

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 14 000 000,-
Omkostn.: Kr 351 240,-
Total ink omk.: Kr 14 351 240,-
Årlig festeavgift: Kr 25 000,-
Selger: Dag Schartum-Hansen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1959
BRA-i/BRA Total 94/141 kvm
Tomtstr.: 2734 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 26, bnr. 107
Oppdragsnr.: 1302240107

Skjermet, solrik og velholdt feriested med strandlinje sentralt i Kragerøskjærgården

Den flotte fritidseiendommen Sørøy ligger på Langholmene i Oterøyfjorden, mellom Gumøy og Oterøy, i hjertet av Kragerøskjærgården. Her ligger eiendommen lunt i en lagune på sydsiden av en fjordarm, ved Geitholmsund.

Eiendommen har lang strandlinje på nær 100 meter med brygge, og det er fine, skjermede uteplasser rundt hele hytta. Det er terrasse mot nordvest og sørvest som fanger solen fra grytidlig morgen til sen kveld. Eiendommen har fin sjøutsikt, og er i tillegg til å være solfylt, meget skjermet og lun.

Sørøy består av fritidsbolig og båthus, og begge byggene er godt vedlikeholdt. Hytta er oppført i 1959 med tilbygg fra 1964/1965, og inneholder gang, stue, spisestue, kjøkken, bad og tre soverom. Båthuset består av to rom som er innredet og båthus. Det er festetomt som er i underkant av 3 mål.



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	7
Egenerklæring	74
Nabolagsprofil	78
Forbrukerinformasjon	108
Budskjema	109





Om eiendommen

Om fritidsboligen

Areal

BRA - i: 94 m²
BRA - e: 47 m²
BRA totalt: 141 m²
TBA: 138 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 94 m² 3 soverom, spisestue, stue, gang, bad og kjøkken.

TBA fordelt på etasje

1. etasje
120 m² Terrasser og plattning i naturstein og betong rundt fritidsboligen.

Båthus

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 47 m² Båthus og to rom (innredet)

TBA fordelt på etasje

1. etasje
18 m² Terrasse mot sørøst.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

2734 m²

Tomtebeskrivelse

Festetomt med et areal på 2.734,4 m² iht. matrikkelbrev av 03.07.2024. Matrikkelbrevet er vedlagt salgsoppgave. Grunneier er Marit Irene

Staves Ålgårdstad

Eiendommen har lang strandlinje på nær 100 meter. Det er fine, skjemedde uteplasser rundt hele hytta. Det er terrasse mot nordvest og sørvest som fanger solen fra grytidlig morgen til sen kveld. Eiendommen har fin sjusikt, og er i tillegg til å være solfylt, meget skjemet og lun.

Uteområdene er svært forseggjorte og er opparbeidet med stier, trapper og murer i naturstein eller betong. Ellers består tomten av fjell, gress og beplantning.

Årlig festeavgift

Kr 25 000

Festetid

Evigvarende

Festekontrakt datert

30.08.1958.

Regulering av festeavgift

Iht. festekontrakt har begge parter rett hvert 20. år til å kreve leien regulert iht. ev. stigning eller fall i eiendomsprisene. Leien ble sist regulert i 2018. Neste gang festeavgiften kan reguleres er 2038.

Etter nytt lovverk vil fremtidig regulering basere seg på endringer i konsumprisindeksen.

Beliggenhet

Eiendommen Sørøy ligger på Langholmene ved Geitholmsunda, mellom Gurnøy og Oterøy. Her er eiendommen lunt plassert inne i en lagune på sydsiden av av en fjordarm. Langholmene ligger sentralt i hjertet av Kragerøskjergården;

eiendommens plassering er likevel tilbake trukket og skjernet.

Kragenskjærgården, 1965

Det er kort vei med hurtiggående båt til Valle med blant annet dagligvareforretning og restaurant, og til Kragens som har et yrende sommerliv, sjamerende nisebutikker, kaféer og restauranter. Ytterst i Kragenskjærgården ligger fantastiske Jomfruland. Omgivelsene på denne øya er unike for skjærgården, med blant annet en egen eikeskog, tette hvitveistepper og rullesteinstrander.

Kragenskjærgården, 1965

Adkomst

Med båt.

Kragenskjærgården, 1965

Bebyggelsen

Området består av sprede fritidsbebyggelse.

Kragenskjærgården, 1965

Innhold

Det er fritidsbolig og båthus på eiendommen.

Kragenskjærgården, 1965

Fritidsboligen inneholder:

1. etasje: Gang, stue, spisestue, kjøkken, bad og tre soverom.

Kragenskjærgården, 1965

Båthus inneholder:

1. etasje: Båthus og to rom som er innredet.

Kragenskjærgården, 1965

Standard

Sørøy ble opprettet som egen eiendom i 1958 og er vakker plassert inne i en lagune ved Geitholmsunda. Fritidsboligen er oppført i 1959, senere tilbygget mot nordøst i 1964/1965. Båthuset er oppført i 1962/1963. Det er brygge nordøst for båthuset på ca. 42 m² og med fortøyningside på ca. 10 meter. I tillegg er det en brygge på ca. 11 m² sørvest for båthuset.

Fritidsboligen er jevnlig vedlikeholdt og i 1993 ble takkonstruksjon utbedret og takteking skiftet. I 2012 ble baderommet renover, samtidig som det ble lagt inn kommunalt vann og avløp. Kjøkken ble skiftet samme år, i tillegg ble terrassedekke mot sørvest skiftet. Dekket er i Kebony. Alle vinduer er skiftet siste 10-12 år.

Båthuset, 2012

Båthuset er også godt ivaretatt, og i 2010 ble bordkledning skiftet. I 2012 ble utvendig belysning med bevegelsessensor montert og fundamentering i forbindelse med skifte av brygger forsterket. Det er takrenner fra 2012. Båthuset er malt i 2020.

Båthuset, 2012

Innvendig har hytta en stilig løsning med to nivåer, der kjøkken og spisestue ligger på øvre nivå og har utgang til plattning mot sørvest. Kjøkkenet har myere innredning med folierte skrog med glatte fronter, stedvis med glassfelt. Det er heltre benkeplater med vask i stål, og integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøleskap er integrert i vegg en gang mot kjøkken. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er åpen løsning fra kjøkkenet mot spisestua, som har store vindusflater og fin sjøutsikt. Fra spisestua er det åpen løsning mot stua, som ligger i nedre plan, og som har utgang til terrasse mot nordvest og inneholder åpen peis. Stua har også fin utsikt til sjøen. Det er nyere bad med vegghengt toalett, vask med badersinnredning og dusjinsje. Badet har flislagt gulv, flis/panel på vegger og panel i himling. Ellers inneholder hytta tre soverom og gang, og krypkjeller med opplegg til vaskemaskin. Hyttas overflater består av gulv av parkett og tre, vegger av trepanel og himling av trepanel. Det er montert opplegg for utedusj mot sørøst.

Båthuset, 2012

Innvendig består båthuset av to rom som er innredet

og båthus med synlig reisverk. Båtplass i båthus er 5,84 m dyp og 3,65 m bred. I bakre del av båthus er det to rom som er benyttet til soverom. Disse er ikke godkjente som soverom.

Båthuset, 2012

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

Båthuset, 2012

Forhold som har fått TG3:

-Veggkonstruksjon: Gavivegg mot sørøst har for lite lufting, trebord ført mot grunnmur. Det er registrert råte i bordkledning mot sørøst, så denne gaviveggen står for utskiftning av bordkledning. Det er noe alder og værslitasje.
-Utvendig trapp: Det er ikke montert rekkverk. Det er registrert stedvis fall på over 0.5m uten rekkverk.
-Tekniske installasjoner: Branntekniske forhold: Brannslukningsapparat ikke registrert på befaringsdagen. Apparat må innhentes eller fremvises.

Båthuset, 2012

Forhold som har fått TG2 (avvik som kan kreve tiltak):
-Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
-Takkonstruksjon/loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er ikke registrert store nedbygninger eller fuktmerker på befaringsdagen, men husk at forventet levetid snart er oppbrukt på takteking. Ved skifte av takteking når den tid kommer, så må det gjøres ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen og konstruksjonsdeler må skiftes etter behov. Det er registrert stedvis noe påbegynt råte på vindskier.

-Vinduer: Det er registrert en forvitret tettelist i karm på vindu baderom. Det er registrert for lite tiluft mot baderom, så denne har nok blitt utsatt for høy fuktighet og mye sollys.
-Dører: Det er registrert råte nederst på ytterdør i tre mot krypkjeller. Det er registrert rustslag på hengsler til terrassedør. Det er registrert noe alder og værslitasje på terrassedør fra 1965.
-Terrasse og plattning: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er værslitti/ oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er registrert noe forvitring og riss i fuger til plattning med betong og naturstein. Det er registrert alder- og værslitasje på rekkverk og stedvis eldre terrassedekke mot nord. Åpningene i rekkverk er for store, her kan barn eller dyr dette igjennom med fall på over 0.5m.
-Radon: Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med 'moderat til lav' aktsomhetsgrad.
-Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

-Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det er registrert innerdør som tar i karm. Det er registrert slitasje på dørvider.
-Ventilasjon bad: Våtrommet mangler tiluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
-Elektrisk anlegg: Med tanke på alder og manglende dokumentasjon, så anbefales det en kontroll av anlegget.
-Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert stedvis noe sprekker, riss og forvitring i grunnmur.

Båthuset, 2012

Fohold som har fått TG2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):
-Taktekking: Mer enn halvparten av forventet

brukstid er passert på taktekking. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Etasjeskiller er trebjelkelag. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Sluk/membran/tettesjikt bad: Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Ukjent tettesjikt/membran.
- Sanitærutstyr bad: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Avvik gjelder eldre kobberør.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapport fra Ramberg Takst, datert 18.11.24. Tilstandsrapporten er vedlagt salgsoppgave.

Bygningssakkyndig
Jacob Unosen Ramberg

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Fritidsboligen står på grunnmur i betong og naturstein med stubbegulv mot krypkjeller. Reisverk i tre med stående bordkledding. Saltak med sperrer i tre og taktekking av plater med taksteinsprofil. Vinduer i tre med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre mot krypkjeller, inngangsdør i tre med glassfelt og terrassedører i tre med glassfelt.

Båthus står på fundamenter og pilarer i betong og naturstein. Reisverk i tre med stående bordkledding.

Saltak med sperrer i tre og taktekking av teglstein. Vinduer i tre med 2-lags glass. Ytterdør i tre og terrassedør i tre med glassfelt.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapport.

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.

