknatten, og at denne tinglysingen skjer samtidig med tinglysing av jordskiftesaken.

Anne Grete Austvik	180856 [REDACTED]	Anne Grete Austvik
Navn	Personnummer	Signatur

AKTIV EIENDOMSMEGLING KRAGERØ
POSTBOKS 68
3791 KRAGERØ

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Arøy 2 (Ronny Jørstad)
Vår referanse: 3685739/25817854
Bestilling: C3 2025-02-25 44

Dato
25.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3282	31	12.11.1980	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4014 KRAGERØ	27	7	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

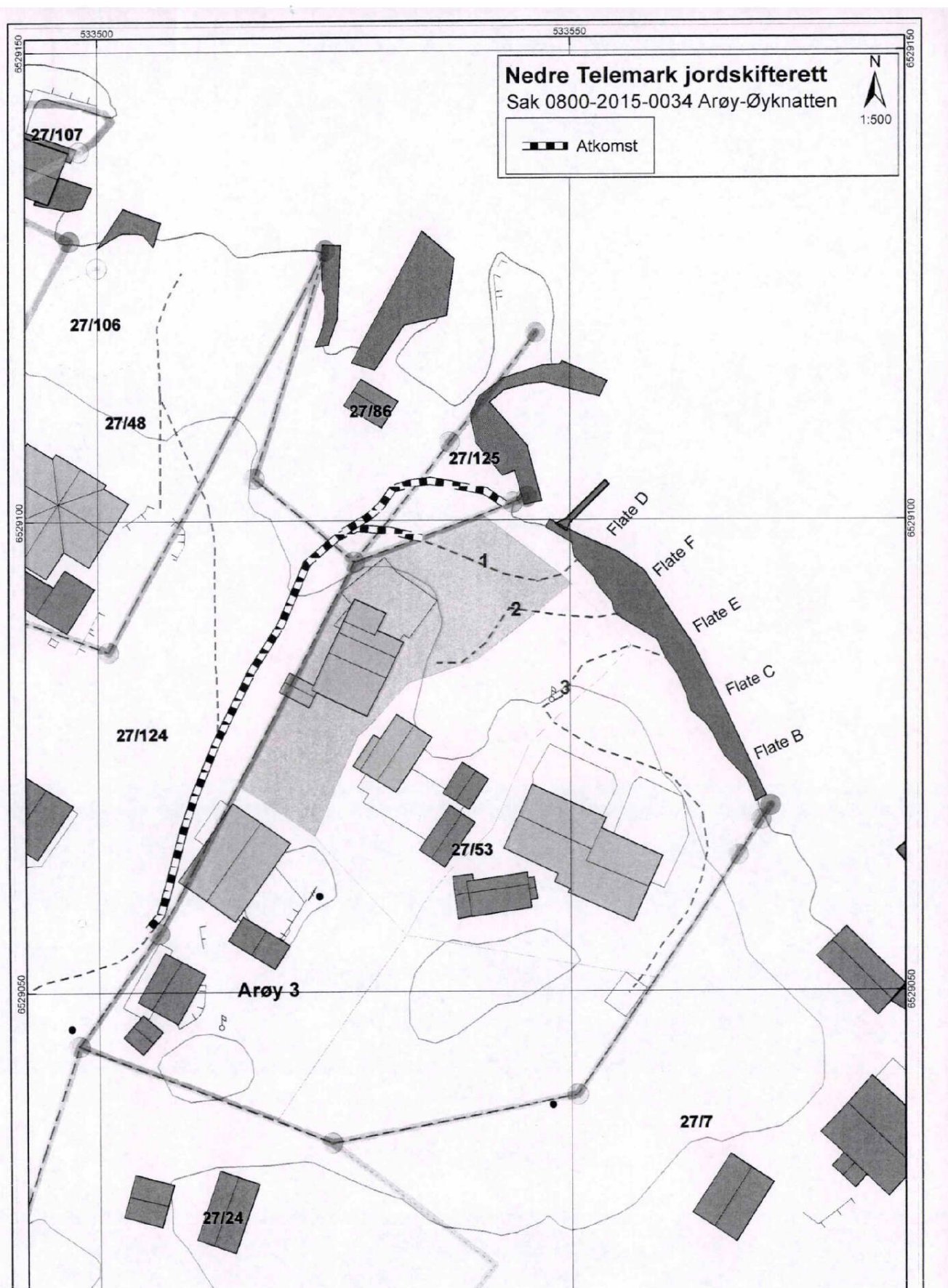
Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

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

www.kartverket.no

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



DAGBOKFØR

12 NOV 80 03282

SØRENSKRIVEREN I
KRAGERØErklæring

Jeg er kjent med Øivind Johannessens byggeplaner for tilbygg på sin hytte ved Øiknatten gnr 27 bnr 53. Jeg er klar over at avstanden fra planlagt tilbygg til eiendomsgrensen mot min eiendom er under fire meter, og har ingen invending mot hans byggeplaner.

Kragersø 15/10 1980



eier av gnr.27 bnr.7, Arø.

AKTIV EIENDOMSMEGLING KRAGERØ
POSTBOKS 68
3791 KRAGERØBestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Arøy 2 (Ronny Jørstad)
Vår referanse: 3685740/25817859
Bestilling: C3 2025-02-25 42Dato
25.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3009	31	11.9.1985	BESTEMMELSE OM VANNRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4014 KRAGERØ	27	7	0	0

 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

E R K L A R I N G

Undertegnede Paul Nilsen som eier av gnr. 27
bnr. 7 gir samtykke til at Ase Johannessen legger
sin brønn på sin eiendom.

Eierforholdet og bruksretten til brønnen er
knyttet til Ase Johannessen og senere eiere av hennes
hytte på gnr 27 bnr.53. Tillatelsen skjer vederlagsfritt

Kragere 14.3 1985

Paul Nilsen
Underskrift

Vi bekrefter at utstøderen er over 20 år, og har
underskrevet eller vedkjennet seg sin underskrift
på dette dokument i vårt nærver.

Paul Nilsen
Vitneunderskrift

Wanda ...
Vitneunderskrift

DAGBOKFØRT
11. SEP 85 03000
SØRØSKRIVRENI
KRA 2 1985



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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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.

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmegeklerforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmegeklergruppen, Eiendomsmegeklerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmegeklerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegekling § 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. Megleren vil oppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
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 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.
6. 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.
7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
8. 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.

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.

aktiv.
Tar deg videre