



PRIVATMEGLEREN

VESTRE RAUANE 6 OG 8

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklærings skjema

Nabolagsprofil

Energiattest

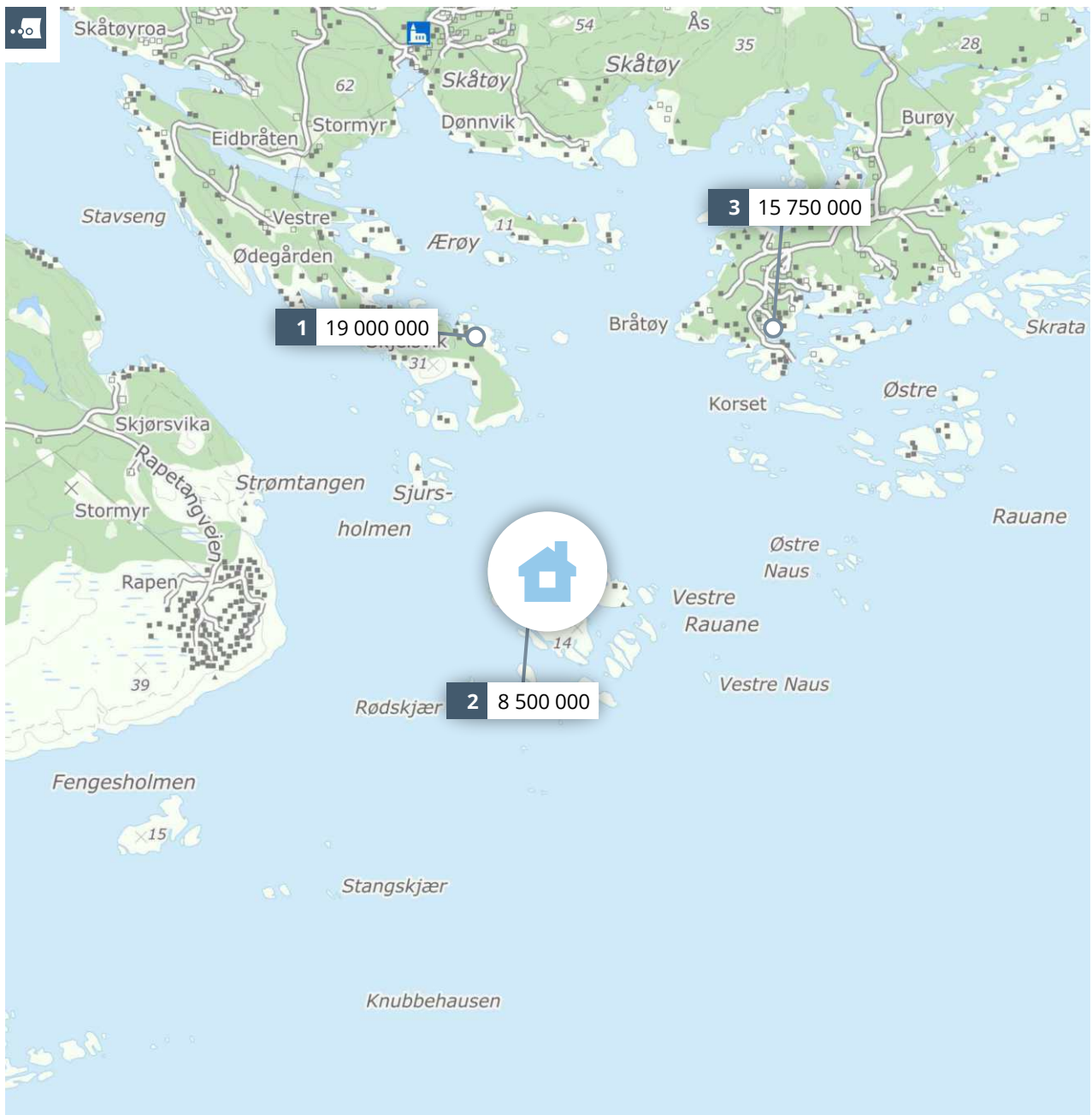
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



## Meglerns verdivurdering

# VESTRE RAUANE 8



Rapport utført av PrivatMegleren Kragerø den 09.05.2026

Meglerns verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigeret etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verdivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerns samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en estak/verditakst. Ansvarlig meglern: Kent Andersen.



# Vestre Rauane 8, 3780 SKÅTØY

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 1958

GNR 30 BNR 386 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4014 KRAGERØ GRUNNKRETS Bråtøy-Skåtøy-Bærøy

Verdivurdert til

# 32 000 000

- **32 000 000** **207 792**

Fellesgjeld

Totalt

m<sup>2</sup> pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH		
Areal	154 m <sup>2</sup>	22 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	Fellesutgifter	-
Tomt					9 018 m <sup>2</sup>		Formue	-
Byggeår					1958		Soverom	3
							Etasjer	-

## Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGS DATO	PRIS ANT	PRIS	FELLES GJ	TOTAL PRIS	M <sup>2</sup> PRIS
<b>1</b> Krikkenveien 95 100 m <sup>2</sup> 1977 5 048 m <sup>2</sup> 5 sov	14.08.2022	18 500 000	<b>19 000 000</b>	0	19 000 000	<b>190 000</b>
<b>2</b> Vestre Rauane 3 95 m <sup>2</sup> 1992 950 m <sup>2</sup> 4 sov	08.04.2024	8 750 000	<b>8 500 000</b>	0	8 500 000	<b>89 474</b>
<b>3</b> Skåtøyveien 255 178 m <sup>2</sup> 2015 2 915 m <sup>2</sup> 2 sov	06.05.2021	15 750 000	<b>15 750 000</b>	0	15 750 000	<b>88 483</b>

Hovedhytta (Vestre Rauane 8) inneholder stue/kjøkken, spisestue, to soverom, bad og bod. Hovedhytta er tegnet av Kragerø kunstneren Rino Harveg, som ønsket seg et atelier ute i skjærgården. Sjøhytta (Vestre Rauane 6) byr på stue/kjøkken, spisestue, soverom og bad, samt loftsetasje med flere sovemuligheter. Utsikten er spektakulær i alle retninger, med blick mot Skåtøy, Jomfruland, Portør og inn til Kragerø. Her har du solen fra den står opp, til den går ned!

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulike typer informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: [www.nordea.no/finansiering](http://www.nordea.no/finansiering)



# Historiske omsetninger



- Salg
- Meglers verdivurdering
- Prisindeks
- Endring av eiendom



Ingen historiske omsetninger registrert



## Fritidsboliger til salgs i KRAGERØ kommune nå

**40**  
fritidsboliger til  
salgs

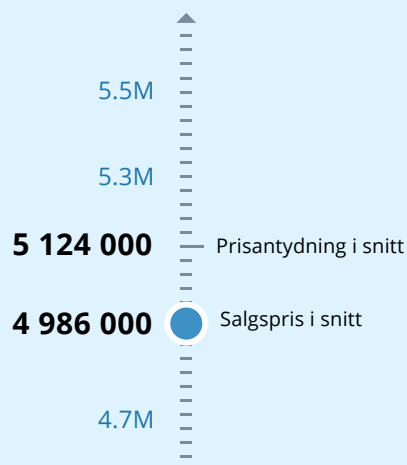


Annonsene har i  
snitt ligget ute i

**64**  
dager

## Fritidsboliger solgt i KRAGERØ kommune siste 3 mnd

**20**  
fritidsboliger  
solgt



Solgt i snitt  
i løpet av

**167**  
dager





for 2.8% under prisantydning

## Analyse m<sup>2</sup>-priser



m<sup>2</sup>-priser ikke relevant

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig Vestre Rauane 8  
 Vestre Rauane 6 og 8, 3780 SKÅTØY  
 KRAGERØ kommune  
 gnr. 30, bnr. 386

Sum areal alle bygg: BRA: 176 m<sup>2</sup> BRA-i: 154 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.04.2026

Rapportdato: 30.04.2026

Oppdragsnr.: 10062-1329

Referansenummer: UX2840

Autorisert foretak: Ramberg Takst

Sertifisert Takstingeniør: Knut Ramberg



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Knut Ramberg

Uavhengig Takstingeniør

knut@bjerketangen.no

952 49 009



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Takstmann Knut Ramberg ble kontaktet av Sidsel Harveg for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av 2 stk hytter beliggende på Vestre Rauane 6 og 8 i Kragerø kommune. Alle arealer er tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapport. Sidebygninger er enkelt omtalt.

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

Hyttene fremstår med en del avvik og det er generelt behov for oppgraderinger, fornying og vedlikehold. Dette er jo også en vurdering ut fra ønsket standard og sluttresultat. Ut over dette er det generelt registrert symptomer på alders og bruksslitasje.

Merk at dette allikevel er en spennende eiendom med mye bygningsmasse og et stort potensiale.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

## Fritidsbolig Vestre Rauane 8 - Byggeår: 1958

### UTVENDIG [Gå til side](#)

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

Det er generelt noe alder og værslittasje.

### INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendige flater er av en varierende alder og kvalitet.

Det er generelt en del alders og bruksslitasje.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Det er etablert 1 stk våtrom. Det er baderom i 1 etasje.

Badet er ikke utført som et fulverdig våtrom.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

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

Merk at det er gass komfyr. Vannkilden er systemevann.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Tekniske løsninger er av en varierende dato og er enkelt tilpasset bruken.

### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Tomten er godt utformet og egner seg til bruken.

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er flere brønner med trelokk på eiendommen. Det er svært viktig at disse vedlikeholdes for å unngå fare for fallulykker.

## Fritidsbolig Vestre Rauane 6 - Byggeår: 1967

### UTVENDIG [Gå til side](#)

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

Det er generelt noe alder og værslittasje.

### INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendige flater er av en varierende alder og kvalitet.

Det er generelt en del alders og bruksslitasje.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Det er etablert 1 stk våtrom. Det er baderom i 1 etasje.

Badet er ikke utført som et fulverdig våtrom.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

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

Merk at det er gass komfyr. Vannkilden er systemevann.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Tekniske løsninger er av en varierende dato og er enkelt tilpasset bruken.

### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Tomten er godt utformet og egner seg til bruken.

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

## Arealer [Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig Vestre Rauane 8

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Avvikene på tegninger gjelder noen innvendige vegger som er tatt bort eller lagt til slik at rominndelingen er noe annerledes.

### Fritidsbolig Vestre Rauane 6

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Avvikene på tegninger gjelder noen innvendige vegger som er tatt bort eller lagt til slik at rominndelingen er noe annerledes.

### Bod

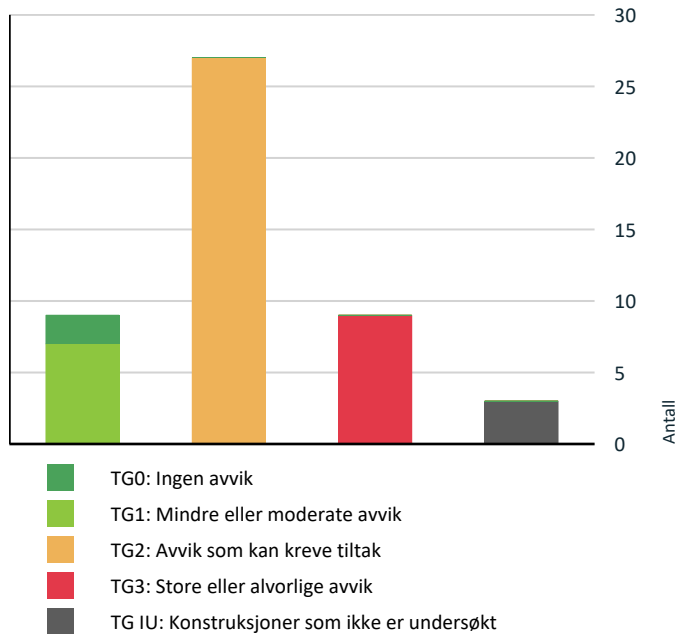
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Stor bod.

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

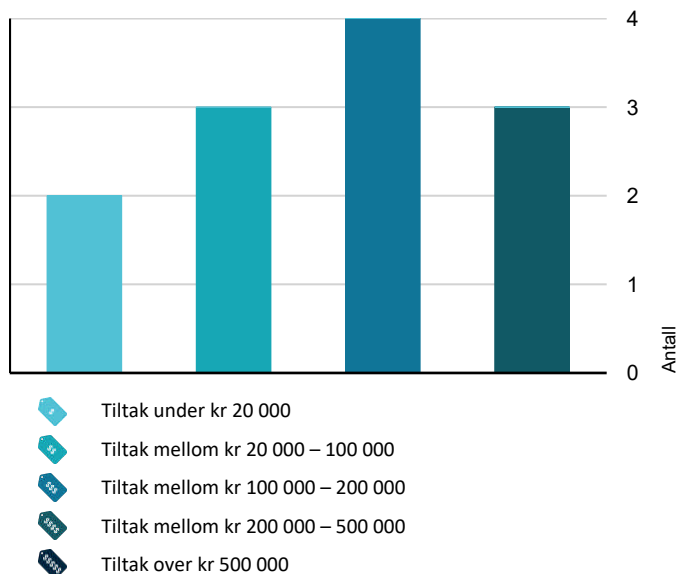
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:  
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling på hytter beliggende på Gnr: 30 Bnr: 386 med adresse Vestre Rauane 6 og 8 i Kragerø kommune.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig Vestre Rauane 8

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

## Fritidsbolig Vestre Rauane 6

### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

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

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

! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG VESTRE RAUANE 8



### Byggeår

1958

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

### Anvendelse

Fritidsbruk.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

Modernisering Bygget er vedlikeholdt og pusset opp siden originalt byggeår. Det er vanskelig og ha en oversikt over historikken.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av sveise papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

#### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert noe aldersrelatert slitasje samt stedvis forekomst av groe på taktekkingen.

Det er spor innvendig etter en eldre vannlekkasje.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres en nærmere undersøkelse av taket av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Videre bør det vurderes rengjøring og vedlikehold av taktekkingen for å fjerne groe og redusere videre slitasje.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert levetid på taket, økt risiko for vanninntrengning og skader på underliggende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport



Del av takteking.



Del av takteking.



Del av takteking.



Del av takteking.

## Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag i overflate behandlet metall.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Renner og beslag med alders og vær slitasje. Det er også avvik på nedløp.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Renner, nedløp og beslag bør kontrolleres og eventuelt utbedres eller skiftes ut for å hindre lekkasjer og vannskader på bygningen.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.

# Tilstandsrapport



Del av rennesystem.



Del av rennesystem.



Pipebeslag.



Del av rennesystem.

## Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

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

Eldre konstruksjoner. Det er registrert noe alder og vær slitasje. Det er også noe oppsprekking på kledning.

Husk at dette er eldre konstruksjoner som det kan være skjulte avvik, som ikke blir synlige før en gjennomfører destruktive tiltak.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

### Tiltak:

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å hindre fuktopphopning og råteskader.

Råteskadet og oppsprukket kledning bør skiftes ut for å forhindre videre forringelse av veggkonstruksjonen.

På grunn av konstruksjonens alder og synlige slitasjeskader, bør det påregnes at det kan være skjulte skader som først avdekkes ved nærmere undersøkelser. Manglende utbedring kan føre til økt risiko for omfattende råteskader og redusert levetid på fasaden.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



Del av vegg.



Del av vegg.



Stikk kontroll av vegger er utført.



Del av vegg.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre og bord undertak.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er registrert noe elde og spor etter fukt. Fukt sporene ser ut til å være av noe eldre dato, dette kan tyde på at det ikke er noen direkte vannlekkasjer i dag.