Utsatt

Selger har leid to p-plasser på Valle, betaler ca kr 5 000,- pr år for begge plasser. Leier båtplass 11 mnd i året (ikke juli) for kr 5 300,- pr. år. Fra parkeringsplass til båtplassen er det ca 600 meter.

Forsikringselskap
Fremtind

Polisnummer
21782643

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.

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

Energi
Oppvarming
Elektrisk og vedfyring.

Energikarakter
G

Energifarge
Rød

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 14 000 000

Kommunale avgifter
Kr 3 655

Kommunale avgifter år 2024

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

Kommunale avgifter inkludert eiendomsskatt utgjør kr 30 179,- pr år. Oversikten over hva som betales er vedlagt salgsoppgave. Her inngår ikke vann/kloakk, årsak til det er ukjent, men kjøper må påregne årlige utgifter til vann og kloakk. Pr. 2024 ligger disse gebyrene på kr 2 834,- for abonnementsgebyr vann og forbruksgebyr (kr/100 m³) vann på kr 2 004,-. For avløp er abonnementsgebyr kr 2 972,- og forbruksgebyr (kr /100m³) kr 4 322,-.

Eiendomsskatt
Kr 26 524

Eiendomsskatt år 2024

Formuesverdi sekundær
Kr 246 158

Formuesverdi sekundær år 2022

Andre utgifter
Festeavgift kr 25 000,- pr år.

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 26, bruksnummer 107 i Kragerø kommune.

Utsnitt av kommuneplassplan

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

4014/26/107:

4014/26/107:

ERKLÆRING/AVTALE
Dok. nr. 901744
Overført fra hovedbolet, gnr 26 bnr 1. Denne tinglyste bestemmelse inneholder en 'sekkepost' med tinglyste anmerkninger som har fulgt med fra hovedbolet. Megler har ikke innhentet eller vurdert disse. Det er totalt usansynlig at denne skal ha praktisk konsekvens for eiendommen. Anmerkningen vil ikke bli slettet fra eiendommens grunnboksblad, eventuelle panthavere får prioritet bak denne.

FESTEKONTRAKT
Dok. nr. 1877-29.12.1959

Festekontrakt inngått 30.08.1958. Tomten er bortfestet på følgende vilkår. Årlig grunnleie skal betales hvert år 1. juli og hvert 20. år har begge parter rett til å kreve leien regulert iht. ev. stigning eller fall i eiendomsprisene. Grunnleien ved inngåelse av avtalen var kr 400,- i 1958, denne er i dag oppjustert til kr 25 000,-. Til sikkerhet for leien gir festeren 1. prioritets pant i tomten for det dobbelte av leien eller kr 800,-. Grunneier må samtykke ved salg og har forkjøpsrett. Forkjøpsretten må gjøres gjeldende innen 14 dager etter skriftlig beskjed om salg. Festeren må selv holde tomten inngjerdet. Festekontrakten er evigvarende. Dokumentet er vedlagt salgsoppgave.

4014/26/107:

FORKJØPSRETT
Dok. nr. 2185-28.12.1964
Skjøte på grunnrettigheter til tre festetomter, deriblant denne, der eieren av Oterøy, gnr. 26, bnr. 1, skal ha forkjøpsrett til tomtene, dersom ny grunneier ønsker å selge disse, til en pris som tilsvarer 20 ganger leiebeløpet på tomten. Dokumentet er vedlagt salgsoppgave.

ERKLÆRING/AVTALE
Dok. nr. 3337-22.11.1976
Bestemmelse om bruksrett og/eller disposisjonsrett for tidligere eiere. Dokumentet vil bli slettet fra eiendommens grunnboksblad.

REGISTRERING AV GRUNN
Dok. nr. 1243-18.10.1958
Matrikkelen ble skilt ut fra gnr. 26, bnr. 1 i 1958. Dokumentet er skylddelingsforetning over eiendommen, med grensebeskrivelse. Eiendommens bruksnavn er Sørøy og arealet blir beregnet til 3 dekar. Det foreligger nyere matrikkelbrev fra 2023 med tomtegrenser.

Dokumentet er vedlagt salgsoppgave.

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Dok. nr. 1531708-01.01.2020
Gjelder endring av kommunenummer

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Dok. nr. 514218-01.01.2024
Gjelder endring av kommunenummer

Ferdigattest/bruksstillatelse
Hytta er oppført i 1959, det foreligger ikke tegninger og ferdigattest ifm. dette. Brygge og båthus, samt hytte, er oppført for bygningsloven av 1965.

Det foreligger ferdigattest for 'fasadeendring og plattling på hytte' datert 23.04.2014, samt tilhørende tegninger som stemmer med dagens løsning. Iht. søknad gjelder tiltaket 'ombygging av fasade med innsetting av nye større vinduer og en balkongdør mot sørvest, og en plattling på bakken ut fra eksisterende terrasse mot sørvest.' Tegninger og ferdigattest er vedlagt salgsoppgave.

Ferdigattest/bruksstillatelse datert
23.04.2014.

Vei, vann og avløp
Offentlig vann og avløp.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen er uregulert. I kommuneplanens arealdel ligger eiendommen i et område avsatt til LNFR. Med LNFR menes landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift. I LNF-områder er det i utgangspunktet et generelt bygge- og anleggsforbud. Den eneste byggeaktiviteten som tillates i LNF-områder er den som har direkte

tilknytning til landbruket eller stedbunden næring.

Eiendommen ligger også innenfor et sjøområde i kommuneplanens arealdel med arealformål 'bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone'. Dette er det generelle formålet som er fastsatt for områder i sjø i plan- og bygningsloven. Ingen underformål er angitt. Det er et generelt byggeforbud i strandsonen og alle tiltak krever dispensasjon.

4014/26/107:

Det er kommuneplanens bestemmelser som er gjeldende. Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018-2030 kan fås ved henvendelse til megler. Utsnitt av kommuneplan ligger som vedlegg til salgsoppgave.

4014/26/107:

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

4014/26/107:

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.

4014/26/107:

4014/26/107:

4014/26/107:

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 eiendomsmeidler 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.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til

elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmeidler 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 for 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

14 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger
350 000 (Dokumentavgift)
240 (Pantattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 100 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

351 240 (Omkostninger totalt)
366 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
369 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

14 351 240 (Totalpris, inkl. omkostninger)
14 366 340 (Totalpris, inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
14 369 140 (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 351 240

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 egenekklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

tegnas 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.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
26 000 Markedsføringspakke - foto/drone/2D, nettannonsering, trykte prospekter, innhenting kommunal info, sikring, skiltning og utstillinger
3 650 Utlegg oppgjørshonorar

Totalt kr. 309 650

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på vederlag stort kr 0,- for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

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





Eiendommen Sørøy ligger på Langholmene mellom Gumøy og Oterøy - i "hjertet" av skjærgården.



Eiendommen har lang strandlinje og består av brygge, båthus og fritidsbolig.



Velkommen inn! Spisestua har store vinduflater, fin sjøutsikt og utgang til sørvestvendt terrasse.





Stua ligger et nivå nedenfor spisestue, og har utgang til nordvestvendt terrasse.



Det er nyere bad med vegghengt toalett, vask med baderomsinnredning og dusjnisje. Badet har flislignende gulv, flis/panel på vegger og panel i himling.



Innvendig består båthuset av to rom som er innredet og båthus med synlig reisverk. Båtplass i båthus er 5,84 m dyp og 3,65 m bred. I bakre del av båthus er det to rom som er benyttet til soverom. Disse er ikke godkjente som soverom.



Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Geitholmsunda 9, 3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD
KRAGERØ kommune
gnr. 26, bnr. 107



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.

Sum areal alle bygg: BRA: 141 m² BRA-i: 94 m²



Befaringsdato: 11.11.2024 Rapportdato: 18.11.2024 Oppdragsnr.: 20917-1327 Referansenummer: ZW1875

Autorisert foretak: Ramberg Takst

Vår ref:



Rapportansvarlig

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



Oppdragsnr.: 20917-1327

Befaringsdato: 11.11.2024

Side: 2 av 33

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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst ble kontaktet av Dag Schartum-Hansen for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av fritidsbolig med adresse Geitholmsunda 9 i Kragerø kommune. Det er fint vær på befaringsdagen, ut over dette er alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapporten.

Tilstanden på boligen framstår med normal standard og normal bruksslitasje.

TG: 2 er gitt til: taktekkning, nedløp, takkonstruksjon, vinduer, ytterdører, terrasser, etasjeskille, radon, innvendig trapp, innvendige dører, dokumentasjon membran og vegghengt toalett på badrom, tilluft til badrom, kobberrør, el-anlegg og grunnmur.

TG: 3 er gitt til: veggkonstruksjon, utvendig trapper og brannteknisk.

Viser til rapportens underpunkter og at det er viktig at man leser disse, ikke bare sammendraget.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Fritidsbolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG

Fritidsboligen står på grunnmur i betong og naturstein med stubbegulv mot krypkjeller. Reisverk i tre med stående bordkledning. Saltak med sperrer i tre og taktekkning av plater med taksteinsprofil.

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Ytterdør i tre mot krypkjeller.
Inngangsdør i tre med glassfelt.
Terrassedører i tre med glassfelt.

INNVEDIG

Gulv har overflate av parkett og tregulv.
Vegger har overflater av trepanel.
Himling har overflater av trepanel.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv har overflate av flis.
Vegger har overflate av flis og trepanel.
Himling har overflate av trepanel.

Vegghengt toalett, vask med baderomsinnredning og dusjnise på badrom.

KJØKKEN

Folierte skrog med glatte fronter, stedvis med glassfelt.
Heltre benkeplater med enkel vask i stål.
Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.
Kjøleskap er integrert i veggen i gang mot kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber og rør-i-rør.

Stoppekran til kommunalt vann lokalisert i krypkjeller.

Det er avløpsrør av plast.

Det er en liten avløpspumpe lokalisert i krypkjeller, her må det utføres normal vedlikehold og rutiner for drift.

Opplegg til vaskemaskin i krypkjeller.

Det er montert opplegg for utedusj mot sørøst.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Sikringskap med automatsikringer og fjernavleser.

Det er registrert røykvarslere og brannslukningsutstyr i boligen.

Fire stop sprayen som er lokalisert på kjøkken, er ikke et godkjent brannslukningsapparat i henhold til EN3 og kan derfor ikke erstatte påbudt manuelt slukkeutstyr.

TOMTEFORHOLD

Den delen av tomten som ikke er bebygd består av gress, opparbeidet sti av naturstein og betong, beplantning og naturstein.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Fritidsbolig

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

Tegninger fremvist, og stemmer med dagens bruk.

Båthus

- Det foreligger ikke tegninger

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

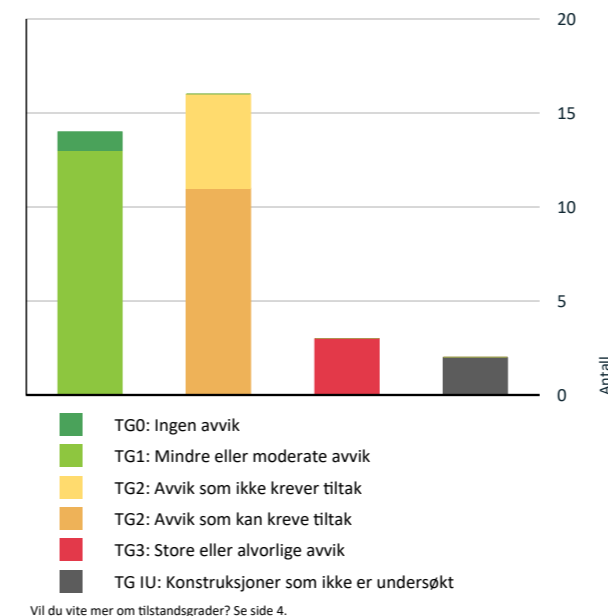
[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

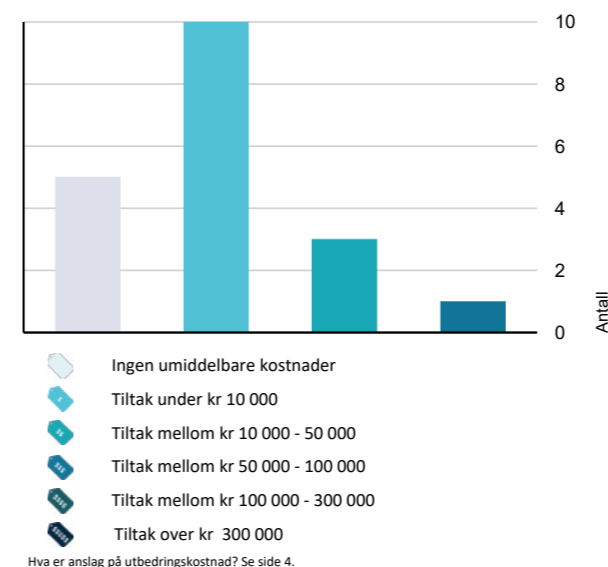
[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling av fritidsbolig beliggende på Gnr: 26 Bnr: 107 med adresse Geitholmsunda 9 i Kragerø kommune.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

1 TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Boligens energimerking



Beskrivelse

Bygningskategori: Småhus.
Bygningstype: Fritidsbolig.
Byggeår: 1959.
Bygningsmateriale: Tre.
BRA: 94.
Ant. etg. med oppv. BRA: 1.
Oppvarming: Elektrisk og ved.
Ventilasjon: Periodisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:

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

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

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

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

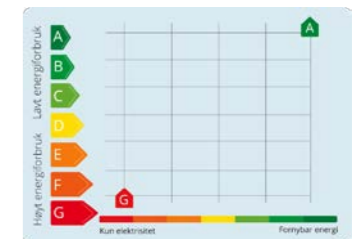
Oppvarmingskarakter:

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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1959

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1964	Tilbygg	Hytte bygd større mot nordøst i 1964-65.
1993	Tilbygg	Takkonstruksjon utbedret og taktekkning skiftet i 1993.
2012	Modernisering	Baderom renovert i 2012.
2012	Modernisering	Kjøkken skiftet i 2012.
2012	Modernisering	Terrassedekke skiftet mot sørvest i 2012, dekket her er i Kebony.
2012	Tilbygg	Kommunalt vann og avløp lagt inn i 2012.

UTVENDIG

TG 2 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater med taksteinsprofil. Taket er besikket fra bakkenivå.

Taktekking skiftet i 1993. Taktekking fremstår i godstand på befaringdagen, det er registrert noe rust og flass på befaringdagen, men ikke noe som er unormalt for alder. Husk at forventet levetid snart er oppbrukt og taktekkning må overvåkes.

Årstall: 1993

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt taktekkning.



Utsnitt taktekkning.

TG 2 Nedløp og beslag

Beslag, renner og nedløp i stål.

Det er registrert stedvis drensør på nedløp, men det er fra nedløp mot nord registrert fukt og noe forvitring på plattning i naturstein og betong. Nedløp må stedvis utbedres, lede vann vekk fra konstruksjonsdeler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Utsnitt nedløp.



Utsnitt renner og drensør.



Utsnitt renner.

TG 3 Veggkonstruksjon

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

Bordkledning er stedvis skiftet etter byggeår. Gavivegg mot sørøst har for lite lufting, trebord ført mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Det er registrert råte i bordkledning mot sørøst, så denne gavivæggen står for utskifting av bordkledning. Det er registrert manglende lufting og bordkledning er stedvis ført helt mot grunnmuren på vegg mot sørøst.

Det er noe alder og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Bordkledning med råte må skiftes og lufting på vegg mot sørøst burde utbedres.

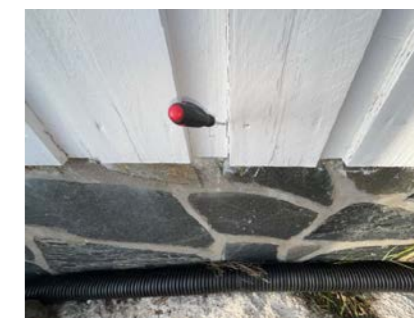
Med tanke på alder og registrert råte, er dette en risikokonstruksjon for skjulte feil og avvik.

Husk at bordkledning er stedvis også skiftet, så registrerte avvik gjelder ikke hele konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.

Tilstandsrapport



Utsnitt veggkonstruksjon.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak med sperrer i tre.

Takkonstruksjon er skjult og kun kontrollert fra synlige konstruksjonsdeler.

Det er ikke registrert store nedbøyninger eller fuktmerker på befaringdagen, men husk at forventet levetid snart er oppbrukt på takteking.

Ved skifte av takteking når den tid kommer, så må det gjøres ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen og konstruksjonsdeler må skiftes etter behov.

Det er registrert stedvis noe påbegynt råte på vindskier.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er avvik:

Det er ikke registrert store nedbøyninger eller fuktmerker på befaringdagen, men husk at forventet levetid snart er oppbrukt på takteking.

Ved skifte av takteking når den tid kommer, så må det gjøres ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen og konstruksjonsdeler må skiftes etter behov.

Det er registrert stedvis noe påbegynt råte på vindskier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Vindskier må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt takkonstruksjon.



Utsnitt pipegjennomføring.

TG 2 Vinduer

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Vinduer skiftet i 2012-2014.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

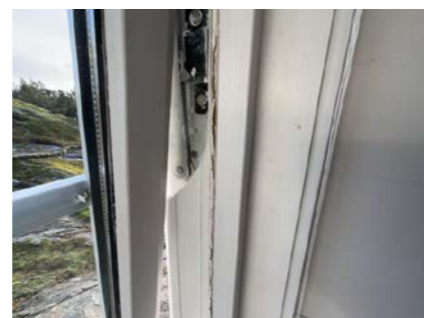
Det er registrert en forvitret tetteliste i karm på vindu badetrom. Det er registrert for lite tilluft mot badetrom, så denne har nok blitt utsatt for høy fuktighet og mye sollys.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tetteliste i karm på badetromsvindu mot øst må utbedres for TG:1.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Forvitret tetteliste.

Tilstandsrapport



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.

TG 2 Dører

Ytterdør i tre mot krypkjeller.

Inngangsdør i tre med glassfelt.
Terrassedører i tre med glassfelt.

Inngangsdør og terrassedør er nyere dører.

Ytterdør i tre mot krypkjeller fra byggeår og terrasseskyvedør i tre fra 1965.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert råte nederst på ytterdør i tre mot krypkjeller.
Det er registrert rustslag på hengsler til terrassedør.

Det er registrert noe alder og værslitasje på terrassedør fra 1965.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdør mot krypkjeller må skiftes for TG:1.
Rustslag på hengsler må utbedres, her må det smøres med rustmiddel og behandles på nytt for å prøve ivareta noe av levetiden.

Terrassedør fra 1965 er god beskyttet under takkonstruksjon og har normal slitasje for alder, men husk at forventet levetid er oppbrukt og at denne døren nærmer seg utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Inngangsdør.



Utsnitt tredør mot krypkjeller.



Utsnitt terrassedør, rust på hengsler.

Tilstandsrapport



Terrassedør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i tre med rekker i tre og plattinger i naturstein og betong. Terrassebord er kebony og rekkverk består av impregneret trevirke.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert noe forvitring og riss i fuger til plattning med betong og naturstein.

Det er registrert alder- og værslitasje på rekkverk og stedvis eldre terrassedekke mot nord.

Åpningene i rekkverk er for store, her kan barn eller dyr dette igjennom med fall på over 0.5m.

Konsekvens/tiltak

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

Det må beregnes vedlikehold og utbedring av slitasje og flass. Avvik på rekkverk gjelder overflatebehandling.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utsnitt terrasse.



Utsnitt terrasse.



Utsnitt plattning.



Utsnitt konstruksjonsdeler til terrasse.

TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapper i tre og naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er registrert stedvis fall på over 0.5m uten rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk må monteres hvor det er fall på over 0.5m uten rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Utvendig trapp i naturstein og betong.



Utvendig trapp i tre.

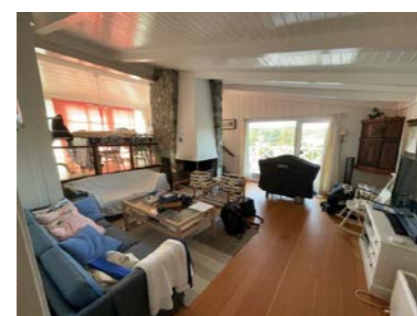
INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulv har overflate av parkett og tregulv. Vegger har overflater av trepanel. Himling har overflater av trepanel.

Normal slitasje på overflater jamfør med alder.

Det er registrert en luke i gulv ved kjøleskap i gang, denne luken går til et lite kryperom under stubbegulv som brukes til lagring av tørrvarer og drikke.



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

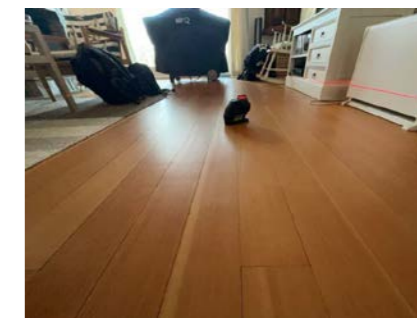
Vurdering av avvik:

- 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



Høydeforskjeller kontrollert i stue.