Takkonstruksjon av noe eldre dato, halvparten av forventet levetid på undertak er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Tiltak:

Konstruksjonen må vurderes ut fra vanlig alders og vedlikeholds intervall.

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

# Tilstandsrapport



Spor etter vannlekkasje.



Del av gesims.



Takets hovedutforming.



Del av gesims.

## TG 3 **Vinduer**

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med glass.

### Vurdering av avvik:

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

Vindu med alders og bruksslitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Tiltak:

Vinduer med fukt- og råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for fuktskader i tilstøtende bygningsdeler.

Alders- og bruksslitasje på vinduene medfører økt vedlikeholdsbehov og kan føre til redusert isolasjonsevne og funksjon, samt økt fare for inntrenging av fukt.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



Eksempel på vindu i yttervegg.



Eksempel på vindu i yttervegg.



Eksempel på vindu i yttervegg.



Eksempel på vindu i yttervegg.

## Dører

### Beskrivelse

Bygningen har dører i tre og metall.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører med generell alders og værslitasje. Løs plate på hovedinngangsdør.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av dører med generell alders- og værslitasje, samt utbedring av løs plate på hovedinngangsdør. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette medføre redusert funksjon, økt varmetap, samt risiko for ytterligere skader og innbrudd.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Terrassedør inn til stue.



Hovedinngangsdør.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasser i tre, med rekker.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er avvik:

Terrasser med en del alder og vær slitasje.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres utskifting eller vedlikehold av terrassedekket for å utbedre fukt- og råteskader.

Dersom tiltak ikke iverksettes, vil skadene kunne utvikle seg videre og føre til redusert bæreevne, økt vedlikeholdskostnad og forkortet levetid for konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Del av terrasse.



Del av terrasse.



Del av terrasse.



Del av terrasse.

## Utvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp i tre, stein og betong.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapper med alders og værslitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og oppretting av trapp på påregnes.

# Tilstandsrapport



Utvendig trapp.



Utvendig trapp.



Utvendig trapp.



Utvendig trapp.

## INNSENDIG

### TG-2 Overflater

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe bruksslitasje og aldersslitasje.

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innvendige overflater er av varierende dato, og oppgraderinger bør vurderes etter ønske om standard og behov.

Kostnaden for utbedring vil variere betydelig avhengig av valgt standard og omfang.

Det er risiko for skjulte skader eller fargeforskjeller etter solbleking under møbler og tepper, noe som kan medføre behov for ytterligere utbedringer ved fremtidig oppussing.

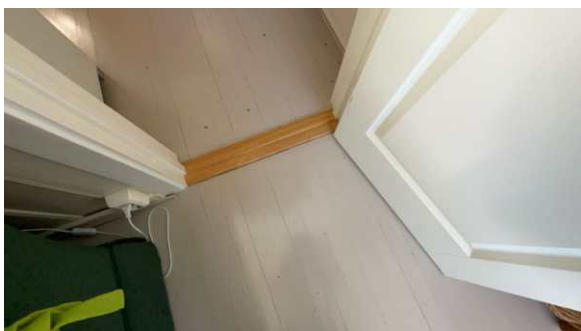
# Tilstandsrapport



Del av gulv.



Del av vegg - tak.



Del av gulv.



Del av vegg - tak.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Vær oppmerksom på at etasjeskille er målt når det er møblert. Det er registret noe "åpninger" mellom lister og gulv.

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

### Konsekvens/tiltak

- 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.

Det anbefales å overvåke etasjeskillet for eventuelle endringer, og vurdere utbedring dersom skjevhetene forverres eller gir praktiske problemer.

Konsekvensen av høydeforskjeller og åpninger mellom lister og gulv kan være redusert komfort, utfordringer med innredning, samt økt risiko for skjulte skader i konstruksjonen som først blir synlige ved nærmere undersøkelser.

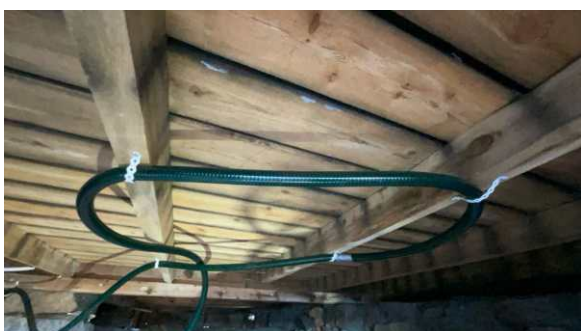
# Tilstandsrapport



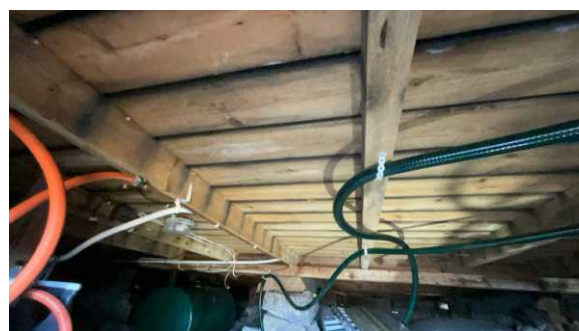
Målt etasjeskille.



Målt etasjeskille.



Del av etasjeskille sett fra undersiden.

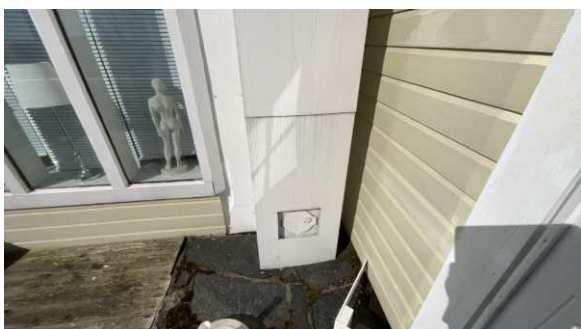


Del av etasjeskille sett fra undersiden.

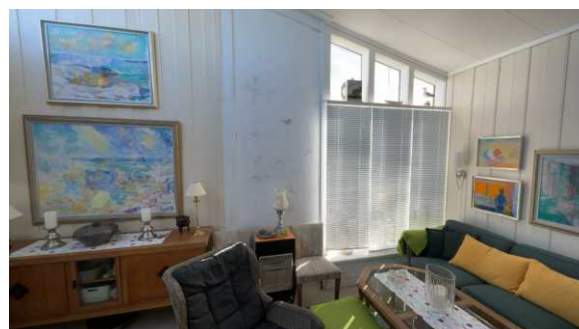
## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Murt pipe. Det er ikke montert ildsted i enheten.



Del av pipe. Feieluke.



Brannmur sett fra innsiden.



Brannmur sett fra innsiden.

## TG 2 Kryp Kjeller

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Symptomer på fukt, det er registrert fukt og saltutslag.

### Konsekvens/tiltak

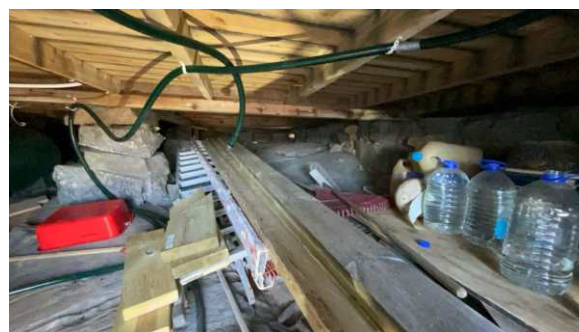
- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare årsak og omfang av fukt og saltutslag i krypkjelleren.

Krypkjeller anses som en risikokonstruksjon med økt fare for skjulte fukt- og råteskader, og manglende tiltak kan føre til forverring av skader og redusert levetid på konstruksjonen.



Luke inn til krypkjeller.



Del av krypkjeller.



Del av krypkjeller.

## Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen finèrdør og presset fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører har alders og bruksslitasje. Noen av dørene subber.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører med slitasje og som subber bør justeres eller eventuelt byttes ut for å sikre god funksjon og unngå ytterligere skade på dørbblad, karm eller gulv. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og økt slitasje på bygningsdeler.

# Tilstandsrapport



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### TG 3 Generell

##### Beskrivelse

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

Eldre bad som er bygget opp enkelt til sitt bruk.

##### Vurdering av avvik:

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

Merk også at gulv ikke er utført tett.

##### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

For å få TG: 1 må våtrommet totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Men vær oppmerksom på at badetrom også fungerer til dagens bruk.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport



Del av badrom.



Del av badrom.

## ETASJE > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

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

Merk at gulv ikke er utført på en slik måte at det er tett.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Hulltaking bør vurderes dersom det er behov for ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader. Risikoen ved å ikke foreta hulltaking er at skjulte fuktskader eller råte kan forbli uoppdaget, noe som kan føre til ytterligere skade på konstruksjonen over tid.

## KJØKKEN

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

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

Merk at komfyr er gassdrevet. Kjøkkenet har tilførsel av siste vann og utslipp av gråvann, lokalt til terreng.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet med noe elde og bruksslitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet bør vurderes for eventuell oppgradering ut fra ønsket standard og behov, da elde og bruksslitasje kan medføre redusert funksjonalitet og estetikk over tid.

Kostnaden vil variere betydelig avhengig av valgt løsning og materialvalg.

# Tilstandsrapport



Del av kjøkkenet.

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkkenet.

#### Vurdering av avvik:

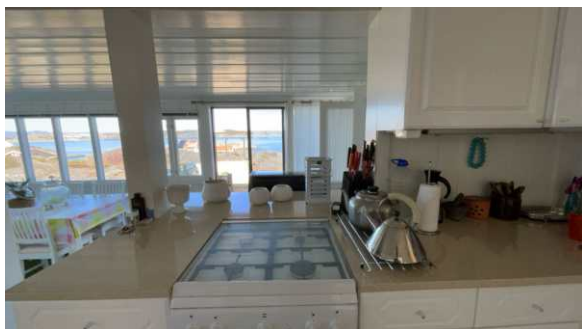
- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimateet.

Mekanisk avtrekk bør etableres fra kokesonen på kjøkkenet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende avtrekk kan føre til opphopning av matos og fukt, noe som øker risikoen for dårlig inneklimate og mulige fuktskader på bygningskonstruksjonen.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Det er ikke montert avtrekk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast og metall.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er et meget enkelt rør opplegg til vann.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

# Tilstandsrapport



Del av rør til vann.



Del av rør til vann.



Del av rør til vann.

## Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og metall.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer. Merk også at utslipp er enkelt og lokalt til terreng.

# Tilstandsrapport



Del av rør til avløp.



Del av rør til avløp.



Del av rør til avløp.

## TG I Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.



Eksempel på montert ventil i vegg.



Eksempel på montert ventil i vegg.



Eksempel på montert ventil i vegg.



Eksempel på montert ventil i vegg.

## TG IU Andre VVS-installasjoner

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det er tilført slanger for kommunalt vann og avløp inn på eiendommen. Det er også tank for avløp.

Det på utsiden av hytte en eldre sisternes brønn som i dag ikke er i bruk.



Tank for avløp.



Kommunalt vann og avløp er klargjort inn på eiendommen.

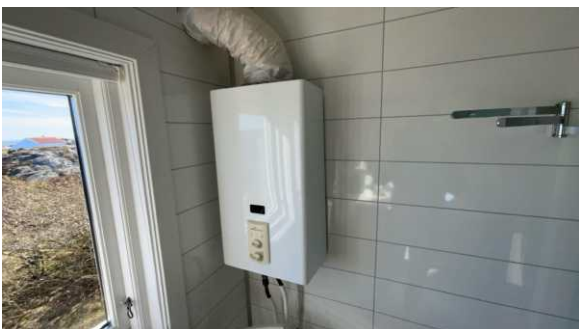


Gammel sisternes brønn, ikke i bruk.

## Varmtvannstank

### Beskrivelse

Gassvannvarmere som er oppvarmet med bruk av gass.



Varmtvannstank.

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

## Beskrivelse

Det er skap med sikringer lokalt til denne hytte.

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?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
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, brannpill 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Deler av anlegg er av eldre dato, det er naturlig med en helhetlig kontroll av hele anlegget.**

# Tilstandsrapport



Sikringsskap.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Utgravde masser, som er tilpasset byggets utforming.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

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

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Ringmur i stein og betong. Det er slik at det ikke er registrert noen store avvik i selve byggets hovedkonstruksjoner så dette tyder på at grunnmur oppfyller sin hovedfunksjon.

# Tilstandsrapport



Del av grunnmur.



Del av grunnmur.



Del av grunnmur.



Del av grunnmur.

## Terrenforhold

### Beskrivelse

Terren leder vann tilfredsstillende vekk fra bygg.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er flere brønner med trelokk på eiendommen. Det er svært viktig at disse vedlikeholdes for å unngå fare for fallulykker.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Merk at det er flere brønner med tre lokk på eiendommen, det er svært viktig at disse vedlikeholdes. Dette for å unngå fare for fallulykker.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er behov for tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger og eventuelt etableres radonsperre dersom målingene viser forhøyede verdier, for å redusere helserisiko for brukere av bygget.

Brønnene med trelokk må kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig for å sikre at de er forsvarlig sikret, slik at risiko for fallulykker unngås.

# Tilstandsrapport



Røykvarsler.



Brannslukningsapparat.

## FRITIDSBOLIG VESTRE RAUANE 6



**Byggeår**  
1967

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

**Anvendelse**  
Fritidsbruk.

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

Modernisering Bygget er bygd om og forandret siden originalt byggeår. Det er vanskelig og ha en oversikt over historikken.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

#### Vurdering av avvik:

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

Det er noe alder slitasje og stedvis noe groe.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

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

Det anbefales å gjennomføre en nærmere undersøkelse av taket av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Videre bør det vurderes å rengjøre taket for groe og overvåke tilstanden jevnlig, da alder og slitasje øker risikoen for lekkasjer og skader på takkonstruksjonen.



Del av takteking.



Del av takteking.



Del av takteking.



Del av takteking.

## Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag i overflate behandlet metall.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Renner og beslag med alders og vær slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Renner og beslag bør kontrolleres jevnlig og eventuelt utbedres eller skiftes ut ved behov for å forhindre lekkasjer og fuktskader på bygningen. Alders- og værslitasje øker risikoen for vanninntrenging og skader på underliggende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport



Del av rennesystem.



Del av rennesystem.



Del av rennesystem.



Del av rennesystem.

## TG 3 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

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

Konstruksjonen er av eldre dato, og det er registrert noe alders- og værrelatert slitasje. Det er også observert noe oppsprekking i kledningen.

På grunn av konstruksjonens alder kan det forekomme skjulte avvik som ikke er synlige uten destruktive undersøkelser.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Tiltak:

Råteskadet kledning bør skiftes ut, og det anbefales å kontrollere for råte og fuktskader i skjulte konstruksjoner.

Tiltak bør iverksettes for å utbedre oppsprekking og slitasje på kledningen, for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader i veggkonstruksjonen.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme skjulte avvik i eldre konstruksjoner, som først blir synlige ved destruktive undersøkelser.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



Del av vegg.



Del av vegg.



Del av vegg.



Del av vegg. Stikk kontroll av vegger er utført.

## TG 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og bord undertak.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Takkonstruksjon av noe eldre dato, halvparten av forventet levetid på undertak er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

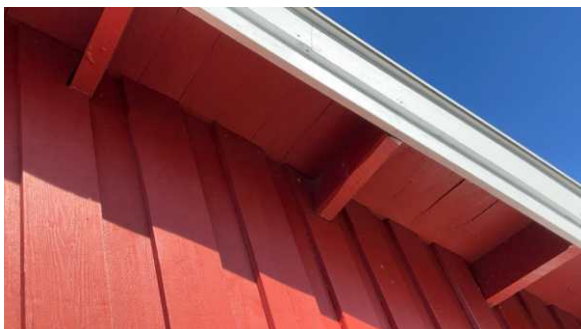
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Tiltak:
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det bør gjennomføres utbedring av ventileringen og utbedring av påviste fukt- og råteskader i takkonstruksjonen for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for sopp- og råteangrep.