Tilstandsrapport



Høydeforskjeller kontrollert i spisestue.

TG 2 Radon

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmåling eller tiltak mot radon. Eiendommen ligger innenfor et område med en definert aktsomhetsgrad som er moderat til lav, av NGU Radon aktsomhetskart.

Vurdering av avvik:

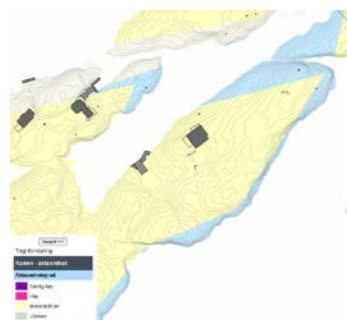
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innhent dokumentasjon på radonmåling eller tiltak mot radon. Kan det ikke innhentes dokumentasjon bør det utføres en radonmåling.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Radon aktsomhet.

TG 1 Pipe og ildsted

Murt pipe av naturstein og stedvis pusset front. Åpent ildsted lokalisert i stue.



Ildsted stue.

TG 1 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Kryp Kjeller er tilgjengelig fra tredør vendt mot sørøst.

Det er registrert luftenventil og stedvis noe salt på overgang fjell grunnmur.

Kryp Kjeller må overvåkes og utbedringer må utføres etter behov.

Eier opplyser om at det har vært mink i krypkjelleren, men dette har blitt utbedret. Stubbegulv og isolasjon skiftet hvor det var behov.



Utsnitt krypkjeller.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper i tre.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

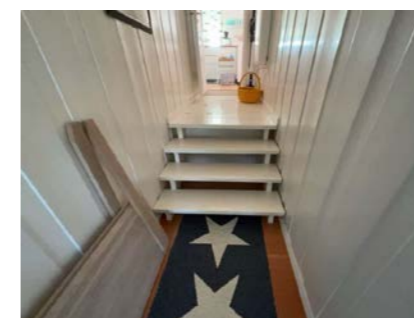
Anbefaler å montere håndløper i trappeløp.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Utsnitt innvendig trapp.



Utsnitt innvendig trapp.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er registrert innerdør som tar i karm.

Det er registrert slitasje på en dørvrider.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Innerdør må justeres og dørvrider med slitasje må utbedres for TG: 1.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt innerdør.



Utsnitt innerdør.



Utsnitt innerdør.



Utsnitt innerdør.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv har overflate av flis.
Vegger har overflate av flis og trepanel.
Himling har overflate av trepanel.

Vegghengt toalett, vask med baderomsinnredning og dusjnisse på baderom.

Årstall: 2012

Tilstandsrapport



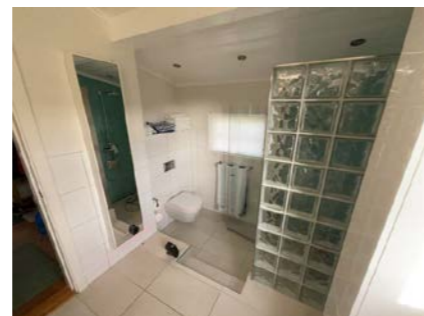
Utsnitt baderom.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger har overflate av flis og trepanel.
Himling har overflate av trepanel.

Årstall: 2012



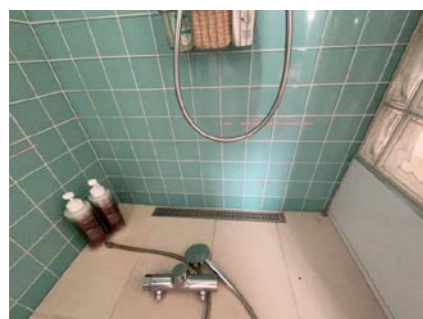
Utsnitt vegg og himling.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv har overflate av flis.
Det er registrert fall mot sluk.

Årstall: 2012



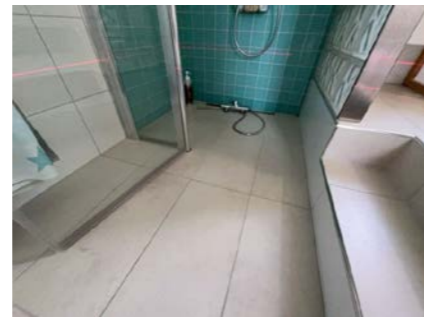
Utsnitt vegg.



Utsnitt vegg og himling.



Utsnitt baderomsgulv.



Utsnitt baderomsgulv.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

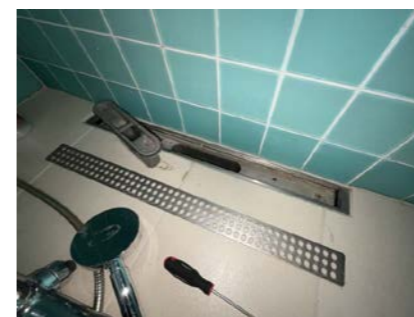
Ukjent tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det må innhentes dokumentasjon på membran om mulig, kan ikke dokumentasjon innhentes er det fare for skjulte feil og avvik i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Slukrenne.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett, vask med baderomsinnredning og dusjnisse på baderom.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det må innhentes dokumentasjon på om det er sealingbag eller krav til drepsåpning til vegghengt toalett. Drepsåpning må etableres om det ikke er godkjent sealingbag.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vegghengt toalett.



Dusjnisse.



Vask med baderomsinnredning.



Noe merker på baderomsinnredning.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Elektrisk vifte.



Utsnitt kjøkken.



Mangler spalte i dør.

1 ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført da våtsone ligger mot yttervegger.
Det er ikke registrert unormale fuktindikasjon på befaringdagen.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Folierte skrog med glatte fronter, stedvis med glassfelt.
Heltre benkeplater med enkel vask i stål.
Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.
Kjøleskap er integrert i veggen i gang mot kjøkken.

Årstall: 2012



Utsnitt kjøkken.



Kjøleskap integrert i vegg.

1 ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2012

Tilstandsrapport



Avtrekk kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og rør-i-rør.
Stoppekran til kommunalt vann lokalisert i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

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

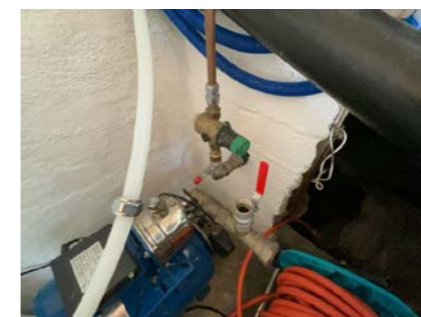
Avvik gjelder eldre kobberrør.

Konsekvens/tiltak

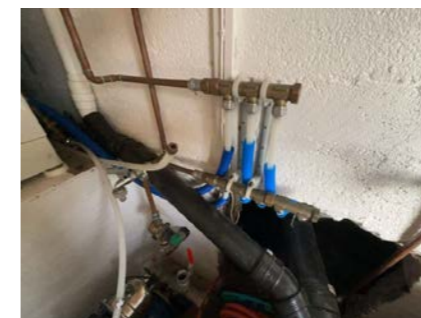
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tiltak gjelder eldre kobberrør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stoppekran.



Utsnitt rør i rør.

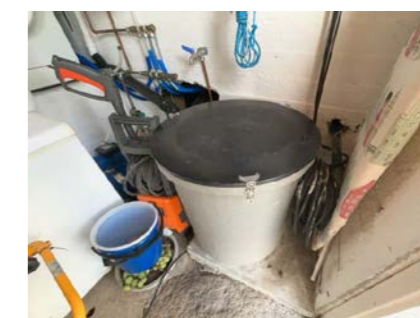


Utsnitt kobberør.

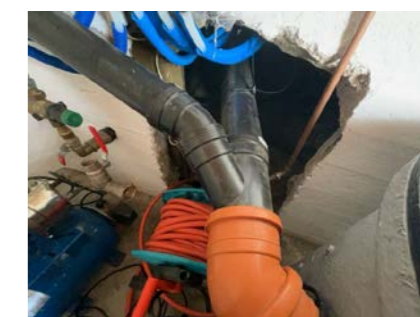
Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Det er en liten avløpspumpe lokalisert i krypkjeller, her må det utføres normal vedlikehold og rutiner for drift.

Årstall: 2012



Avløpspumpe.



Utsnitt avløpsrør i plast.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Andre VVS-installasjoner

Tilstandsrapport

Opplegg til vaskemaskin i krypkjeller.

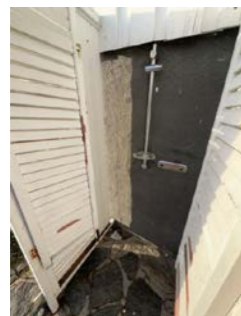
Anbefaler vannlås på maskinens vanntilførsel da denne står i krypkjeller.

Det er montert opplegg for utedusj mot sørøst.

Eier opplyser om at vegger til utedusjen skal skiftes før salg.



Opplegg for vaskemaskin.



Utedusj.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2012



Varmtvannstank.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser.

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

Spørsmål til eier

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereeder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Tilstandsrapport

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Med tanke på alder og manglende dokumentasjon, så anbefales det en kontroll av anlegget.

Kostnadsestimat gitt for kontroll, avvik funnet av fagkyndig kommer i tillegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringsskap.

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Det er registrert røykvarsler og brannslukningsutstyr i boligen. Fire stop sprayen som er lokalisert på kjøkken, er ikke et godkjent brannslukningsapparat i henhold til EN3 og kan derfor ikke erstatte påbudt manuelt slukkeutstyr.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Brannslukningsapparat ikke registrert på befaringdagen. Apparat må innhentes eller fremvises.
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



Røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering naturlig på terreng med stedvis drensrør fra nedløp.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelse.

Det er registrert stedvis noe sprekker, riss og forvitring i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Sprekker, riss og forvitring i grunnmuren må utbedres for TG:1.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

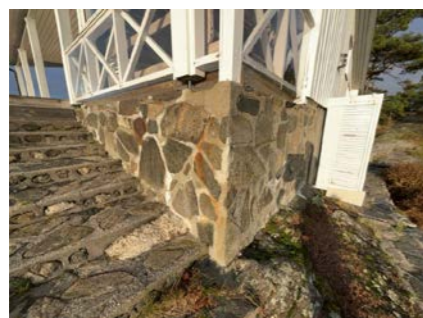
Tilstandsrapport



Utsnitt grunnmur.



Utsnitt grunnmur.



Utsnitt grunnmur.

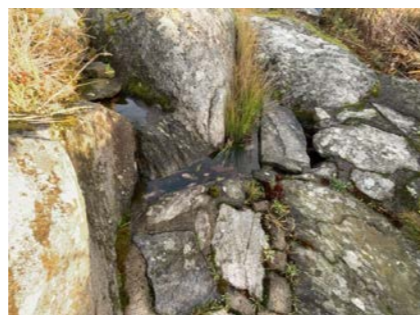
TG 0 Terrenghold

Eiendommen ligger ikke utsatt for skred eller flom i følge kommune kart.

Det er registrert minimalt med stående vann mot opparbeidet stier i betong og naturstein, og i mot terrassekonstruksjon. Om det ønskes kan bortledning av vann rundt konstruksjonsdeler og opparbeidet sti utbedres.



Utsnitt terrenghold.



Utsnitt terrenghold.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør i plast fra 2012. Eiendommen er koblet på det kommunale nettverket.

Kommunale vann og avløpsrør er ført i vannet og kommer opp langs fjell på nordøstsiden av fritidsboligen. Disse vann og avløpsrørene er ført direkte på fjell og er utsatt for frost.

TG IU Andre tomteforhold

Det er registrert en vannsamlersystem på eiendommen, som ble brukt før kommunalt vann og avløp ble innlagt.

Sisterna, vannrør i plast og en liten pumpe er enda i drift, så om det ønskes kan vannet brukes til for eksempel vanning av beplantning. Det anbefales ikke å drikke sisterna vannet.

Tilstandsrapport



Vannsamlersystem på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Båthus



Anvendelse

Byggeår
1962

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Båthus står på fundamenter og pilarer i betong og naturstein.
Reisverk i tre med stående bordkledning.
Saltak med sperrer i tre og takteking av teglstein.

Vinduer i tre med 2-lags glass.

Ytterdør i tre.
Terrassedør i tre med glassfelt.

Innvendig er det 2 rom som er innredet og båthus med synlig reisverk.

Det er registrert noe alder- og værslitasje, forvitring i fundamenter og stedvis råte.
Det er ikke registrert store nedbøyninger, men utskiftninger, utbedringer og vedlikehold må beregnes.

Tilbygg / modernisering

År	Modernisering	Beskrivelse
2010	Modernisering	Bordkledning skiftet på båthus i 2010.
2012	Modernisering	Utvendig belysning med bevegelse sensor montert.
2012	Modernisering	Fundamentering forsterket i forbindelse med skifte av brygger i 2012.
2020	Modernisering	Båthus malt i 2020.

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. Arealat gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

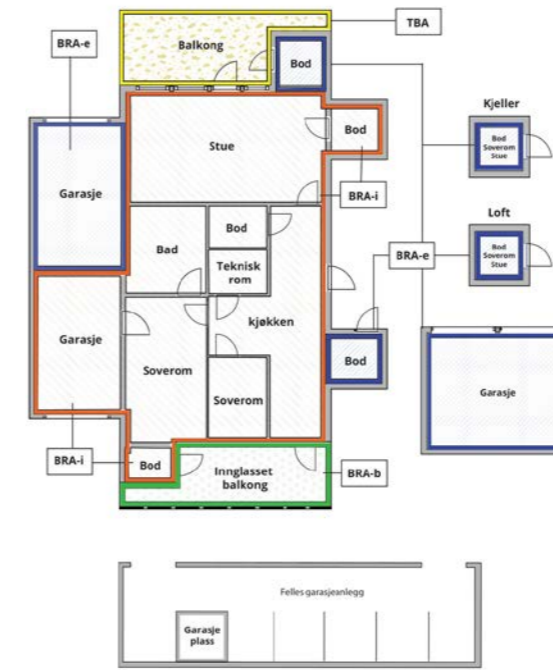
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	94			94	120
SUM	94				120
SUM BRA	94				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Spisestue , Stue , Gang , Bad , Kjøkken		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Areal oppgitt under TBA er terrasser og platting i naturstein og betong rundt fritidsboligen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger fremvist, og stemmer med dagens bruk.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Båthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		47		47	18
SUM		47			18
SUM BRA	47				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Areal oppgitt under TBA er terrasse mot sørøst.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	94	0
Båthus	0	47

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.11.2024	Jacob U. Ramberg	Takstingeniør



Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	26	107		0	2734.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Geitholmsunda 9

Hjemmelshaver

Schartum-Hansen Dag, Ålgårdstad Marit Irene
Stavnes

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Geitholmsunda i Kragerø-skjærgården.

Adkomstvei

Båt.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor et uregulert område.

Om tomten

Den delen av tomten som ikke er bebygd består av gress, opparbeidet sti av naturstein og betong, beplantning og naturstein.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen, denne dag var det pent vær.
Ut over dette er det ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018 - 2030.

Konsesjonsplikt

Ja. 0-grense i hele Kragerø kommune.

Bebyggelsen

På eiendommen er det ført opp fritidsbolig over 1 plan og båthus.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
150 000	Annet



Forsikring

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		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		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Infoland.no		Ambita.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kommunekart.com	Gjennomgått		Nei
Energirapport			Innhentet		Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZW1875>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Brygge nordøst for båthus.
Brygge er ca 42m² og har en fortøyningside på ca. 10m.



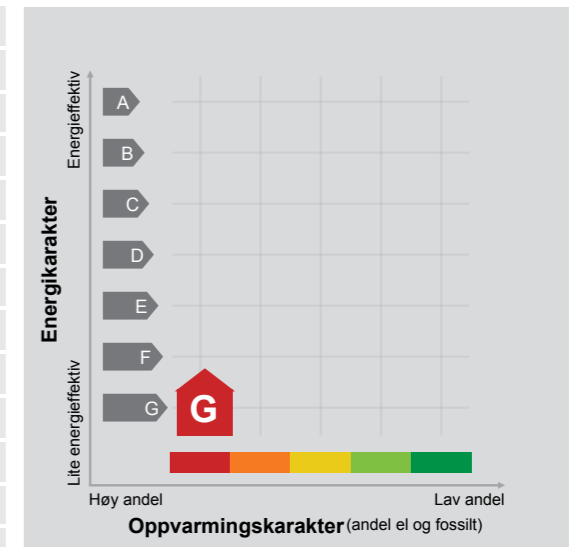
Brygge sørvest for båthus.
Brygge er ca. 11m².



Utsnitt båthus.
Båtplass i båthus er 5.84m dyp og 3.65m brei.

ENERGIATTEST

Adresse	Geitholmsunda 9
Postnummer	3783
Sted	KRAGERØ SKJÆRGÅRD
Kommunenavn	Kragerø
Gårdsnummer	26
Bruksnummer	107
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15170603
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-50405
Dato	13.11.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Etterisolering av yttervegg
- Tidsstyring av panelovner

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energi merket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1959
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	94
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikt til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 9: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 10: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 14: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 17: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 18: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 19: Tiltak utendørs

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

Tiltak 20: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 21: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 22: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 23: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 24: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 25: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 26: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 27: Montering av peisinnatts i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnatts og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnatts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kragerø	
Oppdragsnr.	
1302240107	
Selger 1 navn	
Dag Schartum-Hansen	
Gateadresse	
Geitholmsunda 9	
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	
1976	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
48	
Antall måneder	
0	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? Forsikringselskap	
Fremtind	
Polise/avtalnr.	
21782643	

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: DS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Badet er bygget opp fra grunnen .
Arbeid utført av: Olaf Haugland/Vestmar Rør.AS
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
Beskrivelse: Ref byggmaster Olaf Haugland
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
Beskrivelse: Ref.Olaf Haugland/Vestmar Rør As
- 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: Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
Beskrivelse: Liten lekkasje ved pipe. Det er lagt nye takplater og beslag på pipe etter dette. Deretter ingen synlig vanninntrengning.
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse: Det er tidvis musekort i kjeller. Det er gjort tiltak for å sikre at mus ikke kommer inn ifm. rehab av kjøkken m.m. Vi legger ut musegift i kjeller hver høst som forebyggende. Vi hadde mink i gulvet under inngang i 2022. % unger ble tatt med hund av Bjørn Nicolaisen som samarbeider med Statens Naturoppsyn. Han er snekker og byttet ut alt befengt materiale og isolasjon. Sammen med 5 naboer har vi avtale med Bjørn om at han jakter Mink i området.
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Nei
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse: Utløst av fasadeendring er strøminntak og sikringsskap fornyet iht gjeldende forskrifter. Se sikringsskap.
- 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, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja

Initialer selger: DS

2

Document reference: 1302240107

Document reference: 1302240107

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ny kledning er satt opp på naustet på dugnad.
Arbeid utført av	Olaf Haugland har forsterket Naustet og innredet dører med mer.

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

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

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dag SchartumHansen	4dea596eed89a2bb953bf3 3d014ef6f58fd33bcb	11.11.2024 19:20:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

- 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>

Geitholmsunda 9

Avstand til sjø

18 m



Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	2 t 29 min	🚗
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 53 min	🚗
🚗 Kragerø rutebilstasjon Linje 459, 506, 607, 609, 701	45 min 9.7 km	🚗
🚗 Kirkebukta Linje 506, 701	45 min 9.7 km	🚗

Avstand til byer

Kragerø	45 min	🚗
Porsgrunn	1 t 31 min	🚗
Skien	1 t 39 min	🚗
Arendal	1 t 46 min	🚗
Oslo	3 t 11 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Barthebrygga	48 min	🚗
🚗 Gromstad 50kw	46 min	🚗

Havner i området

- Jomfruland Gjestehavn



Aktiviteter

Gulodden badeplass	5.6 km
Krikken Kystfort - Skåtøy	5.9 km
Tårnbrygga badeplass	40 min
Kragerø Kino	46 min
Kustranda badeplass	47 min
Steinmann Utsiktspunkt	47 min
Øytangen badeplass	48 min
Kragerø Svømmehall	48 min