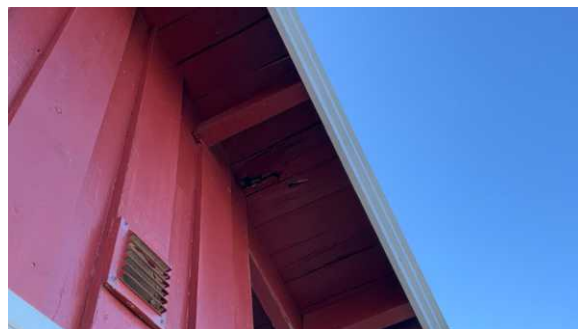
Konstruksjonen bør følges opp med jevnlig kontroll, da eldre takkonstruksjoner kan ha skjulte avvik som først blir synlige ved destruktive undersøkelser. Manglende tiltak kan føre til økte vedlikeholdskostnader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport



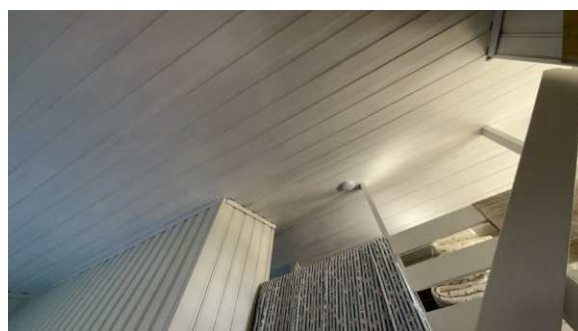
Del av gesims.



Synlig råte i tak. Del av gesims.



Takets hovedutforming.



Tak sett fra innsiden.

## TG 3 **Vinduer**

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.

### Vurdering av avvik:

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

Vindu med alders og bruksslitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Det må påregnes vedlikehold og utskifting av vinduer med fukt- og råteskader for å hindre videre forringelse av bygningsdeler og redusere risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Alders- og bruksslitasje på vinduene kan medføre redusert funksjon og økt varmetap, samt økt fare for inntrenging av fukt.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



Eksempel på vindu i yttervegg.



Stikkontroll på vinduer er utført.



Eksempel på vindu i yttervegg.



Eksempel på vindu i yttervegg.

## Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt dører i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører med generell alders og værslitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men det bør påregnes vedlikehold eller utskifting av dører etter hvert, for å unngå ytterligere slitasje og redusert funksjon. Manglende vedlikehold kan føre til økt varmetap, dårligere tetting og forkortet levetid på dørene.

# Tilstandsrapport



Dører inn til bad og kjøkken



Dør inn til gang.



Terrassedør inn til stue.



Terrassedør inn til gang.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasser i tre, med rekker.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

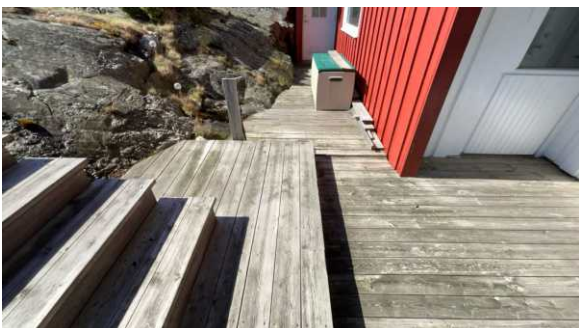
Terrasser med en del alder og vær slitasje.

### Konsekvens/tiltak

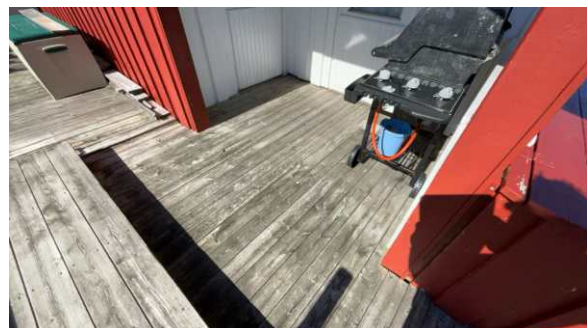
- Tiltak:

Terrassedekket bør vedlikeholdes eller skiftes ut etter behov for å forhindre ytterligere slitasje og forringelse.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt risiko for råte, redusert bæreevne og forkortet levetid på terrassen.



Del av terrasse.



Del av terrasse.

## Utvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp i tre med rekke.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Trapper med alders og værslitasje.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og oppretting av trapp må påregnes for å sikre trygg bruk og forleng trappens levetid. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fall og ytterligere forringelse av konstruksjonen.



Trapp fra terrasse til terreng.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv i tre. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe bruksslitasje og aldersslitasje.

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes overflatebehandling eller utskiftning av overflater for å utbedre bruksslitasje og aldersslitasje.

Det er risiko for skjulte skader og fargeforskjeller etter solbleking under møbler og tepper, noe som kan medføre behov for ytterligere tiltak ved fremtidig oppussing.

# Tilstandsrapport



Del av vegg - tak.



Del av gulv.



Del av vegg - tak.



Del av gulv.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

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

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

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

### Konsekvens/tiltak

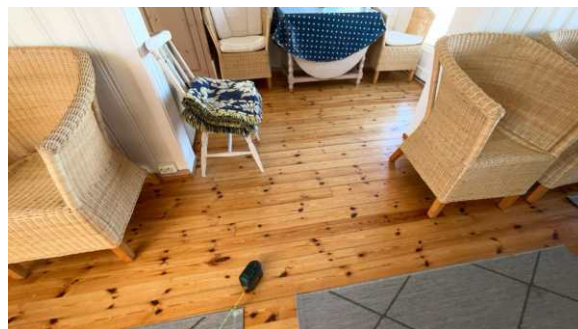
- Tiltak:
    - For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Hold etasjeskille under oppsyn, og vurder tiltak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

Høydeforskjeller og åpninger mellom lister og gulv kan medføre utfordringer med møblering, samt risiko for knirk, økt slitasje og eventuelle skjulte skader i konstruksjonen. Skjulte avvik kan først bli synlige ved destruktive undersøkelser.

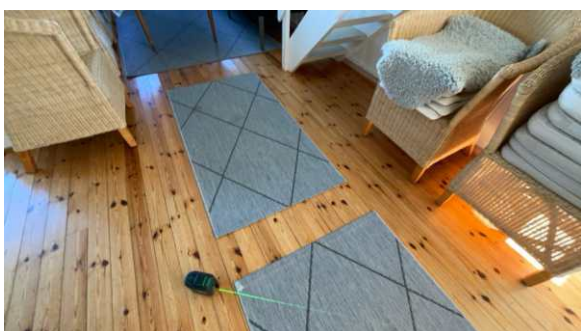
# Tilstandsrapport



Målt etasjeskille.



Målt etasjeskille.



Målt etasjeskille.

## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Trapper i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapper med elde og bruksslitasje. Forholdsvis bratt trapp.

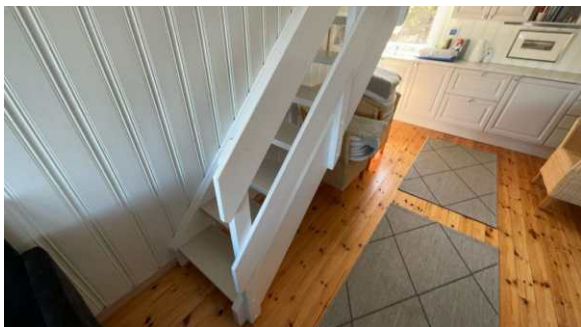
merk også avvikene under helse, miljø og sikkerhet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men trappen bør vurderes med tanke på alder og vedlikehold.

Konsekvensen av avvikene er økt risiko for fallulykker.



Trapp opp til 2 etasje.



Trapp ned til 1 etasje.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen fyllingsdører.

# Tilstandsrapport

Noen av dørene supper noe og det er lett bruksslitasje.



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

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

Baderom enkelttilpasset bruken. Rommet er ikke utført som et fullverdig våtrom.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

For å oppnå TG: 1 må våtrommet totalrenoveres, og alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Vær oppmerksom på at baderommet fungerer til dagens bruk, men det er økt risiko for fuktskader og følgeskader på grunn av manglende dokumentasjon og at rommet ikke er utført som et fullverdig våtrom.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Del av baderom.



Del av baderom.

### 1 ETASJE > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuelle fuktskader eller svakheter. Manglende kontroll kan medføre økt risiko for skjulte skader, som over tid kan føre til kostbare utbedringer og redusert levetid på konstruksjonene.

## KJØKKEN

### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Folierte skrog og fronter i tre. Foliert topplate med montert vask. Avsatt plass til hvitevarer.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkken med noe elde og bruksslitasje.

Merk at komfyr er gassdrevet. Tilført susterne vann til kjøkken og enkelt lokalt avløp.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkken vurderes etter ønsket standard og utførelse.

Kostnaden varierer mye ut fra ønsket standard og løsning.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Del av kjøkkenet.



Del av kjøkkenet.

### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er ikke montert avtrekk over komfyr.

##### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

##### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



Det er ikke montert avtrekk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast og metall.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å få vurdert vannledningene av fagperson, og vurdere utskiftning i forbindelse med oppgradering av våtrom.

Konsekvensen av eldre vannledninger er økt risiko for lekkasjer og vannskader på bygningen.



Del av rør til vann.

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport



Del av rør til avløp.

## Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.



Eksempel på montert ventil i vindu.



Eksempel på montert ventil i vegg.



Eksempel på montert ventil i vegg.



Eksempel på montert ventil i vegg.

## Varmtvannstank

### Beskrivelse

Gassvannvarmere som er oppvarmet med bruk av gass.

# Tilstandsrapport



Varmtvannstank.

## 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.*

*Tilstanden 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.*

### Beskrivelse

Sikringsskap med sikringer lokalt for denne hytte.

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?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
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, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

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

# Tilstandsrapport

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

Ja

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

Ja Deler av anlegg er av eldre dato, det er naturlig med en helhetlig kontroll av hele anlegget.



Sikringsskap.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Skutt og utgravde masser, som er tilpasset byggets utforming.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

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

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Ringmur i stein og betong. Det er slik at det ikke er registrert noen store avvik i selve byggets hovedkonstruksjoner så dette tyder på at grunnmur oppfyller sin hovedfunksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av grunnmur er kraftig eksponert mot sjøvann og det er registrert start på rust.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å overvåke tilstanden på grunnmuren og vurdere tiltak dersom rustutviklingen forverres, for å unngå ytterligere korrosjon og svekkelse av konstruksjonen.

# Tilstandsrapport



Del av grunnmur.



Del av grunnmur.



Del av grunnmur.



Del av grunnmur.

## TG 0 Terrenforhold

### Beskrivelse

Terreng leder vann tilfredsstillende vekk fra bygg.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

# Tilstandsrapport

Det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Åpninger i rekkverk og mellom trinn i innvendig trapp bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å hindre fare for gjennomfall, spesielt for barn.

Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelle tiltak bør vurderes dersom forhøyede verdier påvises. Manglende radonsperre og radonmålinger medfører usikkerhet om innemiljøet og kan innebære helseisiko for brukere av bygget.



Røykvarsler.



Brannslukningsapparat.

# Bygninger på eiendommen

## Bod



### Anvendelse

#### Byggeår

1987

#### Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

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

Det er noe etterslep på vedlikehold.

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

## Stor bod.



### Anvendelse

### Byggeår

1967

### Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Trebygning med materialvalg som er godt tilpasset bruken.

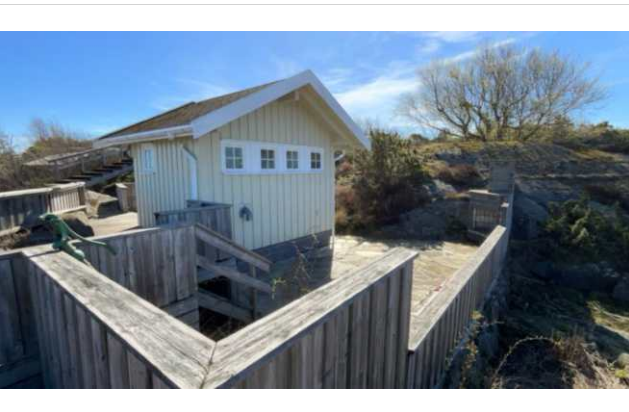
Det er etablert uteområder med terrasser i tre og skifer. Det er også murt en utepeis her.

Bygget er av noe eldre dato og praktisk innredet til formålet.

Mer at det er i dette bygg mulddo er.

Det er også etablert solcelle, aggregat og teknisk anlegg til dette, det går fordelinger herfra og ut til hytter.

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



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

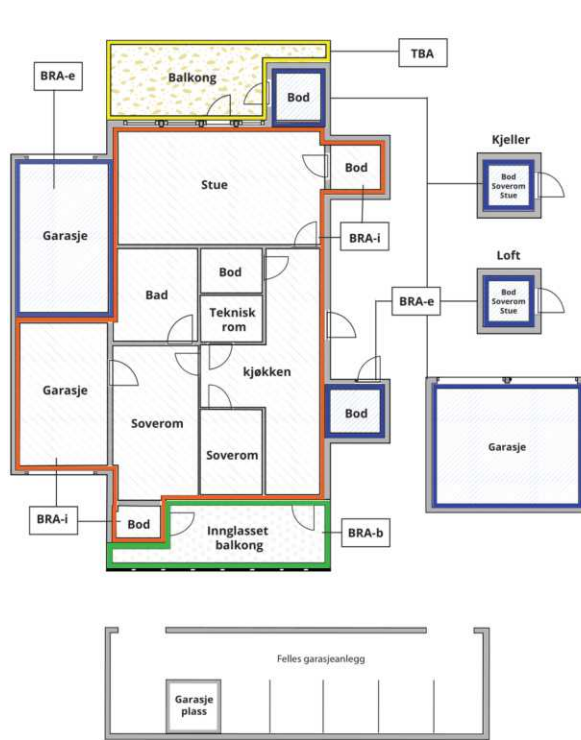
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodene
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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.

## Fritidsbolig Vestre Rauane 8

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	92			92	40
<b>SUM</b>	<b>92</b>				<b>40</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>92</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, stue/kjøkken, spisestue, stue, soverom 2, bod, bad		

### Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Avvikene på tegninger gjelder noen innvendige vegger som er tatt bort eller lagt til slik at rominndelingen er noe annerledes.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Fritidsbolig Vestre Rauane 6

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 Etasje	62	4		66	13		66
2 Etasje						29	29
<b>SUM</b>	<b>62</b>	<b>4</b>			<b>13</b>	<b>29</b>	<b>95</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>66</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Gang, spisestue, kjøkken, stue, soverom	Bad	
2 Etasje			

### Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

2 etasje er ikke måleverdig, men praktisk innredet til sove arealer.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Avvikene på tegninger gjelder noen innvendige vegger som er tatt bort eller lagt til slik at rominndelingen er noe annerledes.

## Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		7		7	
<b>SUM</b>		<b>7</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>7</b>				

## Romfordeling

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

## Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

## Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Stor bod.

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		11		11	63
<b>SUM</b>		<b>11</b>			<b>63</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>11</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, bod 2, rom med mulddo.	

## Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Terrasse arealer består av tre og skifer.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

## Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## 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 Vestre Rauane 8	91	1
Fritidsbolig Vestre Rauane 6	66	0
Bod	0	7
Stor bod.	0	11

### Kommentar

Fritidsbolig Vestre Rauane 8	Arealet er målt opp innvendig på stedet.  S - rom gjelder bod.
Fritidsbolig Vestre Rauane 6	Arealet er målt opp innvendig på stedet.
Bod	Arealet er målt opp innvendig på stedet.
Stor bod.	Arealet er målt opp innvendig på stedet.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Knut Ramberg	Takstingeniør
	Anine Harveg	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	30	386		0	9018.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Vestre Rauane 6

### Hjemmelshaver

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

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

### Adkomstvei

Adkomst med båt.

### Tilknytning vann

Det er systeme vann.

Det er også etablert flere brønner på eiendommen.

Kvalitet og kapasitet er ukjent for takstmann.

### Tilknytning avløp

Det er etablert mulddo i stor bod.

Det er gråvanns utslipp lokalt til terreng.

### Regulering

Eiendommen ligger ikke i regulert område.

### Om tomten

Tomten er i følge Norkart på 9018,4 m<sup>2</sup> og fremstår som meget velegnet til formålet.

Tomten har gode solforhold og fint utsyn over sjøen/havet. Tomten er sjarmerende utformet.

Den del av tomten som ikke er bebygd er opparbeidet med gangarealer, ut over dette er det naturtomt.

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

### Tinglyste/andre forhold

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

Ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

### Kommuneplan

Området ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2018 - 2030.

### Konsesjonsplikt

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

### Bebyggelsen

På eiendommen er det oppført hovedhytte med en etasje. Ut fra 1 etasje er det ca 40 m<sup>3</sup> med terrasser.

Det er også ført opp båthus/hytte med 1 etasje og 2 etasje. Ut fra 1 etasje er det ca 13 m<sup>2</sup> med terrasse. Merk at det er brygge arealer som er rett på utsiden, som i praksis også fungerer som terrasse flater.

På eiendommen er det også ført opp bod og stor bod.

Eiendommen har brygger, dette gir gode forøyningsmuligheter for båt.

Brygge nr 1. Mot nord/vest - stor brygge ved båthuset - Denne bryggen er bygget opp i tre og har totalt ca 26 m front mot sjøen og et areal på ca 69 m<sup>2</sup>.

Det er også en liten brygge bak båthus, her er det ca 8 m front mot sjø og et areal på ca 13 m<sup>2</sup>.

Brygge nr 2. Mot Nord - brygge nedfor stor bod - Denne bryggen er bygget opp i tre og har totalt ca 13 m front mot sjøen og et areal på ca 30 m<sup>2</sup>.

Alle brygger har behov for arbeider og vedlikehold, men merk at det ikke er utført tilstandsanalyse av brygger.

## Forsikring

<b>Selskap</b> IF skadeforsikring	<b>Avtalenr</b> 2088183	<b>Type</b>	<b>Forsikringssum</b>	<b>Årlig premie</b>
<b>Kommentar</b> Ut over dette er det ikke oppgitt noen opplysninger om forsikringsforhold.				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	30.04.2026	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	7	Nei
Rekvirent			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	20.04.2026	Ambita	Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	20.04.2026	Norkart AS.	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	
2	30.04.2026	
3	30.04.2026	
4	07.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem 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.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av 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.

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

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

- 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](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UX2840>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## Andre bilder



Utsyn fra eiendommen.



Bod oppført på eiendommen



Bod oppført på eiendommen.



Bod oppført på eiendommen.



Hytte oppført på eiendommen.



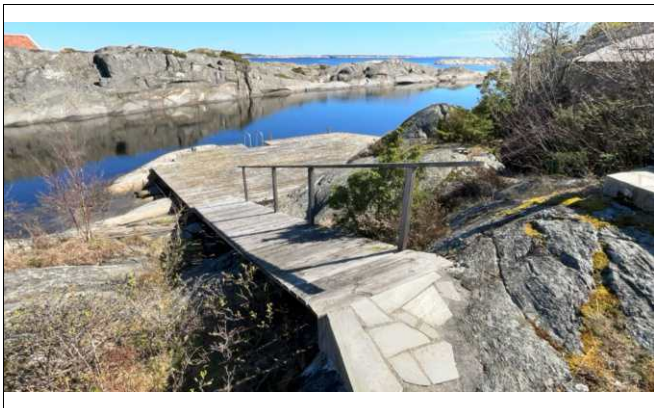
Utsyn fra eiendommen.



Gangvei mellom hytter



Stor bod oppført på eiendommen.



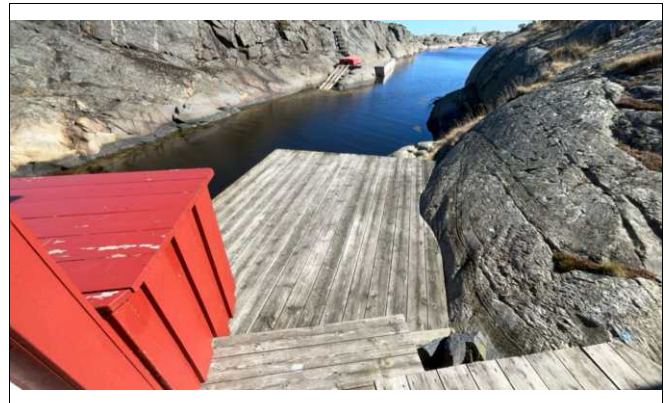
Bryggeanlegg nedfor stor bod.



Ute plass ved stor bod.



Stor bod oppført på eiendommen.



Brygge ved båthuset.



Brygge ved båthuset.



Båthuset.



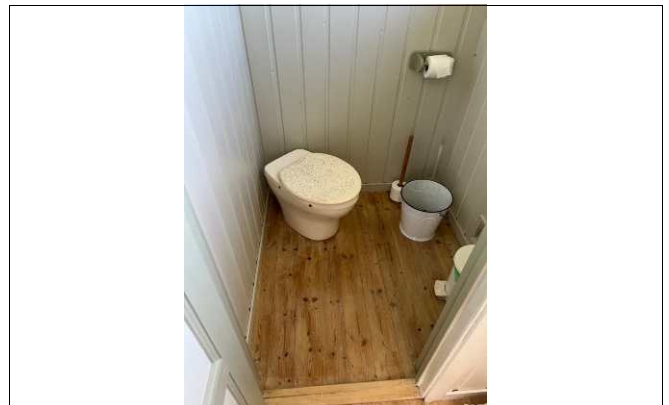
Brygge ved båthuset.



Brygge ved båthuset.



Båthuset.



Muld toalett montert i stor bod.



Styre panel til strøm opplegg.



Batteri pakke til strøm opplegg.



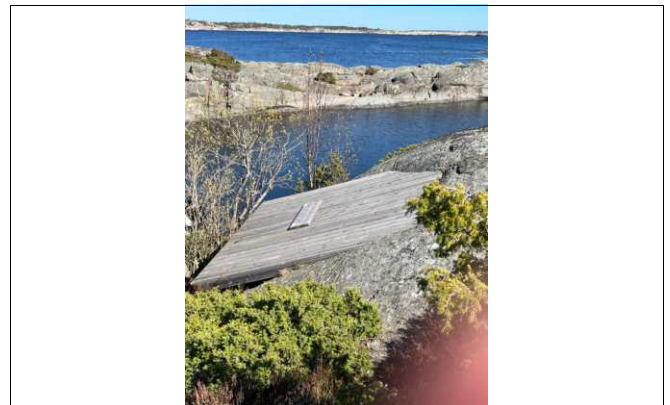
Aggregat til strøm opplegg.



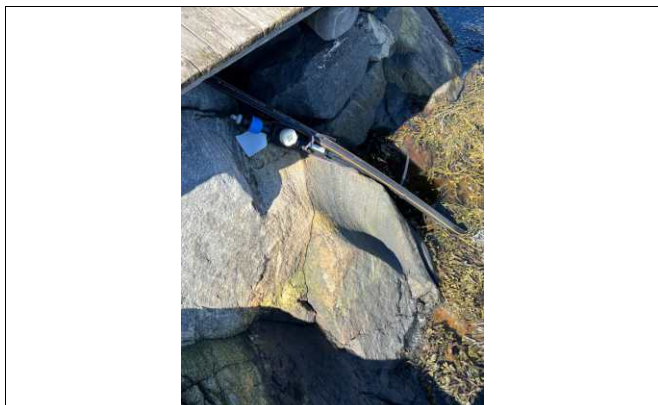
Sol celle til strøm opplegg.



Lokk til brønn.



Lokk til brønn.



Satt av stikkledninger til kommunal kloakk og vann til båthuset.



Lokk til brønn.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 30.04.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Kragerø	Oppdragsnr.	322260028
Adresse	Vestre Rauane 6 og 8		
Postnr.	3780	Sted	SKÅTØY
Selgers navn	Sidsel Harveg		
Selgers navn	Anine Harveg		

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

#### Innledende informasjon om salg av boligen

##### Er det dødsbo?

Nei  Ja

##### Salg ved fullmakt?

Nei  Ja

##### Navn på fullmektig:

Anine L Harveg

##### Har du kjennskap til eiendommen?

Nei  Ja

##### I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

##### Polise/avtalenr.:

2088183

##### Hvor lenge har du eid eiendommen?:

10.12.71 (55 år)

##### Når kjøpte du eiendommen?

17.07.58

### Våtrom

Initialer selger:  
A H

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

Nei  Ja

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

Nei  Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

Nei  Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

Nei  Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

Nei  Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

Nei  Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Forsikringsskade på tak, hovedhus

Initialer selger:  
A H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei  Ja

Forklar:

Forsikringsselskapet lf tok jobben

## Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

Nei  Ja

Beskrivelse:

Sprekk i pipa, vi har blendet pipa

## Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei  Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

Nei  Ja

Beskrivelse:

Punkterte ruter

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Nei  Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

Nei  Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

Nei  Ja

Initialer selger:  
A H

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

**Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?**

Nei  Ja

## Loft

**20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

Nei  Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installasør, eller det lokale el-tilsynet?**

Nei  Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

Nei  Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

Nei  Ja

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

Nei  Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

Nei  Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

Nei  Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

Initialer selger:  
A H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

Nei  Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

Nei  Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

Nei  Ja

## Skadedyr/Sopp/Mugg

**33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?**

Nei  Ja

**34. Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

Nei  Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

Nei  Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

Nei  Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

Nei  Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

Nei  Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

**40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

Nei  Ja

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

Nei  Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

Nei  Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømmerarbeid osv.)?**

Initialer selger:

A H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei  Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

Nei  Ja

Initialer selger:  
A H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dato 30.04.2026

Signert av Anine Harveg

# Vestre Rauane 6

## SKOLER

Kragerøskjærgården Montessoriskole...	2.7 km
65 elever, 3 klasser	
Kragerø skole (1-10 kl.)	5.9 km
658 elever, 35 klasser	
Helle skole (1-7 kl.)	10.3 km
145 elever, 13 klasser	
Kragerø videregående skole	6.9 km
483 elever, 24 klasser	
Bamble videregående skole	24.7 km
350 elever, 15 klasser	

## SPORT

⚽ Mellommyra, flerbruksanlegg	2.4 km
⚽ Levangsheia skole ballbinge	5.3 km
🏊 Family Fitness Kragerø	6.1 km
🏊 MOT Kragerø	8.5 km

## VARER/TJENESTER

📦 ALTI Kragerø	13.6 km
📦 ALTI Brotorvet	26.3 km
🏪 Apotek 1 Kragerø	5.8 km
🏪 Vitusapotek Kragerø	6 km
🍷 Kragerø Vinmonopol	5.8 km

## OFFENTLIG TRANSPORT

✈ Sandefjord lufthavn Torp	58.1 km
🚆 Neslandsvatn stasjon	24.5 km
Linje F5	
🚆 Myra	3.9 km
Linje 701	
✈ Kristiansand Kjevik	108.1 km

## BARNEHAGER

Levangsheia barnehage	5.3 km
Siritun barnehage (1-5 år)	6.4 km
58 barn	
Frydensborg Gård barnehage (1-5 år...)	6.7 km
48 barn	

## DAGLIGVARE

Kiwi Kragerø	5.8 km
Spar Kirkebukta Kragerø	6 km

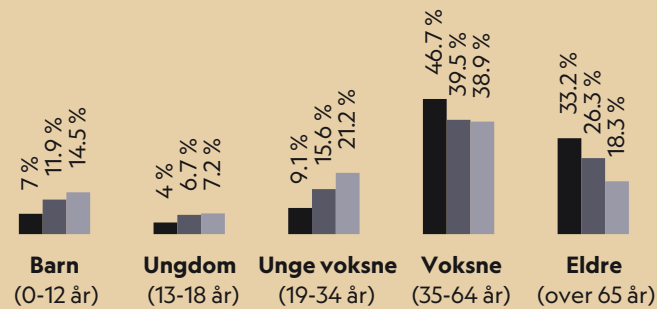


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Kiwi Kragerø	5.8 km
🚗 Spar Kirkebukta Kragerø	6 km

## ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Bråtøy-skåtøy	200	175
■ Kommune: Kragerø	10 351	5 821
■ Norge	5 425 412	2 654 586

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



- 18% i barnehagealder
- 45% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 18% 16-18 år



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# Vestre Rauane 6

## SKOLER

Kragerøskjærgården Montessoriskole ... 65 elever, 3 klasser	2.7 km
Kragerø skole (1-10 kl.) 658 elever, 35 klasser	5.9 km
Helle skole (1-7 kl.) 145 elever, 13 klasser	10.3 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	6.9 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	24.7 km

## SPORT

Mellommyra, flerbruksanlegg	2.4 km
Levangsheia skole ballbinge	5.3 km
Family Fitness Kragerø	6.1 km
MOT Kragerø	8.5 km

## VARER/TJENESTER

ALTI Kragerø	13.6 km
ALTI Brotorvet	26.3 km
Apotek 1 Kragerø	5.8 km
Vitusapotek Kragerø	6 km
Kragerø Vinmonopol	5.8 km

## OFFENTLIG TRANSPORT

Sandefjord lufthavn Torp	58.1 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	24.5 km
Myra Linje 701	3.9 km
Kristiansand Kjevik	108.1 km

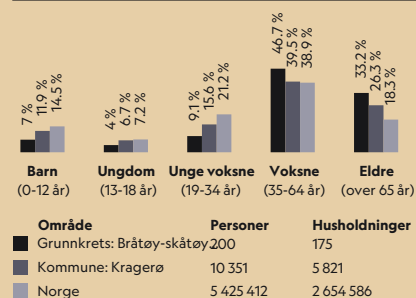
## BARNEHAGER

Levangsheia barnehage	5.3 km
Siritun barnehage (1-5 år) 58 barn	6.4 km
Frydensborg Gård barnehage (1-5 år) 48 barn	6.7 km

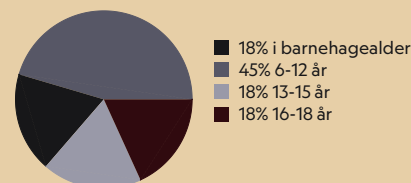
## DAGLIGVARE

Kiwi Kragerø	5.8 km
Spar Kirkebukta Kragerø	6 km

## ALDERSFORDELING



## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



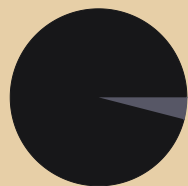
## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Kiwi Kragerø	5.8 km
🚗 Spar Kirkebukta Kragerø	6 km