Sport

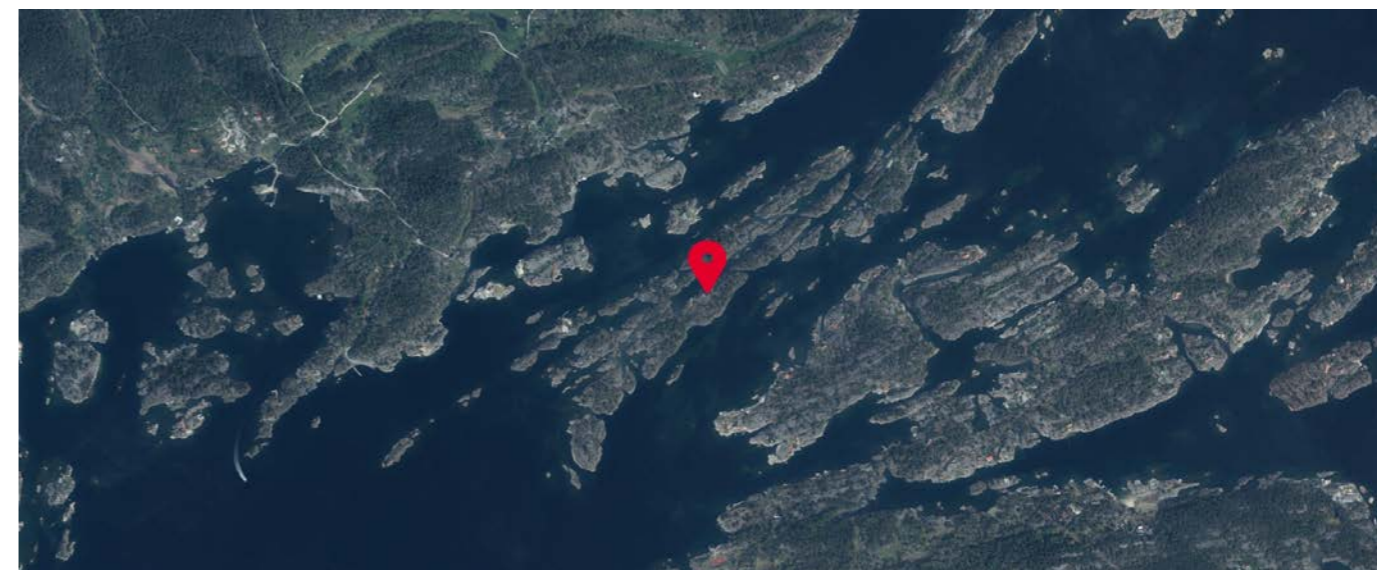
🏀 Ny ballbing 2013 - Kragerø Skole Ballspill	48 min 10.3 km
🏀 Kragerø skole Aktivitetshall, ballspill	48 min 10.4 km
🏊 Family Fitness Kragerø	47 min
🏊 MOT Kragerø	49 min

Dagligvare

🛒 Spar Kirkebukta Kragerø Post i butikk	45 min 9.7 km
🛒 Kiwi Kragerø	45 min

Varer/Tjenester

📺 ALTI Kragerø	57 min
🏪 Apotek 1 Kragerø	45 min



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

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

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4014 - KRAGERØ
 Gårdsnummer: 26
 Bruksnummer: 107

Utskriftsdato/klokkeslett: 03.07.2024 kl. 07:50
 Produsert av: Hilde Skindalen
 Attestert av: Kragerø kommune

Hilde J. Skindalen
 KRAGERØ KOMMUNE
 Bygg og areal

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (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: SØRØY
 Etableringsdato: 18.10.1958
 Skyld: 0,03
 Er tinglyst: Ja
 Har festegrunner: Nei
 Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar
 Beregna areal for 26 / 107 2 734,4 m2 Ukjent grenseforløp

Eierforhold**Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		210448	ÅLGÅRDSTAD MARIT IRENE S		FLINTVEGEN 11 3930 PORSGRUNN	1 / 1
Fester		190551	SCHARTUM-HANSEN DAG		ROALD AMUNDSSENS GATE 2 B 2319 HAMAR	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6527565	530840		2 734,4 m2	Hjelpelinje vannkant

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2024				Tinglyst		01.01.2024	smatmynd		01.01.2024
Omnummerering							Omnummerert til:	4014 - 26/107				
							Omnummerert fra:	3814 - 26/107				
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2020				Tinglyst		01.01.2020	smatmynd		01.01.2020
Omnummerering							Omnummerert til:	3814 - 26/107				
							Omnummerert fra:	0815 - 26/107				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Skylddeling	18.10.1958				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0815 - 26/1	0	
		Mottaker	0815 - 26/107	0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	13.05.2024				0815skh 03.07.2024
Oppmålingsforretning	24/359	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	4014 - 26/1	0	
		Berørt	4014 - 26/107	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	14.07.2011				0815skh 14.07.2011
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0815 - Mnr mangler	0	
		Berørt	0815 - 26/107	0	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Geitholmsunda	1371	9		Grunnkrets: 0305 Jomfruland Stemmekrets: 4 Kragerø Kirkesøk: 05090103 Skåtøy Postnr.område: 3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD Tettsted:	Ja
			EUREF89 UTM Sone 32 6527589	530861		

03.07.2024 07:50

Matrikelbrev for 4014 - 26 / 107

Side 3 av 7

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggsnr: 15 170 603	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	166	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Nord: 6527586 Øst: 530863	Bruksareal totalt:	166	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:					

Etasjer	Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
	H01	0	0	166	166	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1371 Geitholmsunda 9	H0101	Fritidsbolig	0	0		0	0	26/107

Byggsnr: 165 376 560	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	46	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Nord: 6527556 Øst: 530820	Bruksareal totalt:	46	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Garasjeuth.anneks til fritidb	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:					

Etasjer	Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
	H01	0	0	46	46	0	0	0	0	0

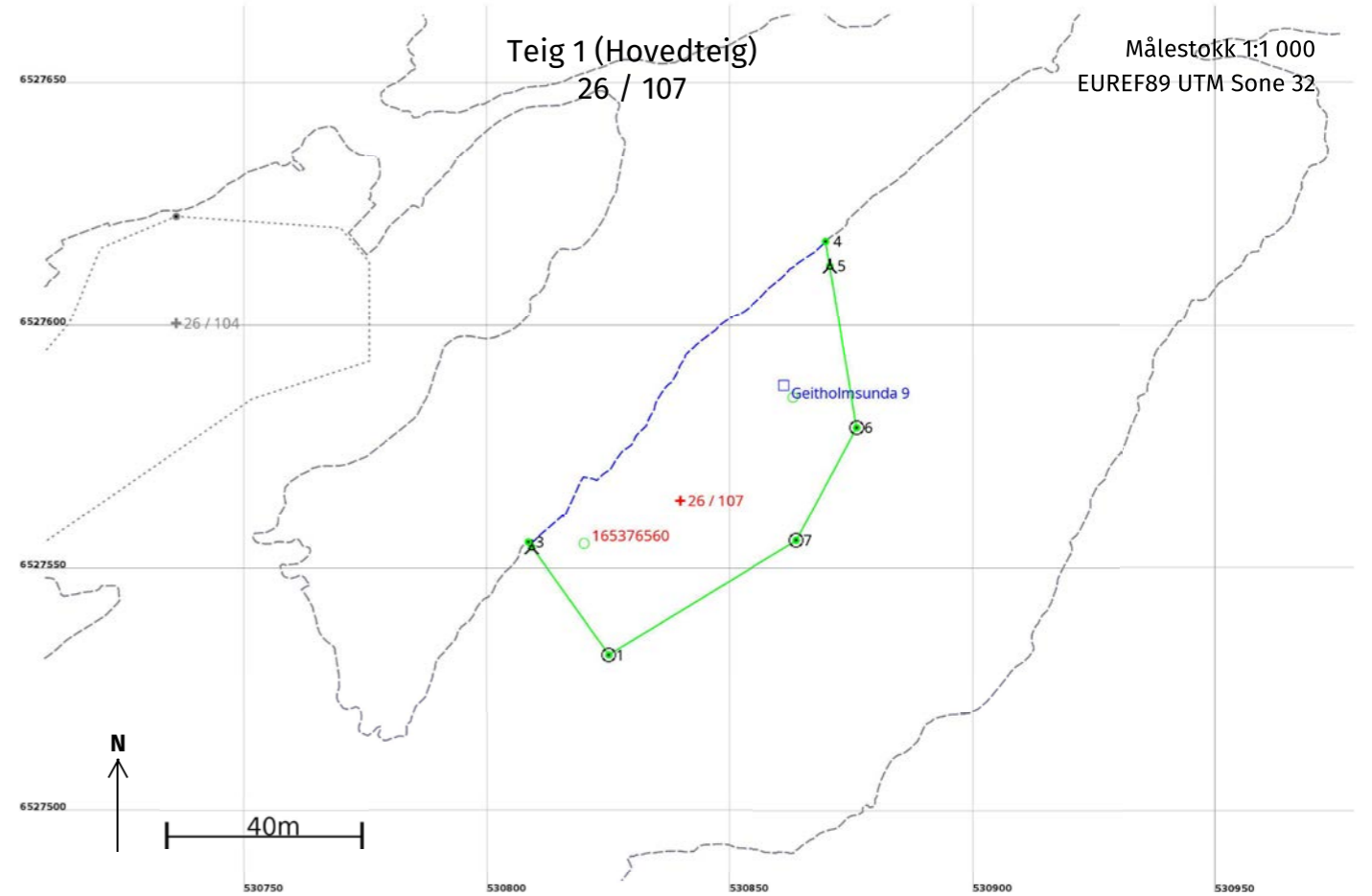
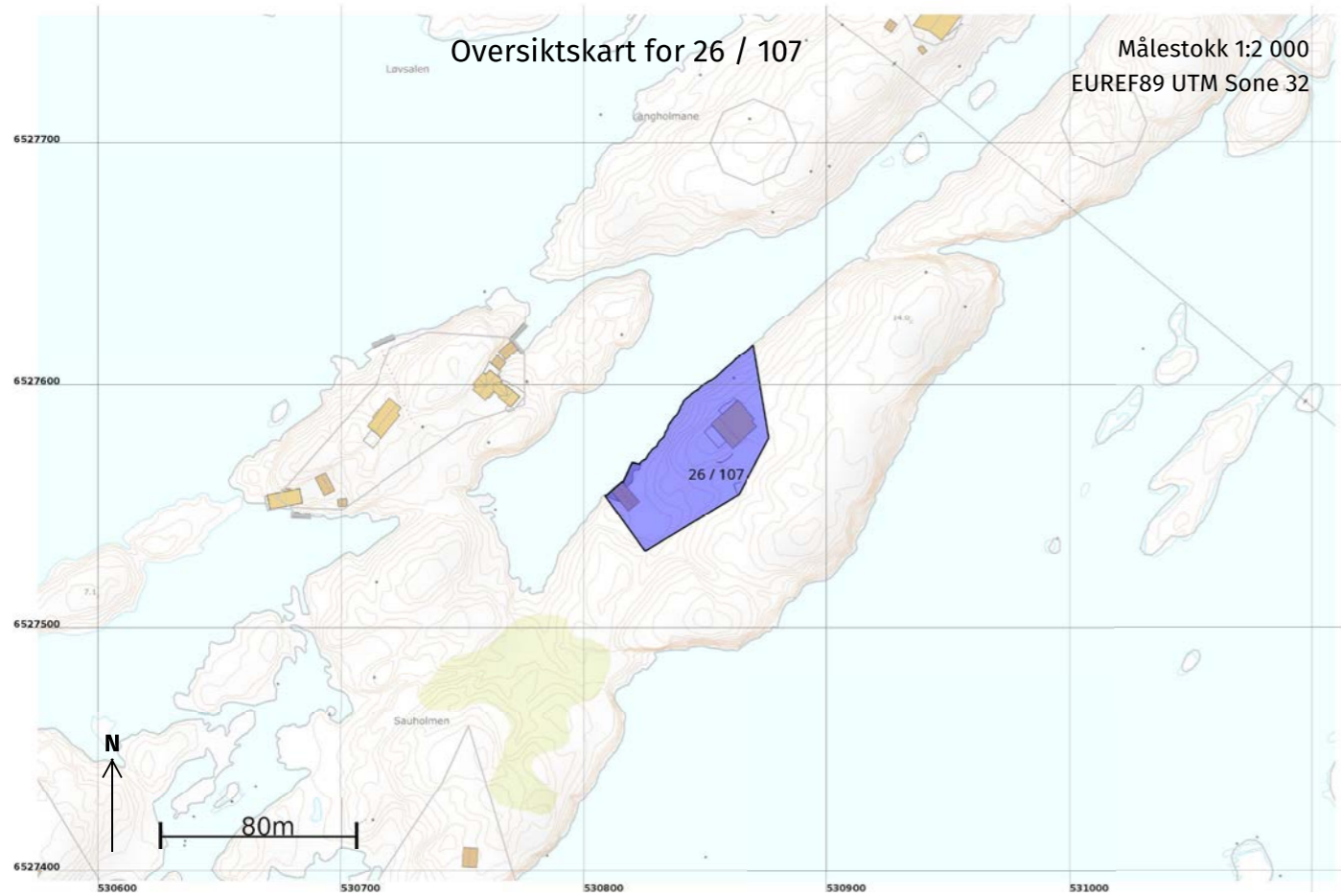
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	26/107

03.07.2024 07:50

Matrikelbrev for 4014 - 26 / 107

Side 4 av 7





Kragere kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Telefon: 35 98 62 00

Utskriftsdato: 05.11.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kragere kommune

Areal og koordinater

Areal: 2 734,4 Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6527565 Øst: 530840

Grensepunkt / Grenselinje		Ytre avgrensing				
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm) Radius
1	6527533,08	530825,07	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
2	6527555,28	530809,23	Fjell	Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
3	6527556,26	530808,53	91,34	Geometrisk hjelpepunkt	69 Beregnet	10
4	6527618,14	530869,71	5,09	Hjelpelinje vannkant	69 Beregnet	10
5	6527613,12	530870,55	Fjell	Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
6	6527579,79	530876,07	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
7	6527556,60	530863,66	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Eiendomsskatt	23 335,06 kr
Feiing	721,02 kr
Renovasjon	2 280,00 kr
Sum	26 336,08 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt fritid	7578400 0/00	3,50 kr	1/1	0 %	26 524,00 kr	24 313,71 kr
Renovasjon - Fritid	1 Stat.	3 078,00 kr	1/1	0 %	3 078,00 kr	2 821,50 kr
Feieavgift fritid	1 Pipe	576,80 kr	1/1	0 %	576,80 kr	528,77 kr
Sum					30 178,80 kr	27 663,98 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.



Kragerø kommune

4.0 - Enhet for bygg og areal

Byggmester Olaf Haugland

Kalstadveien 7 A
3770 KRAGERØ

Deres ref. Vår ref.
12/00162-9

Dato
23.04.2014

FERDIGATTEST

Igangsettingstillatelse er gitt 17.04.2012, 10.09.2012.

Gnr/Bnr	26/107
Byggested (adresse)	Langholmene
Tiltaks art	Fasadeendring og platting på hytte
Bruksareal (BRA)	
Tiltakshaver	Schartum-Hansen

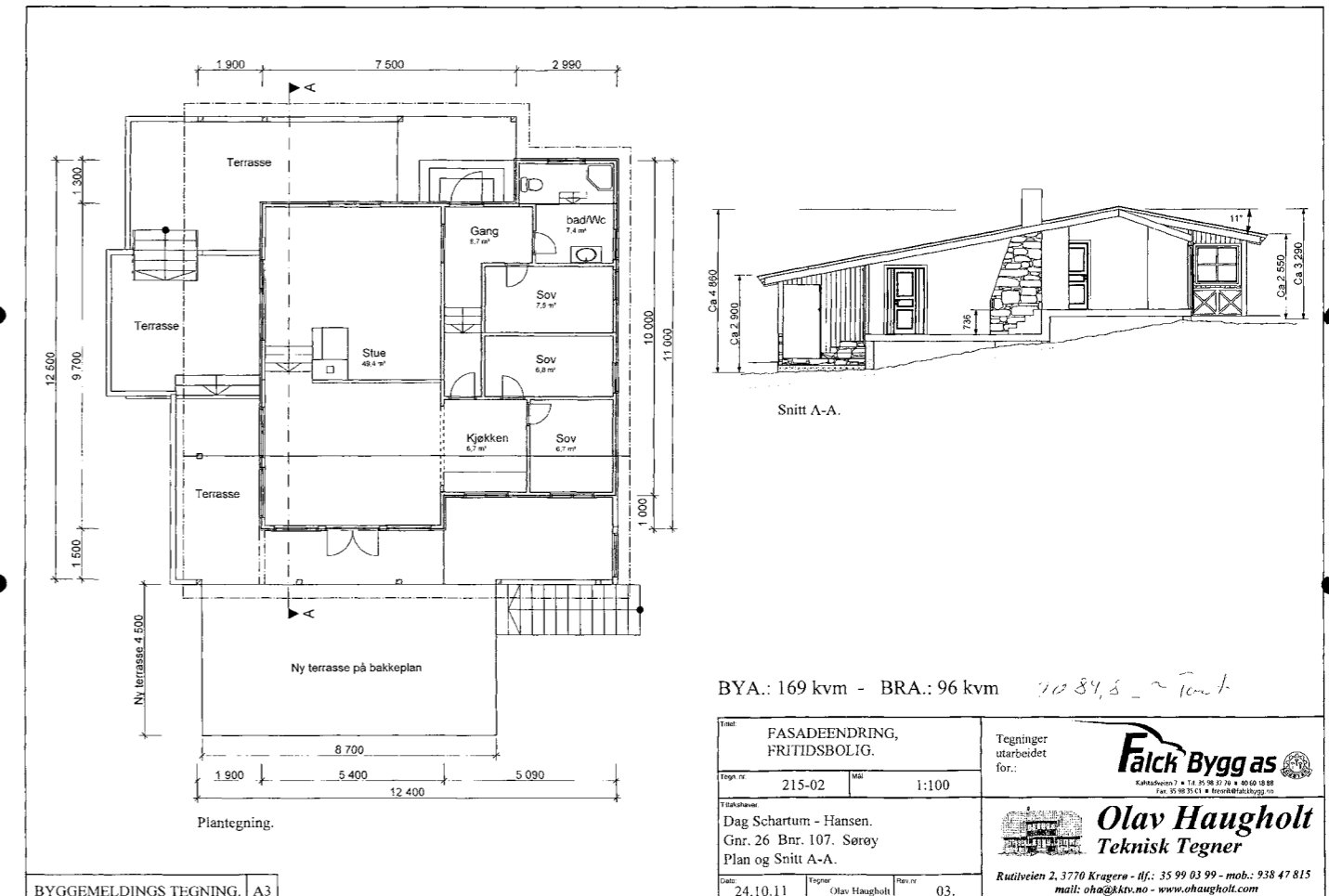
Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20-1).

Med hilsen

Tove Gustavson
Konsulent
35986239
Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi: Schartum-Hansen



BYA.: 169 kvm - BRA.: 96 kvm 710 89,3 ~ 70m²

Tittel: FASADEENDRING, FRITIDSBOLIG.		Tegninger utarbeidet for: Falck Bygg as	
Dokumentnr: 215-02	Mål: 1:100	Kalkylepris: 14.950,00 kr + 40,00 kr/bil. For: 35.983,33 kr + forbrukeravgift	
Tiltakshaver: Dag Schartum - Hansen, Gnr. 26 Bnr. 107, Sørøy		Olav Haugholt Teknisk Tegner	
Plan og Snitt A-A.		Rutivielen 2, 3770 Kragerø - tlf.: 35 99 03 99 - mob.: 938 47 815 mail: oha@hkv.no - www.ohaugholt.com	
Dato: 24.10.11	Tegner: Olav Haugholt	Rev.nr: 03.	