## SIVILSTAND

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

## BOLIGMASSE



■ 96% enebolig  
■ 4% annet



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# Vestre Rauane 6

## SKOLER

Kragerøskjærgården Montessoriskole... 65 elever, 3 klasser	2.7 km
Kragerø skole (1-10 kl.) 658 elever, 35 klasser	5.9 km
Helle skole (1-7 kl.) 145 elever, 13 klasser	10.3 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	6.9 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	24.7 km

## SPORT

🏊 Mellommyra, flerbruksanlegg	2.4 km
🏊 Levangsheia skole ballbinge	5.3 km
🏊 Family Fitness Kragerø	6.1 km
🏊 MOT Kragerø	8.5 km

## VARER/TJENESTER

📦 ALTI Kragerø	13.6 km
📦 ALTI Brotorvet	26.3 km
🏪 Apotek 1 Kragerø	5.8 km
🏪 Vitusapotek Kragerø	6 km
🍷 Kragerø Vinmonopol	5.8 km

## OFFENTLIG TRANSPORT

✈ Sandefjord lufthavn Torp	58.1 km
🚆 Neslandsvatn stasjon Linje F5	24.5 km
🚆 Myra Linje 701	3.9 km
✈ Kristiansand Kjevik	108.1 km

## BARNEHAGER

Levangsheia barnehage	5.3 km
Siritun barnehage (1-5 år) 58 barn	6.4 km
Frydensborg Gård barnehage (1-5 år... 48 barn	6.7 km

## DAGLIGVARE

Kiwi Kragerø	5.8 km
Spar Kirkebukta Kragerø	6 km

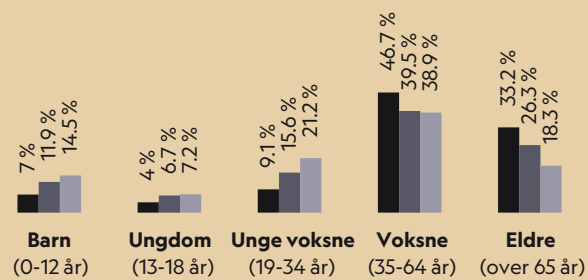


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

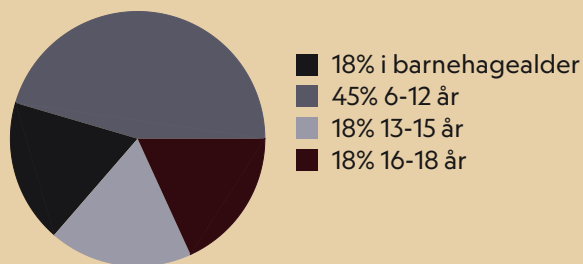
🚗 Kiwi Kragerø	5.8 km
🚗 Spar Kirkebukta Kragerø	6 km

## ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Bråtøy-skåtøy200		175
Kommune: Kragerø	10 351	5 821
Norge	5 425 412	2 654 586

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Adresse

**Vestre Rauane 8, 3780 SKÅTØY**

Dato for energimerking

**03.05.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-290034**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**8594422**

Gårdsnummer

**30**

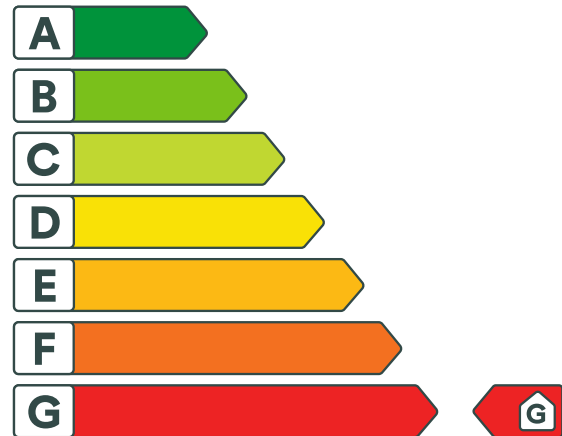
Bruksnummer

**386**

Seksjonsnummer

**—**

Bruksenhetsnummer

**H0101**


## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår

**1958**

Bygningstype

**Fritidsbolig**

Bruksareal

**92,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**92,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet**

Ventilasjon

**Naturlig ventilasjon**


## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**440,52 kWh/m<sup>2</sup>**
**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**432,90 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**39 827 kWh**



## Vestre Rauane 8, 3780 SKÅTØY



### Detaljer

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Vestre Rauane 8, 3780 SKÅTØY



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 11: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

### Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 14: 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 15: Montering tetningslister

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

### Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak 19: 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 20: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 21: 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.



### Om grunnlaget for energimerket

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>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



# Kragerø kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Telefon: 35 98 62 00

Utskriftsdato: 24.04.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kragerø kommune

<b>Kommunenr.</b>	4014	<b>Gårdsnr.</b>	30	<b>Bruksnr.</b>	386	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Vestre Rauane 6, 3780 SKÅTØY								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025
Avløp	3 546,16 kr
Eiendomsskatt	23 678,04 kr
Renovasjon	6 156,00 kr
Vann	2 581,06 kr
<b>Sum</b>	<b>35 961,26 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt fritid	0%	5919600 0/00	4.00	1/1	0 %	23 678,00 kr	9 865,85 kr
Renovasjon - Fritid	25%	2 Stat.	3015.00	1/1	0 %	6 030,00 kr	2 512,50 kr
Vannavgift	15%	50 m <sup>3</sup>	22.00	1/1	0 %	1 099,97 kr	466,23 kr
Vann abonnementsgebyr	15%	1 Kr	2806.00	1/1	0 %	2 806,00 kr	1 189,48 kr
Kloakkavgift	15%	50 m <sup>3</sup>	46.80	1/1	0 %	2 340,25 kr	992,15 kr
Kloakk abonnementsgebyr	15%	1 Kr	3428.20	1/1	0 %	3 428,20 kr	1 453,25 kr
					<b>Sum</b>	<b>39 382,42 kr</b>	<b>16 479,46 kr</b>

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

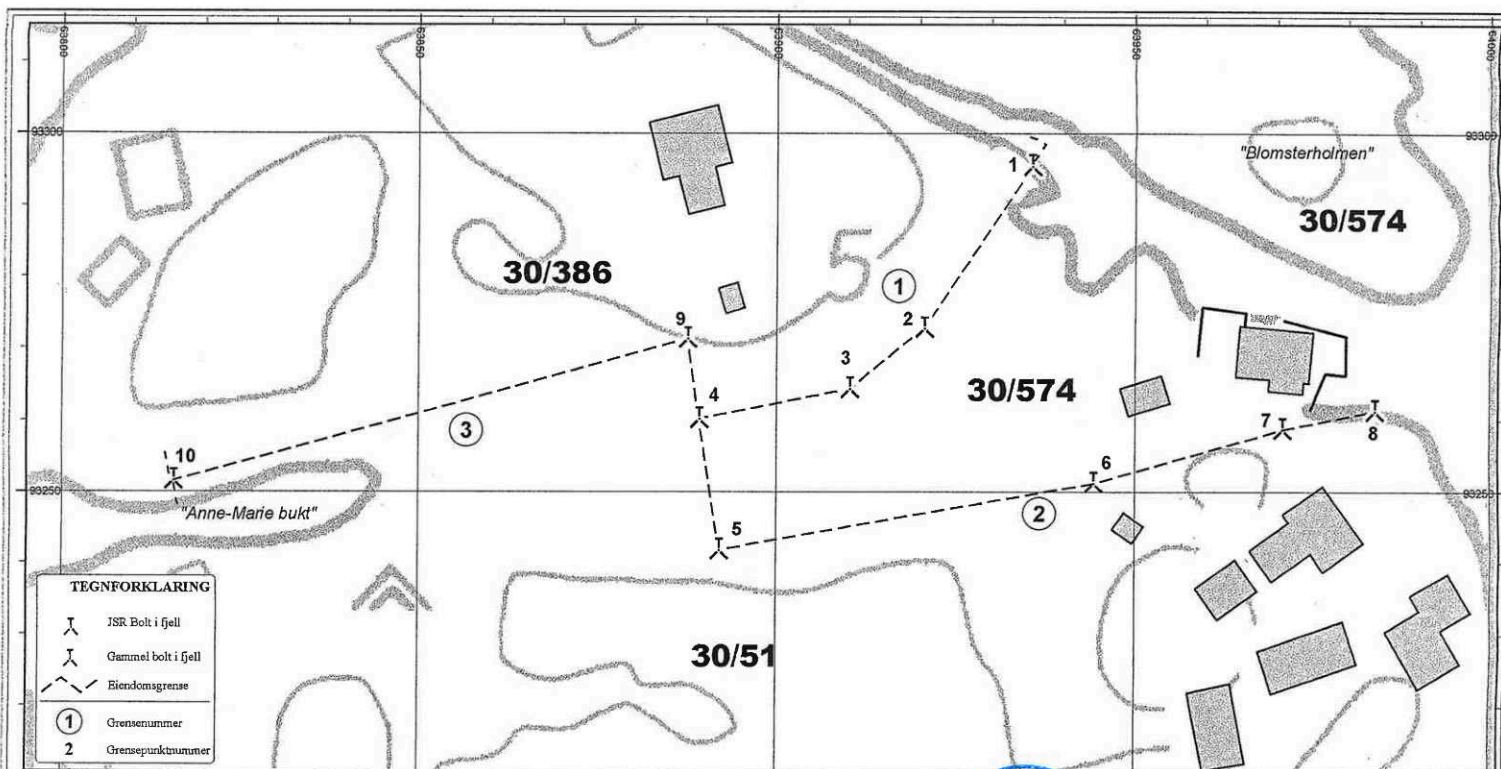
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

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.

## **Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse**

Vi kan ikke finne ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på denne eiendommen i kommunens arkiver.



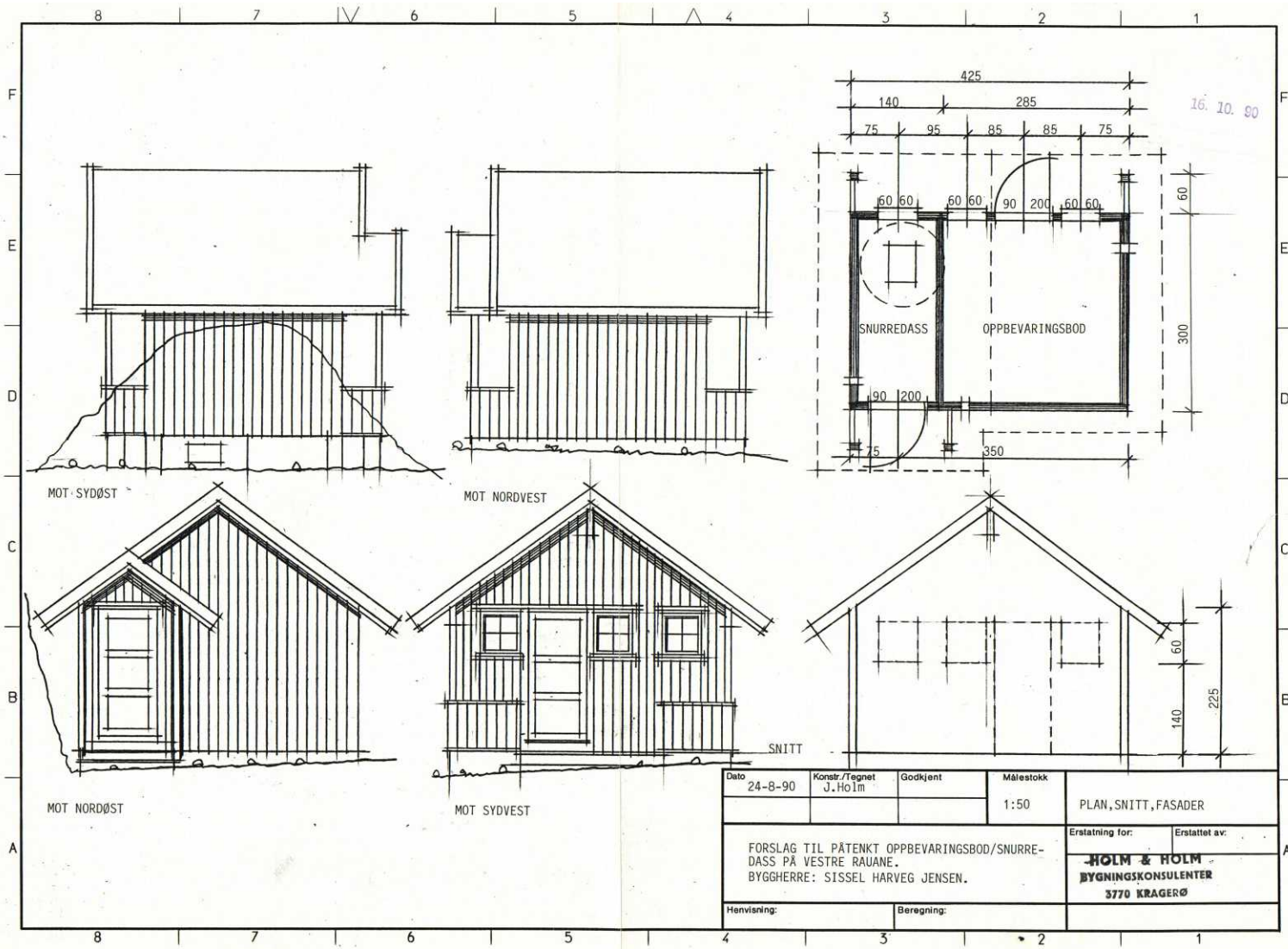
**NEDRE TELEMARJ JORDSKIFTERETT**  
 Jordskiftekart over  
**SKÅTØY/SJØBUA**  
 i Kragerø kommune

**SAK NR.: 4/2004**  
 Avsluttet: 24.11.2004  
 Kartarkivnr. 2147  
 Blad 1 av 1  
 Besørte gnr.: 30  
 Teknisk saksbehandler:  
 avd.ingeniør Harald Skarboe



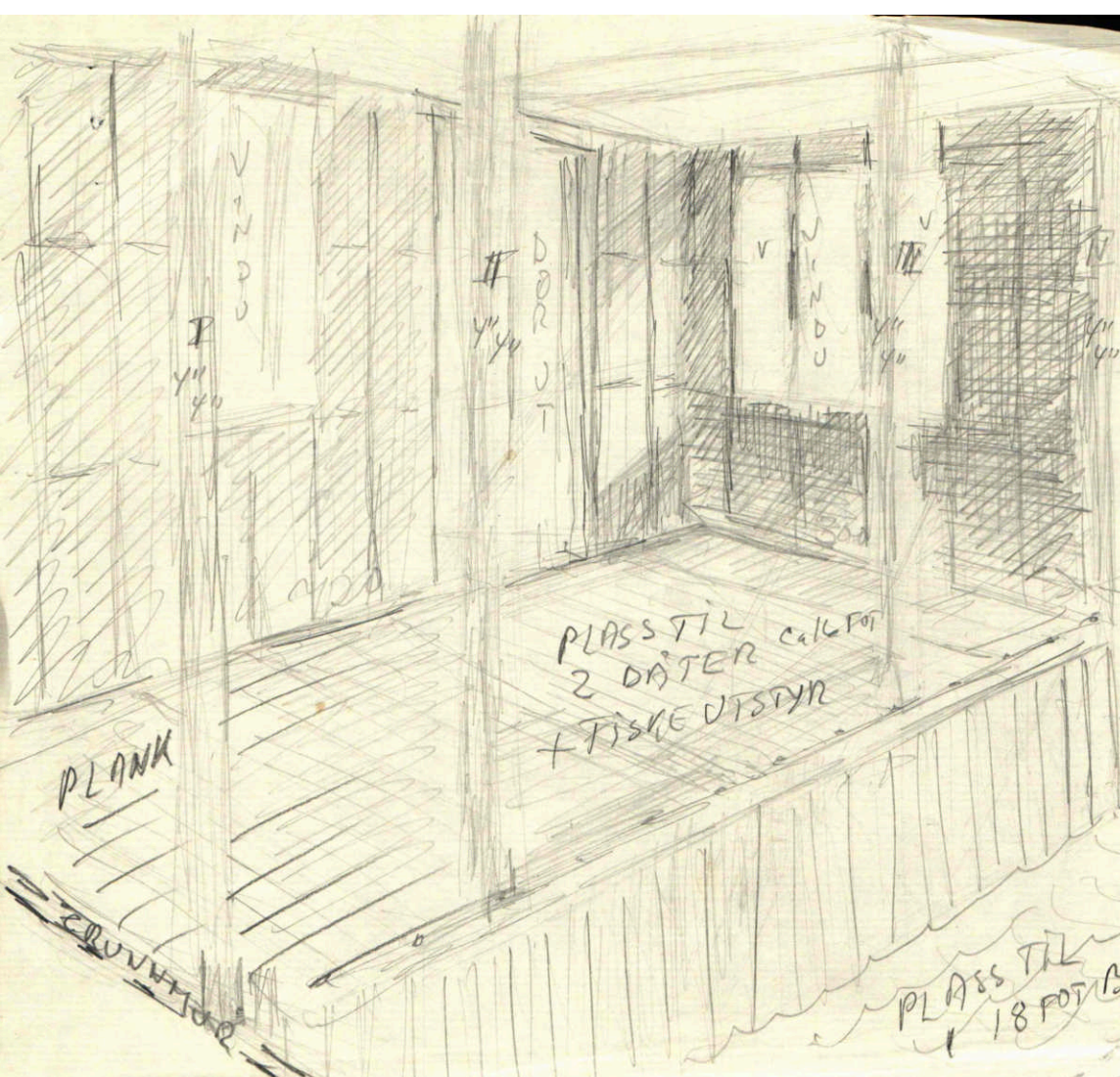


A.s. TØRREKOPF E9/NS 402, NS 1417, NS 1415.



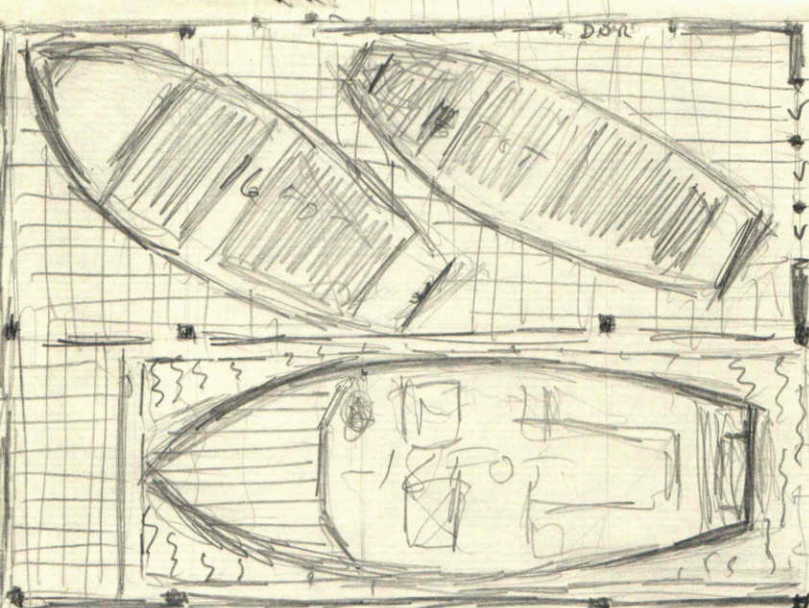
16. 10. 90

Dato	24-8-90	Konstr./Tegnet	J. Holm	Godkjent		Målestokk	1:50	PLAN, SNITT, FASADER
FORSLAG TIL PÅTENKT OPPBEVARINGSBOD/SNURRE- DASS PÅ VESTRE RAUANE. BYGGHERRE: SISSEL HARVEG JENSEN.							Ersatning for:	Erstattet av:
							<b>HOLM &amp; HOLM</b> <b>BYGNINGSKONSULENTER</b> <b>3770 KRAGERØ</b>	
Henvielse:				Beregning:				



BATHUS  
RIND  
HARVEG

KRAGERØ BYGNINGSRÅD	
Mottatt:	27/6 68
J.nr.:	453/sk
Sak nr.:	
Behandlet:	
Godkjent:	

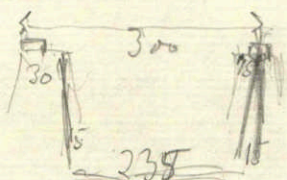


GRUNNPLAN  
640 x 730. -  
MED PLOSS TIL  
1 TUNEDJELLE 16 FOT  
1 PRAM ca 14 FOT  
1 PLOSTDÅT 18 FOT

~~BØLLER INNEEN VEER~~  
~~MALEH ÅPEN VANN~~  
BÅTBU ER ET STORT  
ROM HVOR CA DET  
1/2 ER VANN  
~~RESTEN TIL VINTER~~  
~~OPPLAG AV 2 BÅTER~~  
ALLE BÅTER SKAL  
HEISES OPP OG  
PLASSERES FOR  
VINTER OPPLAG

TAKKRAFTIGE PLANK TIL  
HEISEANNRETNING

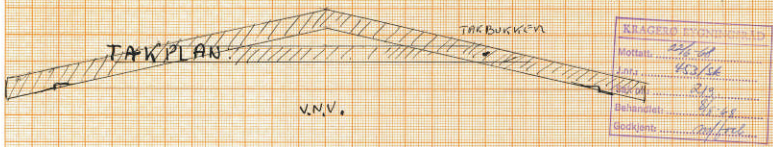
3x8"



MÅL: h: 30  
2. 60

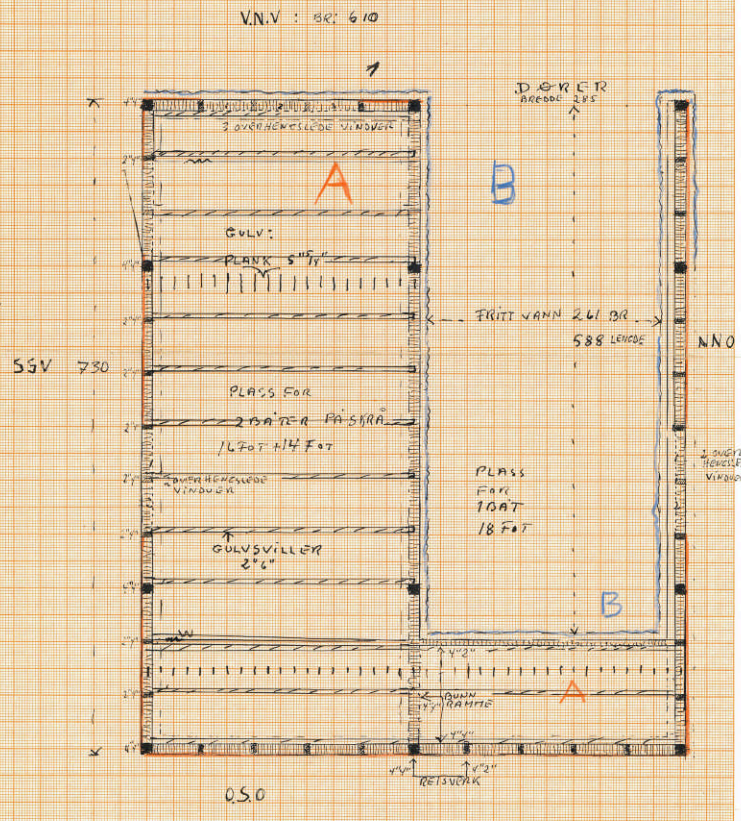
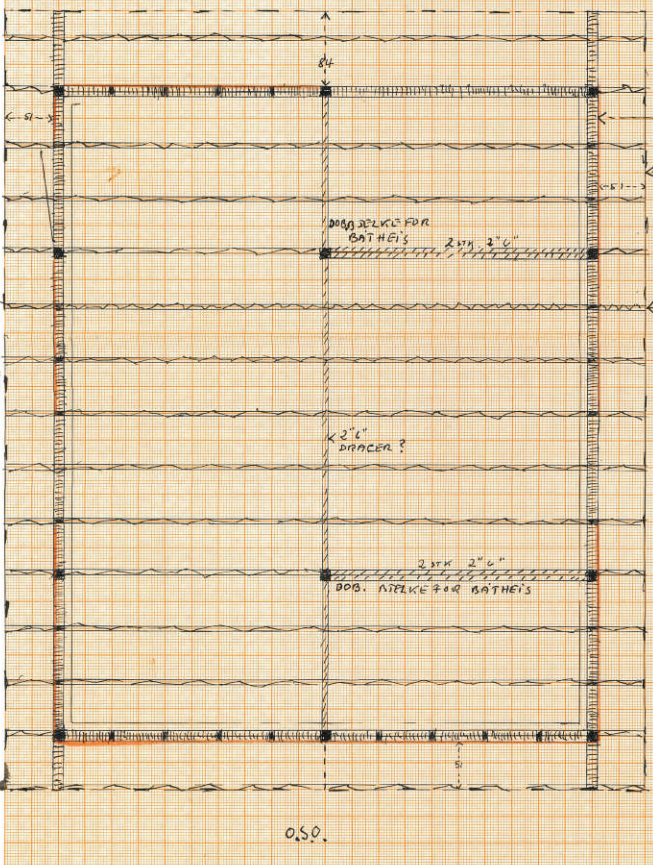
BÅTBU : RINDHARVEG  
V. RAVANE

MUR: HØI 21 FOT 39  
LENSDE 7.30. BREDE 610.  
HØYDE 1.40 OVER VANNSTAND



KILGØRE FØRSTEBRUK	
Mottak:	2/6 58
Lag:	43/54
Antall:	2/1
Antall:	2/1
Godkjent:	2/1 58

KUN YTTERVEGGER INGEN INNENVEGGER  
A: GULV PLANK 5" 5/4" SVILLEN 2" 6"  
B: VANN







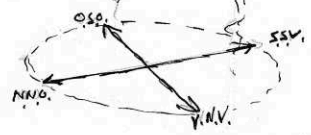
ETAGERØ BYGNINGSRAD	
Mattalt	24.48
Jura	25.316
Sak m	21.3
Utsendelse	21.65
Godkjent	amb.

BÅTHUS; RIND HARVEG V. RAUANE

KLEINING-RUPANEL STÅNE S"3"-S"3" OSV.

# : CRUNMUR - HONE 333  
 H : CRUNMUR 140  
 BUA BR. 610 LENOGE 730  
 473 TOTAL #.

DET SKAL VERE DØRE FOR BÅTING.  
 MEN FOR Å SE INTERIØR VI LÅTES DETTE PÅ TEGNING



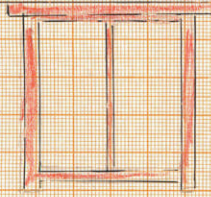
BÄTBO: RIND HARVEG  
V. RAUANG

MÅL 1cm = 30  
2cm = 60

NN-O

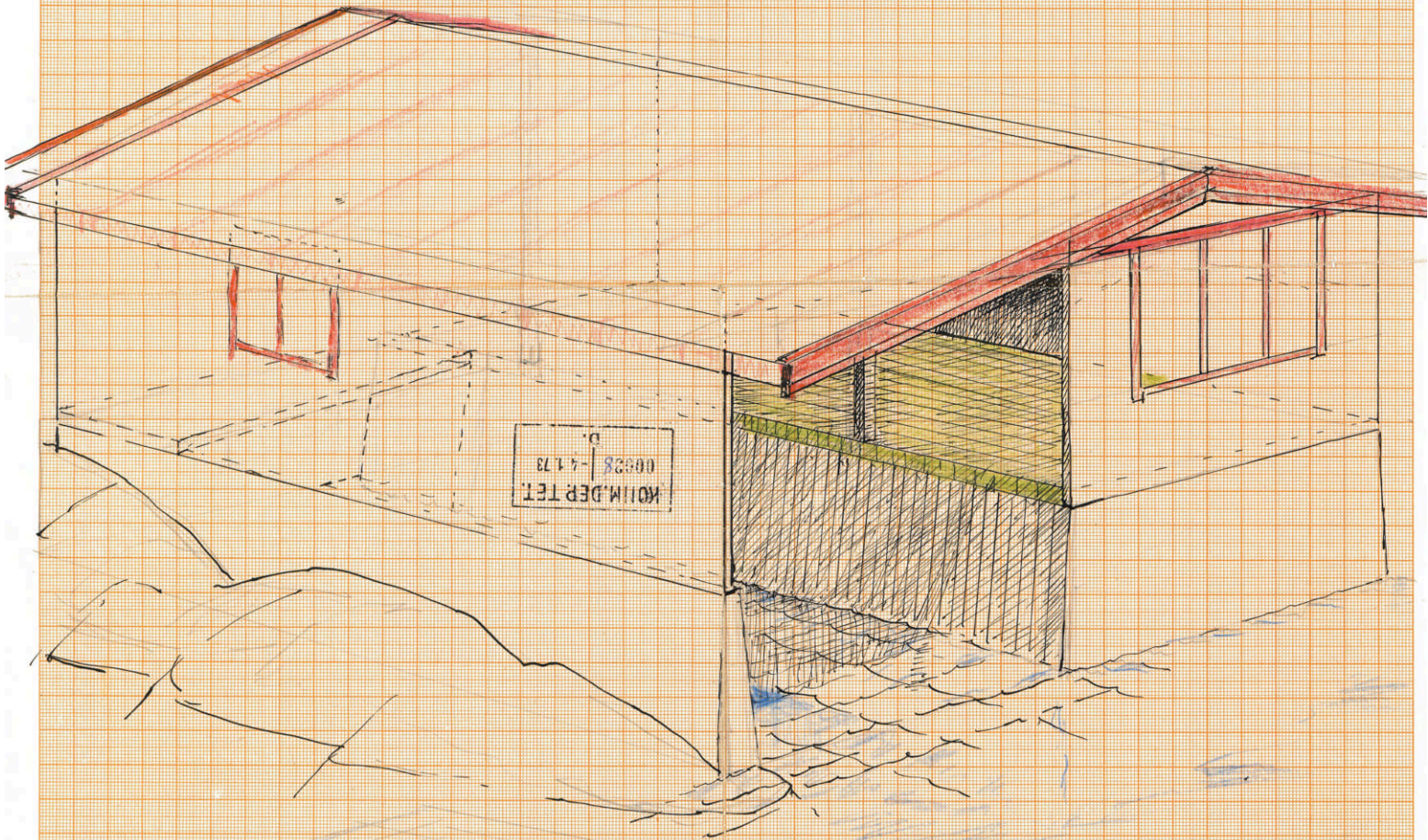
PRIKMETBLÅ LÖSE ÖRÖNSKE OM  
PLATT TAK

KRACINA BYGNINGSBYG  
MORNING 18/68  
LÖST 153/68  
SÄKERHET 20/3  
BENÄMNING 95 25  
PROJEKTOR [signature]

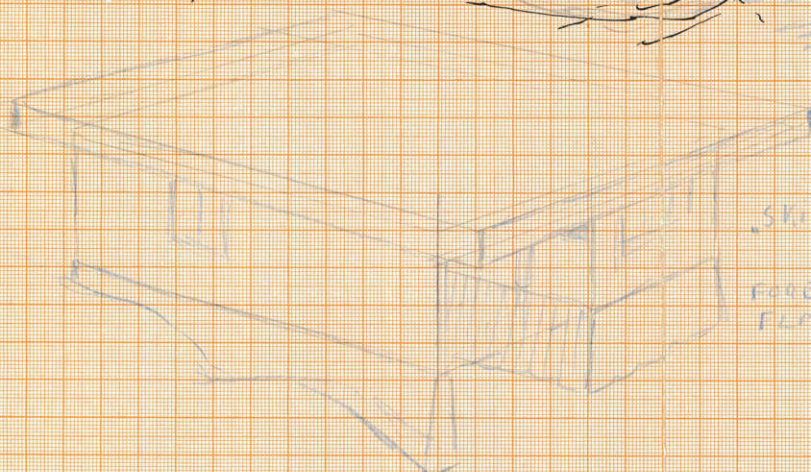


} 45cm

730



KOLIM DER TET.  
0028 - 4178

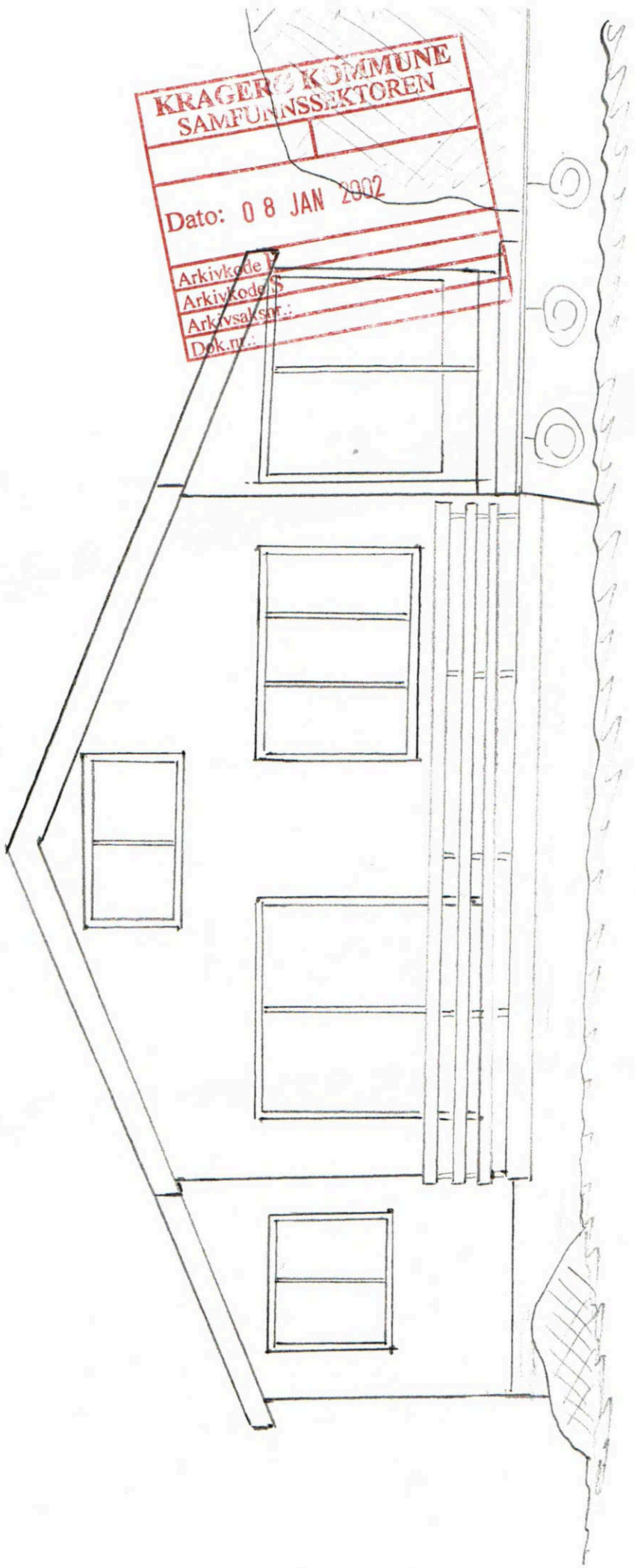


SKISSE  
FÖRSTÄMMAN  
PLATT TAK

1:100



Sidsel Høveg. Vedlegg 2





## Kragerø kommune

30.04.2026

**Besøksadresse:** Rådhusgata 5, 3770 Kragerø  
**Postadresse:** Pb. 128, 3791 Kragerø  
**Telefon:** 35 98 62 00  
**Telefaks:** 35 98 34 60  
**Email:** [post@kragero.kommune.no](mailto:post@kragero.kommune.no)  
**Hjemmeside:** <http://www.kragero.kommune.no>

## MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr. 30 Bnr. 386 Fnr. Snr.

Adresse: Vestre Rauane 6, 3780 Skåtøy

---

### 2000 Legalpant

---

	Ja	Nei
Skyldige kommunale avgifter		X
Hvis ja: Skyldige kommunale avgifter pr. dato er:		
Hvis aktiv sak hos Intrum: Oppgi et aktivt saksnummer på en sak:		

#### **FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

Megler kontakter Intrum for å få oppgitt sum renter og salær knyttet til Eiendommen.

Utestående ordinære krav betales til kontonummer 1506.90.21430. Krav som er hos Intrum betales til Intrums kontonummer iht oversikt fra Intrum.

Fakturakopier for privatpersoner kan lastes ned på Min side på Kragerø Kommune.

Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

For ytterligere informasjon ved utestående kontakt kommunens økonomiavdeling på [okonomi@kragero.kommune.no](mailto:okonomi@kragero.kommune.no)



Kragerø kommune

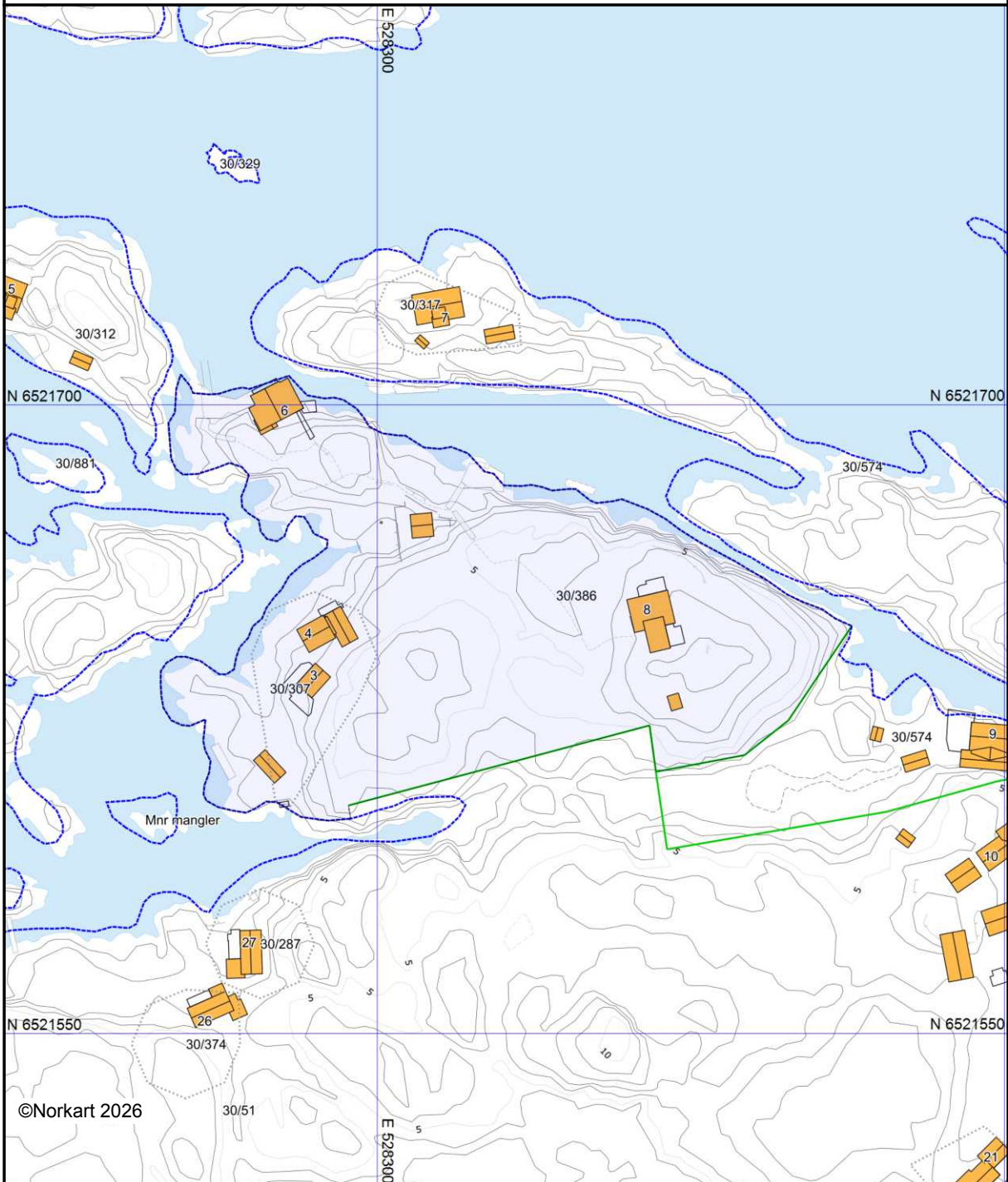
# Grunnkart

Eiendom: 30/386  
Adresse: Vestre Rauane 6  
Dato: 24.04.2026  
Målestokk: 1:1500



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig $\leq 10$ cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig $\geq 500$ cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm	Eiendomsgr. usiss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



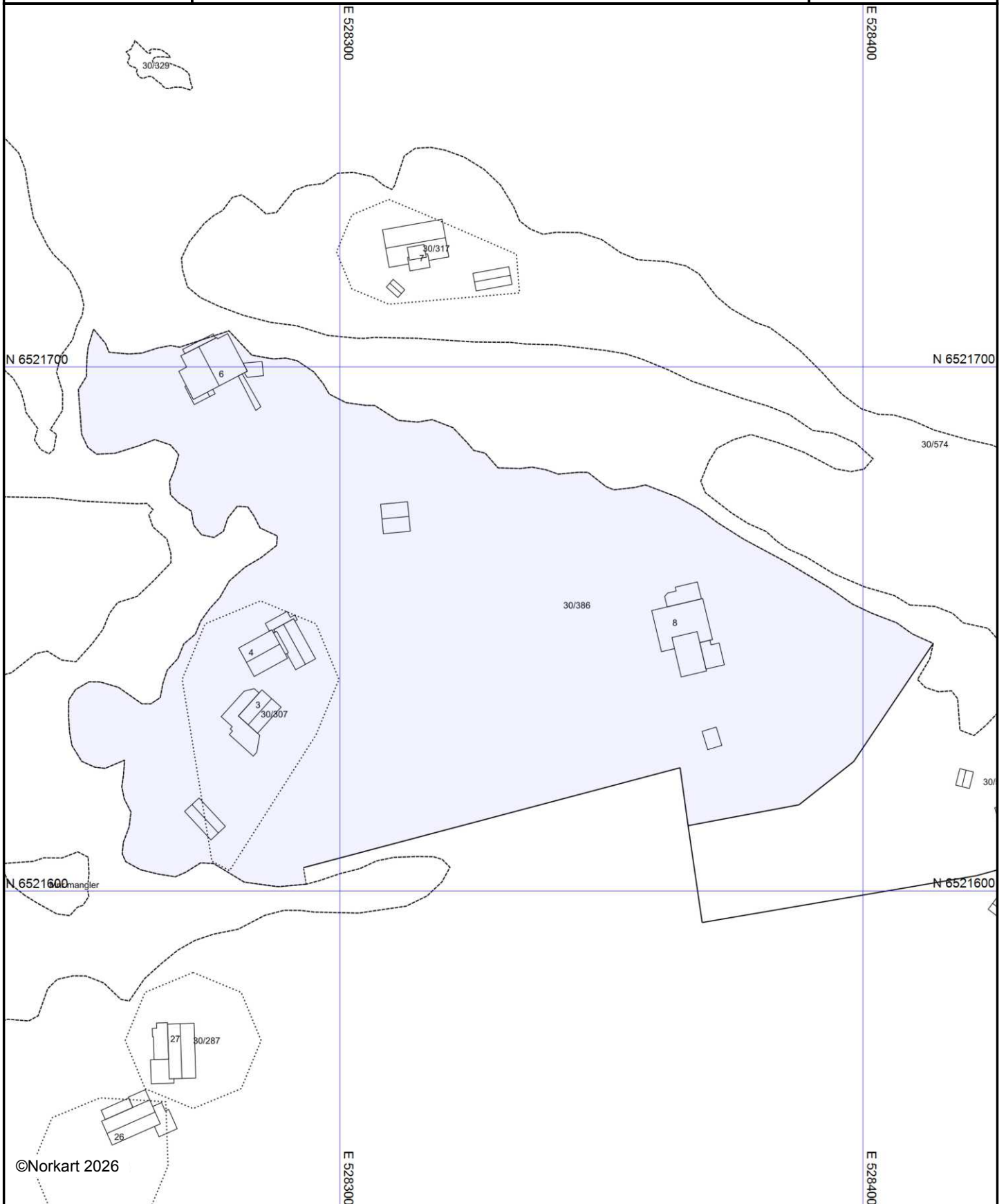
Kragerø kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 30/386  
Adresse: Vestre Rauane 6  
Dato: 24.04.2026  
Målestokk: 1:1000



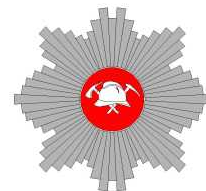
UTM-32



©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring



Kragerø 28.april 2026

## OPPLYSNINGER OM BYGNING FRA KRAGERØ KOMMUNE.

Det vises til deres henvendelse rettet til Kragerø kommune knyttet til opplysninger om skorstein og ildsteder i bygning.

**Eiendom:**  
**Gnr 30, bnr 386**  
**Vestre Rauane 6, 3780 Skåtøy**

Pr. 28/4-26 har ikke Kragerø kommune opplysninger i sitt forvaltningssystem som tilsier at den aktuelle bygning har fyringsanlegg.

Med hilsen  
**Barbro Johansson**





# Kragerø kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Telefon: 35 98 62 00

Utskriftsdato: 24.04.2026

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kragerø kommune

<b>Kommunenr.</b>	4014	<b>Gårdsnr.</b>	30	<b>Bruksnr.</b>	386	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Vestre Rauane 6, 3780 SKÅTØY								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

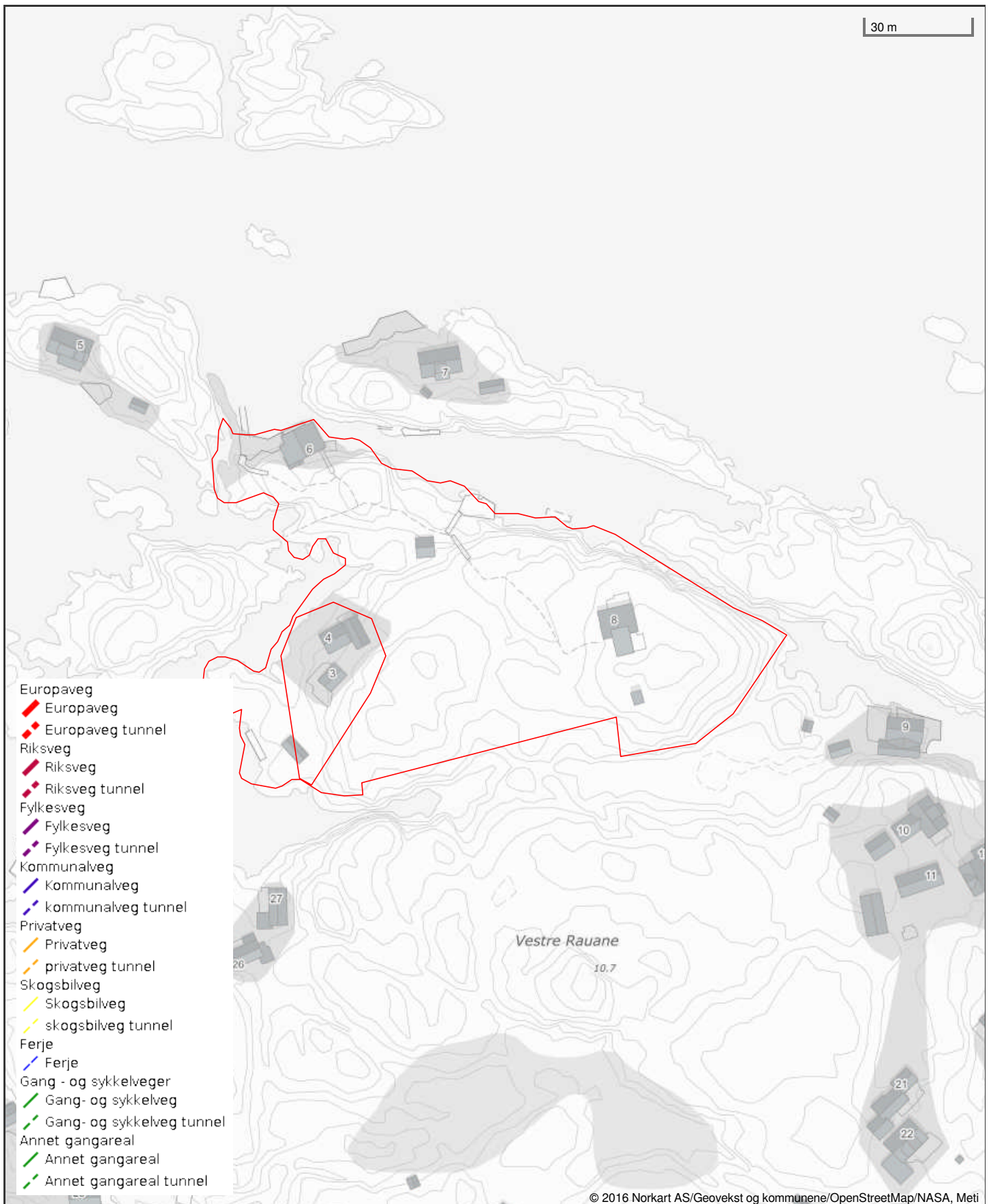
<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.



# Vegstatuskart for eiendom 4014 - 30/386//



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.

# Oversiktskart for eiendom 4014 - 30/386//



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.

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	LØKHEIEN	Beregnet areal	9018.4
Etablert dato	21.08.1957	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant, Noen fiktive grenser		

- Tinglyst  Del i samla fast eiendom  Grunnforurensning  Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående  Under sammenslåing  Kulturminne  
 Seksjonert  Klage er anmerket  Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:   
 Har fester  Jordskifte er krevd  Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	30/386
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	30/386
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	18.05.2015 18.05.2015			30/307, 30/386
Skylddeling Skylddeling	21.08.1957			30/51, 30/386
Konvertert jordskifteforretning Jordskifte		004/05		30/51, 30/386, 30/574
Konvertert jordskifteforretning Jordskifte		4/2004		30/51, 30/386, 30/574

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6521654	528330.31	0	Ja	9018.4	Noen fiktive grenser (NF), Hjelpelinje vannkant (VA)

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HARVEG SIDSEL F170845*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Rosenvinges vei 14 1523 MOSS	Bosatt (B)

### Adresser

#### Vegadresse: Vestre Rauane 6

#### Adressetilleggsnavn:

Poststed	3780 SKÅTØY	Kirkesogn	05090103 Skåtøy
Grunnkrets	306 Bråtøy-Skåtøy-Bærøy	Tettsted	
Valgkrets	4 Kragere		

#### Vegadresse: Vestre Rauane 8

#### Adressetilleggsnavn:

Poststed	3780 SKÅTØY	Kirkesogn	05090103 Skåtøy
----------	-------------	-----------	-----------------

Grunnkrets	306 Bråtøy-Skåtøy-Bærøy	Tettsted	
Valgkrets	4 Kragerø		

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	8594422		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	
2	8594430		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	
3	15622075		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	

### 1: Bygning 8594422: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	70
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	70
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

#### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		09.08.2007	

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Vestre Rauane 8	H0101	30/386	0	0	0	0	

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	70	70	0	0	0

### 2: Bygning 8594430: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	70
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	70
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		09.08.2007	

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Vestre Rauane 6	H0101	30/386	0	0	0	0	

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	70	70	0	0	0

### 3: Bygning 15622075: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		19.12.2005	

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	30/386	-	-	-	-	-

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	0	0	0	0	0



## Tegnforklaring



## Tegnforklaring

*Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsmål*

LNFR-areal - nåværende

*Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL*

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc

*Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)*

Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende

*Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)*

Båndlegginggrense

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

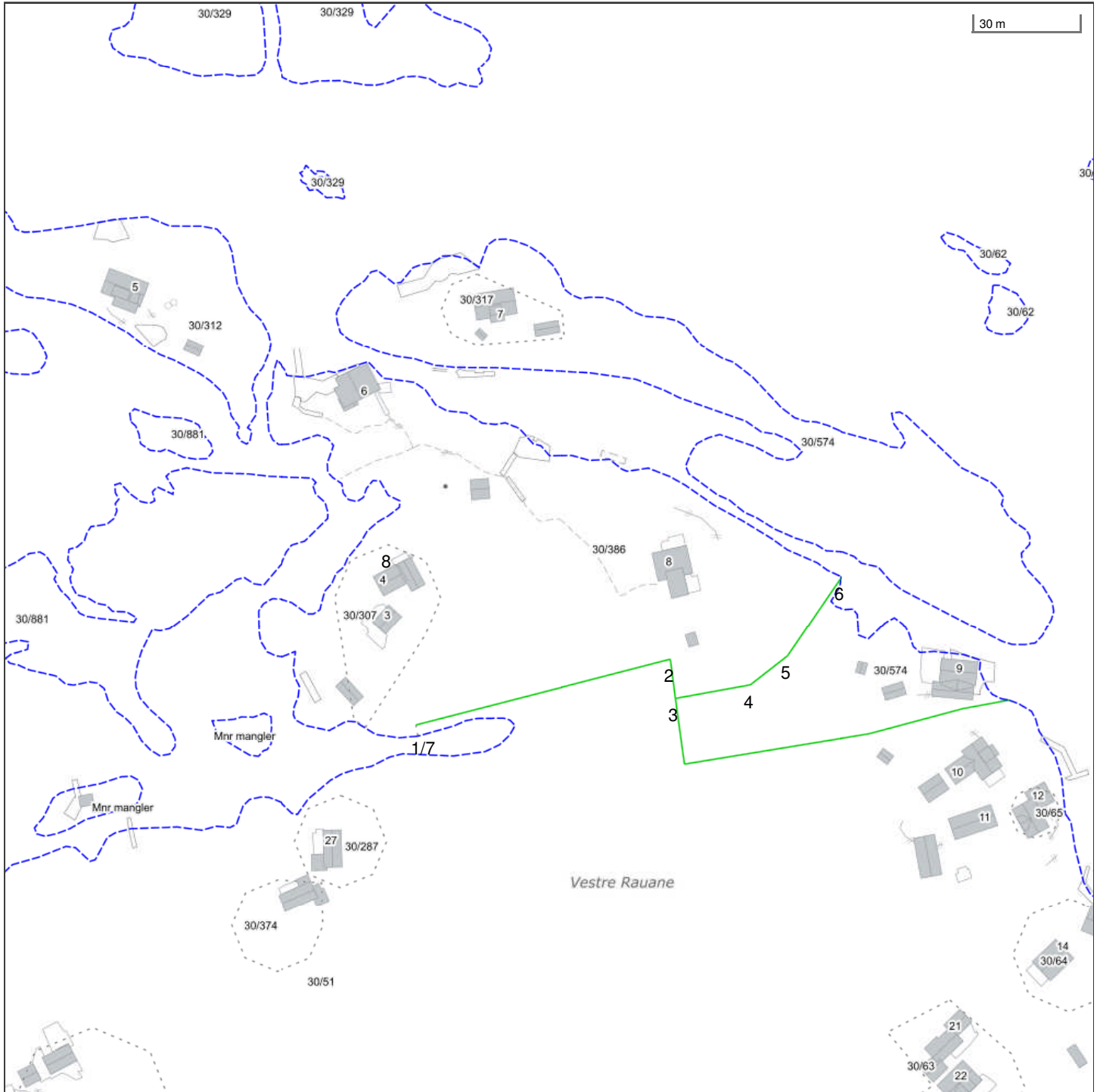
Planområde

Grense for arealmål

Farled - nåværende



# Eiendomskart for eiendom 4014 - 30/386//



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.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	9 018,40 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>	Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vannkant			
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6521654	<b>Øst</b>	528330,31

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6521604,39	528293,06	10 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	3,21	
2	6521623,47	528365,07	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	74,49	
3	6521612,41	528366,6	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,17	
4	6521616,4	528387,8	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,57	
5	6521624,65	528398,26	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,32	
6	6521647,22	528413,47	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,22	
7	6521601,23	528293,6	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	402,47	
8	6521655,34	528284,86	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	(Punkt)	



# Kragerø kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Telefon: 35 98 62 00

Utskriftsdato: 24.04.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kragerø kommune

<b>Kommunenr.</b>	4014	<b>Gårdsnr.</b>	30	<b>Bruksnr.</b>	386	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Vestre Rauane 6, 3780 SKÅTØY								

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

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Kommuneplaner under arbeid

### Plantyper uten treff

Kommunedelplaner

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner bunn

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner over bakken

Bebyggelsesplaner under bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2019001
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018 - 2030
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	12.02.2019
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/1301/Kommuneplan%20%202018%20-%202030%20Tekstlig%20del.pdf">https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/1301/Kommuneplan%20%202018%20-%202030%20Tekstlig%20del.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 8 387 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende <b>Områdenavn</b> LNF
	<b>Delareal</b> 631 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende <b>Områdenavn</b> V

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2018001
<b>Navn</b>	Kommuneplan 2018-2030
<b>Status</b>	Planforslag
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel



Kragerø kommune

# Ledningskart

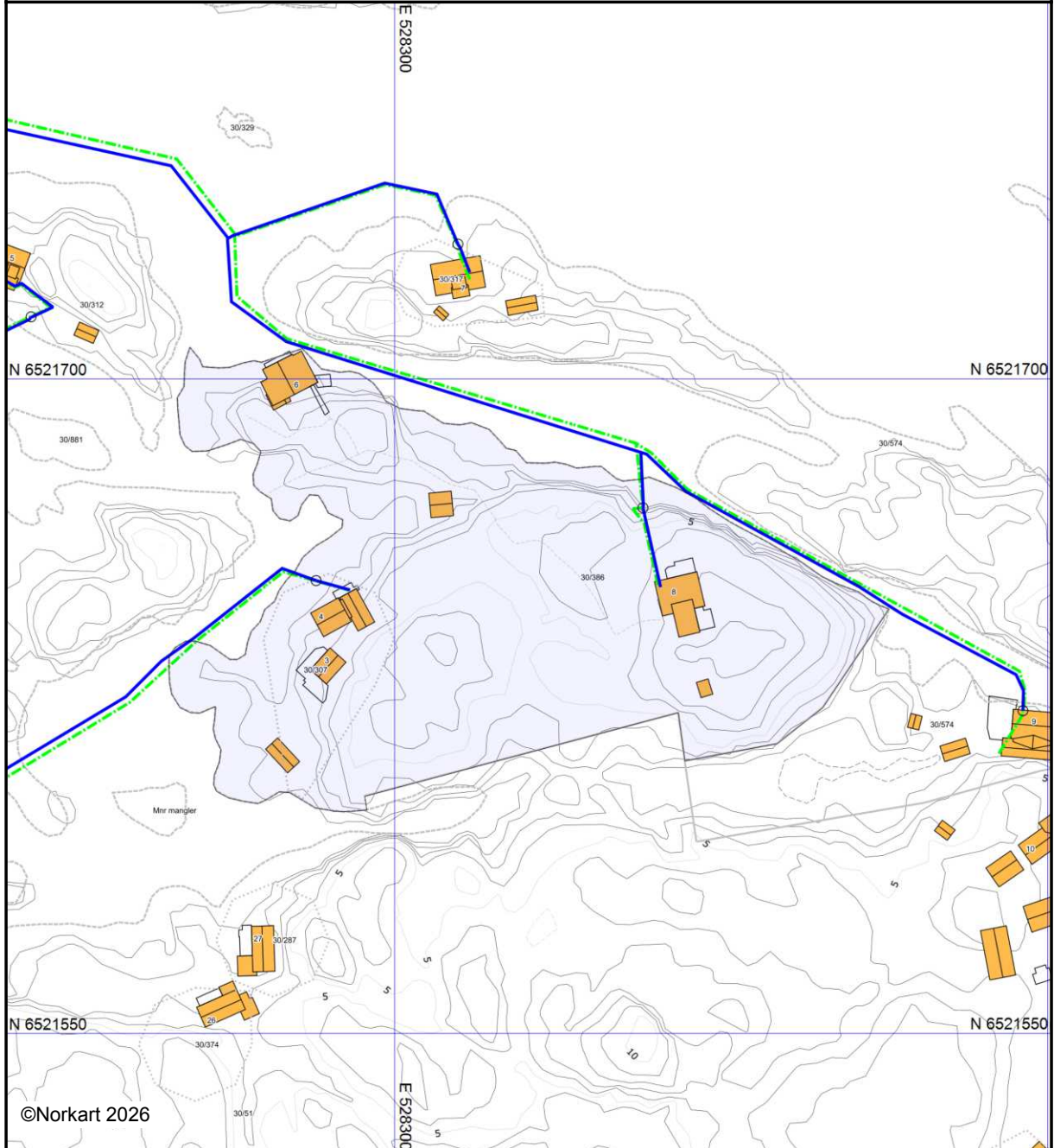
Eiendom: 30/386  
Adresse: Vestre Rauane 6  
Dato: 24.04.2026  
Målestokk: 1:1500



UTM-32

- |                   |                  |      |         |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning       | Overvannsledning | Kum  | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles     | Sluk |         |

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

**Regulering.**

Det er ikke noe pågående regulering i forbindelse med denne eiendommen.

# LØSØRE OG TILBEHØR

## **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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

## FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**

Vestre Rauane 6 og 8, 3780 Skåtøy  
Gnr. 30, Bnr. 386, Kragerø kommune.

**Oppdragsnummer:**

322260028

**Meglerforetak:**

Privatmegleren Kragerø

**Saksbehandler:**

Kent Andersen

**Telefon / Mobil:**

35 98 30 00 / 488 55 551

**E-post:**

kent@privatmegleren.no

**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** Kr \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver** Kr \_\_\_\_\_

+ omkostninger 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 videreført 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 m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr \_\_\_\_\_

**Totalt:** \_\_\_\_\_ **Kr** \_\_\_\_\_

Egenkaptitalen består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_ Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr: \_\_\_\_\_ Adr: \_\_\_\_\_

Postnr: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_ Postnr: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_ Tlf: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

## 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser 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 bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- 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.
  - Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
  - 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.
-