Postadresse Kragerø kommune Postboks 128 3791 KRAGERØ	Besøksadresse Rådhusgata 5 3770 KRAGERØ www.kragero.kommune.no	Telefon: 35 98 62 00 Telefaks: 35 98 34 60 Epost: post@kragero.kommune.no	Org.nr.: 963 946 902
---	--	--	----------------------

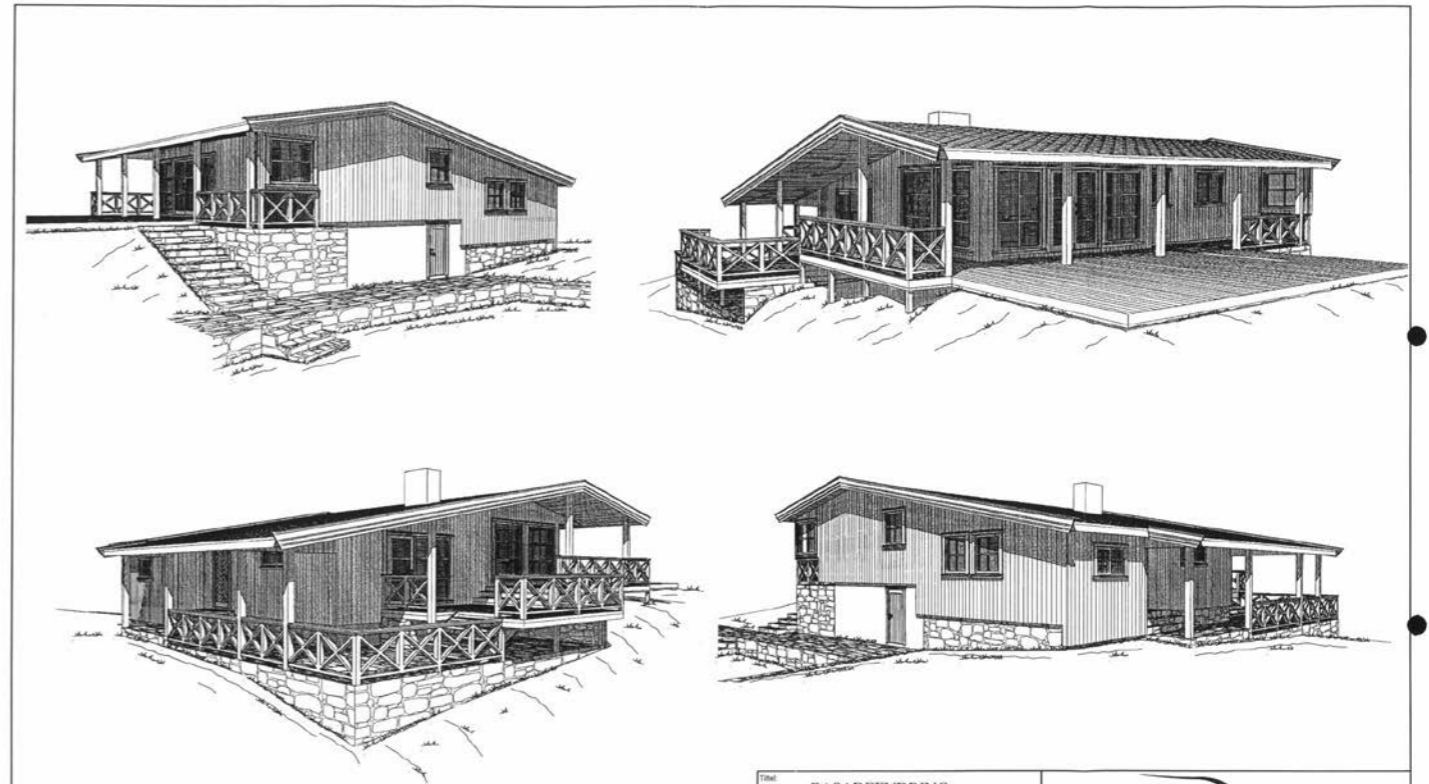
Mot.: Sørvest.

Mot.: Nordvest.

Mot.: Nordost.

Mot.: Sørøst.

BYGGEMELDINGS TEGNING, A3		Tittel: FASADEENDRING, FRITIDSBOLIG. Tegninger utarbeidet for: Falck Bygg as <small>Kalvskoleveien 1 • 41 30 18 00 • 40 80 18 00 Fax: 40 18 21 01 • falkbygg@falkbygg.no</small>	
Prosjekt nr: 215-01	Skala: 1:100	Utarbeidet av: Olav Haugholt <small>Rustveien 2, 3770 Kragere • tlf.: 35 99 03 99 • mob.: 938 47 815 mail: oha@kkv.no - www.ohaugholt.com</small>	
Prosjektnavn: Dag Schartum - Hansen. Gnr. 26 Bnr. 107. Sorøy Fasader.		Olav Haugholt Teknisk Tegner	
Dato: 24.10.11	Tegner: Olav Haugholt	Revisjon: 03.	



BYGGEMELDINGS TEGNING. A3

Tittel: FASADEENDRING, FRITIDSBOLIG.		Tegninger utarbeidet for.: Falck Bygg as <small>Kaldbakken 7 • 171 01 90 01 • 4010 18 00 fax: 35 98 35 01 • fba@falckbygg.no</small>
Tegnr. nr: 215-03	Skala: 1:100	
Tilordret av: Dag Schartum - Hansen. Gnr. 26 Bnr. 107. Sorøy Perspektivtegning.		 Olav Haugholt Teknisk Tegner Rutåveien 2, 3770 Kragerø - tlf.: 35 99 03 99 - mob.: 938 47 815 mail: oha@kktv.no - www.ohaugholt.com
Dato: 24.10.11	Tegner: Olav Haugholt	

~~1877/59~~ 29 DEC 1959
Grunnsedd ~~Kragerø sorenskriverens~~

Stybm. kr. 100,-

Undertegnede Andrew Stavnes erklærer herved å ha bortfestet stedsevarig til overlege Hall Schartum-Hansen og rettsetterfølgere en tomt på Otersøy, gnr. 26, bnr. 1 i Skåtsøy.

Tomten har ved skylddelingsforretning fått navnet Sørøy, gnr. 26, bnr. 107 av skyld mark 0,0 i Skåtsøy.

Tomten er bortfestet på følgende vilkår:

1. I årlig grunnleie betales til grunneieren eller den han be- myndiger kr. 400,00 - firehundre - kroner, der skal betales ukrevet innen hvert års 1. juli, første gang 1. juli 1959. Hvert 20. år har begge parter rett til - om de så ønsker - å kreve leien regulert i henhold til eventuell stigning eller fall i eiendomsprisene. Hvis ikke partene kan bli enige om leiens størrelse, skal den fastsettes av 3 av Sorenskriveren i Kragerø oppnevnte menn.
2. Til sikkerhet for leien gir festeren 1. prioritets panterrett i tomten med de til enhver tid på denne værende bygninger for inntil det dobbelte av leiens beløp eller kr. 800,00.
3. Tomten eller deler av denne kan ikke selges eller bortfestes uten grunneierens samtykke. Grunneieren har i tilfelle salg forkjøpsrett. Denne forkjøpsrett må gjøres gjeldende innen 14 dager etter at han har fått skriftlig beskjed om at fes- teren ønsker å selge. Hvis partene ikke blir enige om prisen, skal denne fastsettes av 3 av Sorenskriveren i Kragerø opp- nevnte menn. I tilfelle grunneieren akter å selge tomten uten i forbindelse med den øvrige eiendom eller en større del av denne, har festeren en forkjøpsrett til tomten som kan utøves på tilsvarende måte.
4. Blir grunnleien ikke betalt innen 14 dager etter at skrift- lig påkrav har funnet sted, på eller etter forfallsdag, kan

byrdelsesloven, likesom festeren forplikter seg til å fraflytte tomten uten lovmål og dom.

Grunneieren er i så fall berettiget til å stille eiendommen til offentlig auksjon og festeren fra-skriver seg i så tilfelle den ham tilkommende løs-ningsrett.

5. Festeren må selv holde tomten inngjerdet, idet grunneieren er fri ethvert ansvar for sine dyr.

Utgiftene med skylddeling, tinglysning, stem-pel etc. skal betales av festeren.

Denne grunnseddél er opprettet i 2 eksemplarer hvorav hver av partene erholder ett.

O t e r ø y, den 30/8-1958.

Andrew Stavnes (s)

Undertegnede bekrefter herved at Andrew Stavnes egenhendig og i mitt nærvær har undertegnet den-ne grunnseddél og at han er over 21 år.

O t e r ø y, den 30/8-1958.

Egil Midgaard (s)
s. n. sakf.

Som fester vedtar jeg denne grunnseddél.

Hammerfest, den 28/8-1958.

Hall Schartum Hansen.

Undertegnede bekrefter herved at overlege

Hall Schartum-Hansen egenhendig og i vårt nærvær har undertegnet denne grunnseddél og at han er over 21 år.

Hammerfest, den 28/8-1958.

John Grøver. Anne Marie Olafsen.

Dagbok nr. 2185 28 DES. 1964
Kragers Sakskrivervambet

Skjøte. *Skjøte. kr. 230,-*

Undertegnede Andrew Stavnes erklærer herved å ha overdradd til min datter Marit Irene Stavnes følgende tomter:

- 1) Sørøy, gnr. 26, bnr. 107 av skyld mark 0,03 i Kragersø, hvilken tomt er bortfestet til overlege Hall Schartum-Hansen for en leie av kr. 400,00 pr. år,
- 2) Fyrstebu, gnr. 26, bnr. 104 av skyld mark 0,02 i Kragersø, hvilken tomt er bortfestet til Solveig Først for en leie av kr. 350,00 pr. år, og
- 3) Klampenbu, gnr. 26, bnr. 119 av skyld mark 0,02 i Kragersø, hvilken tomt er bortfestet til H. P. Due for en leie av kr. 400,00 pr. år.

Verdien av disse tomter settes til kr. 23.000,00.

Hvis Marit Irene Stavnes vil selge en eller flere av disse tomter skal eieren av Oterøy, gnr. 26, bnr. 1 ha forkjøpsrett til disse tomter til en pris som tilsvarer 20 ganger leiebeløpet på tomten.

K r a g e r ø, den 12. desember 1964.

Andrew Stavnes.

Undertegnede bekrefter herved at Andrew Stavnes egenhendig og i mitt nærvær har undertegnet dette skjøte og at han er over 21 år.

K r a g e r ø, den 12. desember 1964.

Egil Midgaard,
o.r.sakf.

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

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

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? Nei

6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? Byggetomt

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

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

kan nyttes i fellesskap

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

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

Skylden for de n fraskilte del ble bestemt til 3 - tre - øre

Hovedbolets gjenværende skyld utgjør 6.02

Hovedbolets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, annet areal dekar.

I alt dekar.

De n fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ S ø r ø y

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av:

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

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

Vi har bestemt at formannen skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Karl Ørvik

Karl Ørvik

John Frøvik

Thor Øisang

John Frøvik, Thor Øisang

¹⁾ Det som ikke passer, strykes over.

Går til Skåtøy jordstyre.¹⁾

Jordstyrets uttalelse:

Saken var til behandling i vedtaksført jordstyremøte den 10. sept. 1958 under sak 23/58.

Arealet er ca. 3 dekar fjellgrunn.

Enst. vedtak: Skylddelingen anbefales.

Skåtøy jordstyre den 10/9 19 58

formann

Karl Ørvik
sekretær

Går til Telemark landbrukselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

Sak nr. 181/58J.

Samtykke til deling og sal vart gjeve i møte

den 3. oktober 1958.

Skien den 9/10 19 58

formann

Etter fullmakt

fylkeslandbruksjef

Antatt til tinglysing 9. okt 1958 den 19

Tinglyst ved

De ~ fraskilte del har fått f.nr. 26 b.nr. 107

for tinglysing kr.



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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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 eiendomsmeidlerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- 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.
- 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

- 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.

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

- 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.

- 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.

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

Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
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).
- 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
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Geitholmsunda 9
3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kragerø
Saksbehandler: Ronny Jørstad

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre