

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Adam Magamadov

Mobil 478 91 638

E-post adam.magamdov@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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



Eiendomsmegler

Nora Eikeland

Mobil 46 42 09 26

E-post nora@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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

Pen fritidsleilighet på vakre Bærøy | Sentral beliggenhet og egen båt plass.

Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å presentere Søndre Bærøyveien 16 – en sjarmerende fritidsleilighet med idyllisk beliggenhet på vakre Bærøy, en av Kragerøs mest attraktive øyer. Her får du svært gode solforhold, flott utsikt over Bærøfjorden og kort vei til sjøen. Leiligheten ligger i 2. etasje i det historiske hovedhuset fra 1865, som tidligere var hovedgården på øya.

Innvendig byr leiligheten på en lys og romslig stue med åpen løsning mot kjøkkenet, to praktiske soverom og bad. Store vindusflater slipper inn godt med naturlig lys og gir hyggelig utsyn mot sjøen. Her får du en sjelden kombinasjon av fredelige omgivelser, vakker skjørgårdsnatur og enkel tilgang til Kragerø sentrum med båt.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 550 000,-	Soverom:	2
Omkostn.:	Kr 65 140,-	Antall rom:	3
Total ink omk.:	Kr 2 615 140,-	Gnr./bnr.	Gnr. 31, bnr. 330
Felleskostn.:	Kr 1 500,-		Gnr. 31, bnr. 164
Selger:	Gørill Anett	Snr.	5
Unsgård		Oppdragsnr.:	1302260100
Salgsobjekt:	Fritidseiendom		
Eierform:	Eierseksjon		
Byggeår:	1865		
BRA-i/BRA Total	55/55 kvm		
Tomtstr.:	1047 kvm		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Energiattest	64
Nabolagsprofil	109
Budskjema	117

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 55 kvm

BRA totalt: 55 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 49 kvm Kjøkken, stue og 2 soverom

3. etasje

BRA-i: 6 kvm Bad og gang

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Fritidsleilighet.

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1047 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er ifølge norkart 1047 kvm og fremstår som velegnet til formålet. Arealet gjelder hele sameiet, Bærøy Gård. Tomten ligger meget solfylt til og har fint utsyn. Den del av tomten som ikke er bebygd består av plener, beplantning og noe naturtomt. Leiligheten har en rett til 1 stk brygge plass i felles bryggeanlegg. Leiligheten har også sjøbod i felles bygg på bryggen.

Leiligheten ligger i hovedbygningen til det som tidligere var Bærøvhovedgård. Denne bygningen danner et eget sameietbestående av 5 seksjoner.

Eiendommen var tidligere en del av Aker-klubbens feriested, men ble for noen år tilbake solgt. Området er i dag omgjort til et hyggelig sameie, bestående av frittliggende hytter samt en del leiligheter, totalt 33 enheter. Alle enhetene plikter å være med i sameiet, men har gjennom dette også tilgang til en flott sandstrand. Sameiet Bærø har de senere år også etablert offentlig vann og kloakk. Uteområdene

rundt huset utgjør fellesareal for dette sameiet. Kjeller under deler av huset, som også er fellesareal. Leiligheten som nå selges er tilknyttet et eget sameiet, bestående av 5 seksjoner. Til leiligheten medfølger tilgang på bod i fellesanlegg ved sjøen, samt eget bad som deles med nabo i separat fellesbygg.

Tomten er opparbeidet med plen, samt 1 stor terrasse ved inngangspartiet. Terrassen og uteområdene ved inngangspartiet utgjør fellesareal til de 5 leilighetene som ligger i den gamle hovedbygningen.

Beliggenhet

Søndre Bærøyveien 16 har en idyllisk beliggenhet på Bærøy, en av Kragerøs mest ettertraktede øyperler. Leiligheten har svært gode solforhold og en flott utsikt over Bærøfjorden, hvor du kan skue rett over til Kragerø sentrum. Her får du en sjelden kombinasjon av fredelige omgivelser og nærhet til sjøen – kun 150–200 meter unna. Øylivet på Bærøy byr på vakker skjærgårdsnatur, flotte turmuligheter og et maritimt miljø, samtidig som Kragerøs pulserende byliv er lett tilgjengelig med båt. En perfekt beliggenhet for deg som ønsker ro, sjø og solrike dager i fantastiske omgivelser.

Bærøy byr på flotte tur- og treningsmuligheter i naturskjønne omgivelser. Øya har flere kilometer med veier og merkede stier som egner seg godt for både gåturer, jogging og sykling. For den som ønsker litt mer motbakke og flott utsikt, er turen opp til øyas høyeste punkt "Vanntårnet", et populært turmål. Herfra kan man nyte fantastisk utsikt over Kragerøskjærgården og de omkringliggende øyene. Bærøykjerringa er lett tilgjengelig og som den høyeste toppen på øya (68 moh) gir den praktfull utsikt i alle himmelretninger.

Fritidsleiligheten ligger i 2. etasje i hovedhuset på den tidligere hovedgården på Bærøy, en eiendom med lang og interessant historie. Frem til 1853 var hele øya samlet som én eiendom, før den ble delt i Østre og Vestre Bærøy. Bærøy gård var øyas største gård, og i 1865 ble hovedhuset sammen med flere øvrige bygninger oppført. Leiligheten som selges er en del av dette opprinnelige hovedhuset.

Etter krigen ble gårdsdriften avviklet, og i 1960 overtok Aker-konsernet eiendommen. Området ble utviklet som ferieanlegg for ansatte, med oppføring av hytter og ombygging av eksisterende bygningsmasse. Hovedhuset ble delt inn i fem leiligheter, og totalt ble det etablert 33 enheter. I 2002 ble eiendommen solgt ut og enhetene videreført til private eiere.

Adkomst

Til Bærøy er det adkomst med båt eller bilferge.

Bebyggelsen

Området er bebygd med fritidseiendommer.

Bygningssakkyndig

Ramberg Takst

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsboligen er en del av et større bygg fra 1865 som er vertikaldelt og horisontaldelt, med etasjer over tre plan. Bygget ble modernisert i 2002.

Etasjeskillene er konstruert i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Leilighetens inngangsdør er en malt ytterdør som er plassert i en felles, innvendig gang.

Til leiligheten hører et uteområde med en terrasse belagt med skifer og med leegger i tre. Konstruksjonen er oppbygget i betong og skifer.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Vindu med alders og bruksslitasje.

- Utvendig - Dører

Avvik: Dør med generell alders slitasje.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er registrert noe bruksslitasje og aldersslitasje.

- Innvendig - Innvendige trapper

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

Det er avvik:

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

Trappe åpning i 3 etasje er ikke sikret tilfredsstillende med rekkverk.

- Våtrom - Overflater Gulv - Bad

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Våtrom - Sluk, membran og tettesjikt - Bad

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

- Kjøkken - Overflater og innredning - Kjøkken

Avvik: Kjøkken med noe elde og brusslitasje.

- Kjøkken - Avtrekk - Kjøkken

Avvik: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2023.

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport fra 2023

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja

Firmanavn: Aker mek, 2000

Beskrivelse: Det ble lagt ny bekledning og nytt tak.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Innhold

Enheten går over to plan og inneholder:

2. Etasje:

Kjøkken, stue og 2 soverom

3. Etasje:

Bad og gang (se mer info under ferdigattest og midlertidig brukstillatelse).

Standard

En sjarmerende fritidsleilighet med idyllisk beliggenhet på vakre Bærøy, en av Kragerøs mest attraktive øyer. Her får du svært gode solforhold, flott utsikt over Bærøyfjorden og kort vei til sjøen. Leiligheten ligger i 2. etasje i det historiske hovedhuset fra 1865, som tidligere var hovedgården på øya.

Stue

Romslig og lys stue bestående av et pent skipsgulv, panel på vegger og lysmalt himling. Stuen har en åpen løsning mot kjøkkenet og store vinduer som slipper inn rikelig med naturlig lys. Fra stue er det pen sjøutsikt og adkomst til begge soverom.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med folierte skrog og mdf fronter. Her får du foliert topplate med montert vask, behandlet benkeplate i heltre, integrerte hvitevarer og pen sjøutsikt. Her består overflatene av det samme som i stuen.

Bad

Baderom med fliser på vegger og gulv, og panel i himling. Badet er utstyrt med wc og dusjhjørne. Innredning med håndvask er montert i rommet før selve badet. Rommet har elektrisk styrt vifte. Det er plastsluk og smøremembran. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Det er adkomst til badet via en spiraltrapp fra stue.

Soverom

Leiligheten inneholder to praktiske soverom med skipsgulv, panelte vegger og lysmalt himling. Begge rommene har vinduer som slipper inn godt med naturlig lys og gir et hyggelig utsyn.

Innvendige overflater:

Gulv: Overflater med skipsgulv laminat, tregulv og flis.

Vegger: Malt panel og tømmer.

Himling: Malte plater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber og plast. Stoppekran til vann er plassert ute og tilhører hele bygget.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.

- Varmtvannstank: Leiligheten har ikke egen varmtvannstank. Varmtvannstanker er montert i felles areal og tilhører hele bygget.

- Elektrisk anlegg: Sikringssskap med automatsikringer, installert eller sist oppdatert i 2002. Det finnes kursfortegnelse. Strømmåler for bygget er felles og er montert i en sidebygning.
- Branntekniske forhold: Boligen har håndholdt brannslukningsapparat og røykvarslere.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Se mer info under punktet "overtagelse".

Hvitevarer

Hvitvarer kjøkken (oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap) medfølger.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2002:

- Det er etablert 1 stk våtrom. Det er baderom i 3 etasje.
- Tekniske løsninger er generelt fra 2002
- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? 2002

Arbeid utført i regi av Sameie:

2002:

- Huset har fått en total oppgradering og oppussing. Bygget ble også seksjonert og delt inn i leiligheter.
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, montert i vegg 2002.

2025:

- Kledning, dører og vinduer er nymalt høsten 2025.

TV/Internett/Bredbånd

Selger har mobilt 5G nett.

Parkering

Det er biloppstillingsplass på felles parkeringsplass ca 100m fra eiendommen. Det medfølger båtplass nummer 8C i fellesanlegget, samt en bod i båthuset som deles med nabo.

Solforhold

Det er veldig gode solforhold på eiendommen.

Forsikringselskap og Polisenummer

KLP, polisenummer 321826

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming i form av panelovner.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 550 000

Omkostninger kjøper

2 550 000 (Prisantydning)

Omkostninger

63 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

65 140 (Omkostninger totalt)

77 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

79 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 615 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 627 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 629 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 7 032 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter gebyr for vann (ikke kloakk), renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 5 082 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi

Kr 855 584 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Bærøy gård er en del av et sameie med totalt 5 seksjoner. Gården har 3 andeler i et større sameie med totalt 33 andeler. Dette er hytter og fritidsleiligheter som tidligere var del av Akers ferieboliger. "Det store sameiet" har ansvar for felles renseanlegg, og leilighetene i gården betaler felleskostnader for bl.a. bruk av dette anlegget. Av fellesutgiftene nedenfor går ca kr 500,- pr. mnd til dekning av kostnader i denne sammenheng.

Kr. 1 500,- pr. mnd.

Fellesutgifter som inkluderer: Fellesforsikring og sparing til felleskasse.

Strøm, ca. kr.600,- pr. mnd. Leiligheten har felles måler og abonnement med naboileilighet. Kostnadene til strøm deles mellom disse to seksjonene.

Selger har mobilt 5G nett.

Innboforsikring ca.kr. 945,- pr. år.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

48/236

Felleskostnader inkluderer

Felles forsikring og sparing til felleskasse

I tillegg betaler seksjonen strøm på ca. kr.600,- pr. mnd. Leiligheten har felles måler og

abonnement med naboelighet. Kostnadene til strøm deles mellom disse to seksjonene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 500

Sameiet

Sameienavn

Bærø Hovedgård Sameiet

Organisasjonsnummer

992829494

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 31, bruksnummer 330, seksjonsnummer 5 i Kragerø kommune. Gårdsnummer 31, bruksnummer 164 i Kragerø kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4014/31/330/5:

Dokumentnr: 903213 - Erklæring/avtale

DIVERSE SERVITUTTER - UFULLSTENDIG SPESIFISERT OVERFØRT FRA

HOVEDBØLET (MFL) - KAN INNEHOLDE PENGEHEFTELSE.

Overført fra: Knr:4014 Gnr:31 Bnr:330

Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.1978 - Dokumentnr: 3195 - Erklæring/avtale

STRANDPLAN OVER BÆRØ, GODKJENT 06101978

Overført fra: Knr:4014 Gnr:31 Bnr:330

Gjelder denne registerenheten med flere

Strandplan over Bærøy med diverse vilkår, denne ligger vedlagt i prospekt.

06.06.2007 - Dokumentnr: 452305 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 5

Formål: Næring

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 48/236

Dette er de opprinnelige seksjoneringsdokumentene.

13.06.2007 - Dokumentnr: 471262 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel

Endring av formål/brøk:

Snr: 5

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 48/236

Tinglyst dokument med reseksjonering.

Tinglyste seksjoneringsdokumenter kan fås ved henvendelse megler.

Eiendommen har 1/33 andel i et realsameie, med gnr. 31, bnr. 164 i Kragerø.

Realsameiet eier blant annet fellesområder, båtplasser og sjøboder i felles anlegg.

Det er tinglyst en rekke dokumenter på realsameiets grunnboksblad. Følgende dokument er blant annet relevant for eiendommen.

13.05.2004 - Dokumentnr: 1336 - Bestemmelse om skjøte

Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:31 Bnr:330

Bestemmelse om båt/bryggeplass

boder i felles båtnaust

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Dokumentet kan fås ved henvendelse megler.

Adgang til utleie

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

Kommentar konsesjon

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger hverken tegninger, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eiendommen. Bygget er opprinnelig fra 1865, og har i følge eier vært innredet med fem

leiligheter siden 60-tallet. Det er ikke unormalt at det ikke foreligger tegninger eller slik dokumentasjon basert på byggets alder, dog får ikke megler kontrollert lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk.

Eiendommen ble seksjonert i 2007. Seksjoneringstegningene i 2. etasje stemmer godt med dagens løsning. Seksjoneringstegningene av loftet stemmer ikke med dagens løsning, her er det trolig i senere tid innredet til bad og gang. Megler har ikke funnet dokumentasjon på innredning av loftsplan, herav bad og gang, og det må antas at en slik innredning ikke er omsøkt. Kommunen kan kreve at forholdet omsøkes, eller i ytterste konsekvens kreve tilbakeføring. Nåværende eier har engasjert konsulent til å bistå med søknad/etterhåndsgodkjenning av loftsplan. I fm. budgivning kan kjøper ta forbehold om at forholdet rettes for selgers regning.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har tinglyst veirett, det er bilferge/bilvei helt frem, og felles biloppstillingsplass 100 meter øst for eiendommen. Det er offentlig vann. Eiendommen er tilknyttet et felles renseanlegg, det er ca 35 enheter som benytter dette anlegget. Utgifter i denne forbindelse betales via fellesutgiftene. Det er strenge krav til slike renseanlegg, og kjøper bør ta høyde for at det i fremtiden kan komme krav om tilkobling til offentlig anlegg.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger hovedsakelig i et område som er regulert til fritidsbebyggelse med plannavn 199277A. Reguleringsbestemmelsene sier følgende om områder regulert til fritidsbebyggelse: I området kan oppføres fritidshus i 1 etasje, med møneretning som vist på planen.

Uthus og eventuelle birom skal oppføres i tilknytning til fritidshuset. I området kan eksisterende bebyggelse forandres eller bygges til etter gjeldende forskrifter og vedtekter.

Deler av eiendommen ligger i et område regulert til friluftsområde, med samme plannavn som ovennevnte. Reguleringsbestemmelsene sier følgende om friluftsområde: I dette området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter bygningsrådets skjønn er til hinder for området bruk som friluftsområde. Stier for adkomst til hyttene kan anlegges dersom disse ikke er til sjenanse for området bruk som friluftsområde.

Arealet rett øst for eiendommen er regulert til felles lekeareal.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser er vedlagt salgsoppgaven.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet

svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Overtagelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Selger tar med seg personlige eiendeler. Når det gjelder innbo kan det gjøres egen avtale med selger.

Lovanvendelse

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et

innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller

blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Betalingsbetingelser:

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgraden følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettskjøperforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Boligselgerforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke: 5 000 Foto 20 000 Markedspakke 4 750 Oppgjørsvederlag 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk Totalt kr: 99 875 ved salg for 2.550.000,- Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp har megler krav et rimelig vederlag stort kr. 20.000,- for utført arbeid samt øvrige avtalte vederlag og utlegg.

Ansvarlig megler

Nora Eikeland
Eiendomsmegler
nora.eikeland@aktiv.no
Tlf: 464 20 926

Ansvarlig megler bistås av

Adam Magamadov
Eiendomsmeglerfullmektig
adam.magamdov@aktiv.no
Tlf: 478 91 638

Oppdragstaker

Telemarksmegleren AS, organisasjonsnummer 985420785
Kirkegata 26, 3770 Kragerø

Salgsoppgavedato

07.05.2026



Velkommen til Bærø hovedgård! Foto: Tor Helge Thorsen / THT Foto og Jostein Bakke / Boligforograf 1.



Denne fine leiligheten ligger i 2.etg på hovedgården, som stammer fra slutten av 1800-tallet.



Leiligheten har en sentral beliggenhet på Bærøy, med kort vei til fergeteiet og et romslig bryggeanlegg.



Felles inngang i øst.



Herfra er det adgang til begge soverom.



Det er en åpen løsning mellom stue og kjøkken.



Fra både stue og kjøkken er det pen sjøutsikt utover mot Kragerø sentrum.



Koselig kjøkken med lys innredning, heltre benkeplate samt integrert platetopp og stekeovn.





Leiligheten inneholder 2 praktiske soverom.
Begge har adkomst fra stuen og har utsyn
mot parkeringsplassen.





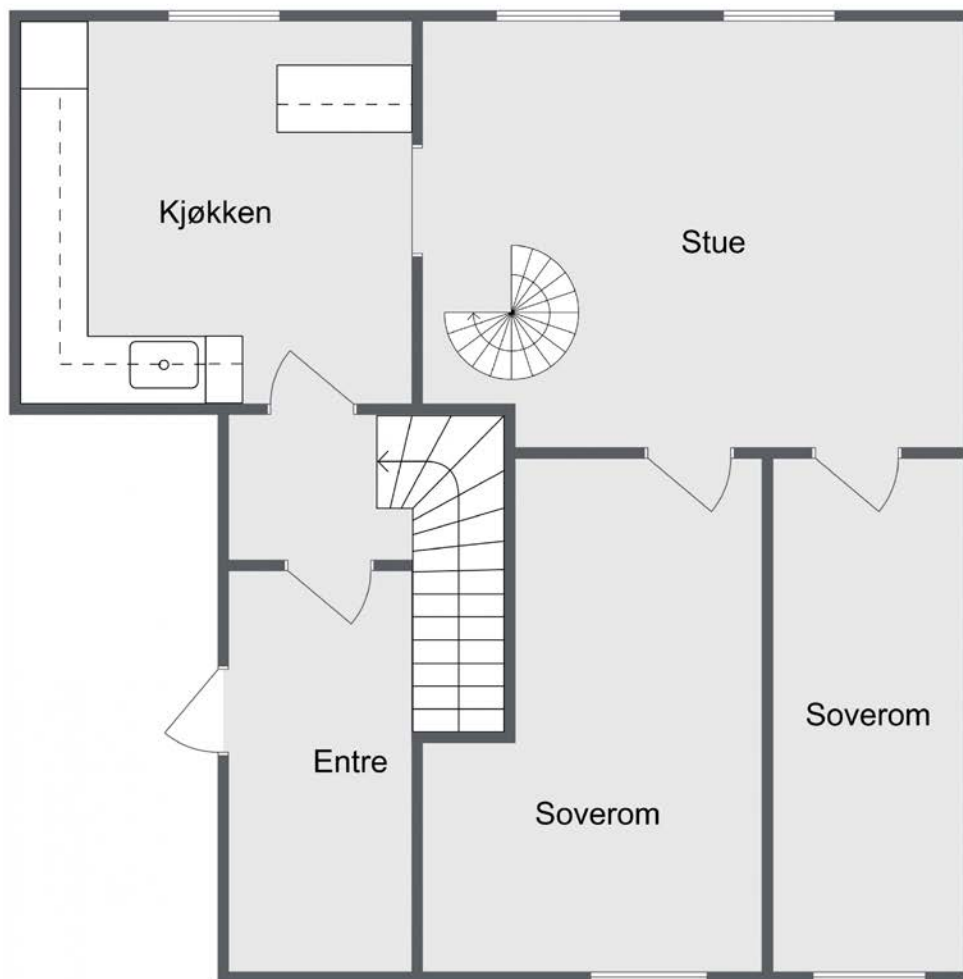
Fra stuen er det adgang til badet via spiraltrappen.



Her kommer du opp til en servant med underskap, med videre adgang til dusj/wc gjennom egen dør. Se mer info under ferdiggjæst og midlertidig brukstillatelse.

Søndre Bærøyveien 16 - Seksjon 5

1. Etasje

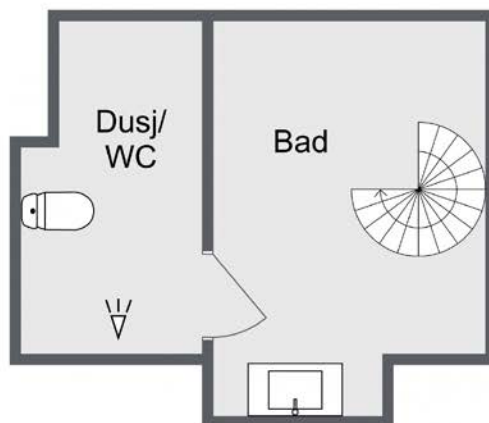


Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Søndre Bærøyveien 16 - Seksjon 5

2. Etasje



Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Solrik plattning rett på utsiden av bygget (Felles med nabo).



Flott utsikt fra tomten.



Kort vei fra leiligheten ligger et flott bryggeanlegg med tilhørende sjøbod. Her deler du bodrom med nabo.



I bryggeanlegget disponerer du båtplass nummer 8C.



Felles sandstrand rett ved bryggeanlegget.



Det er kort vei til fergeteika, hvor du kan ta bilferge over til Kragerø sentrum, eller besøke de andre øyene i Krageøskjærgården.



Ved fergekaia ligger også den barnevennlige sandstranden "Gulodden".



Ca 100 mete fra leiligheten ligger det et felles parkeringsareal.

I det røde lille uthuset deler selger et bad med nabo. Selger opplyser om at badet sjeldent brukes.





Det er kort vei til Kagerøs yrende bymiljø, med både bilferge og båt. I sentrum finner du kafeer, slakter, klesbutikker, dagligvareforretning, idrettsanlegg og mye mer!



Kontakt megler for en hyggelig visning!

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Søndre Bærøyveien 16, 3783 KRAGERØ
SKJÆRGÅRD

🏠 KRAGERØ kommune

gnr. 31, bnr. 330, snr. 5

Andelsnummer 5

Markedsverdi

2 550 000

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 07.05.2026

Rapportdato: 07.05.2026

Oppdragsnr.: 10062-1079

Referansenummer: NK7866

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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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
- løspøre 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst ble kontaktet av Bjørn Lind for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling og verdi av leilighet med adresse Søndre Bærøyvei 16 i Kragerø Kommune. Alle arealer er tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapport.

Det er noen punkter som har fått TG: 2, her kan man f.eks nevne - vinduer og dører i yttervegg, trapp inne, deler av innvendige flater, kjøkken og elementer på badrom og rør til vann og avløp. Etasjeskille har fått TG: 3 på grunn av registrert skjevheter. Det er også ukjent brann og lydforebyggende tiltak. Ut over dette viser en til rapportens underpunkter og det er svært viktig at man leser disse nøye og ikke bare konklusjonen.

Leiligheten fremstår med et hovedinntrykk som er bra men med noen avvik, men vær klar over at mange av avvikene i hovedsak skyldes alder. Ut over dette er det generelt registrert noe symptomer på bruksslitasje.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Fritidsbolig - Byggeår: 1865

UTVENDIG [Gå til side](#)

Med unntak av dører og vinduer i yttervegg så er ikke utvendige forhold vurdert i denne rapporten. En viser til sameiet og forretningsfører ang opplysninger om utvendige forhold.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Det er valgt materialløsninger som er godt tilpasset bruken.

VÅTROM [Gå til side](#)

Det er etablert 1 stk våtrom. Det er badrom i 3 etasje. Dette er utført i 2002, bad fungerer til dagens bruk, men alle arbeider er udokumentert og en må påregne oppgradering av bad på noe sikt.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Det er montert kjøkken i 2 etasje som er praktisk innredet til sitt bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Tekniske løsninger er generelt fra 2002 og er godt tilpasset bruken.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Utvendige arealer er fellesområder, en viser til forretningsfører angående opplysninger om forvaltning og drift av utvendige forhold.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	55 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	0 m ²
Totalpris	2 550 000

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 600 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

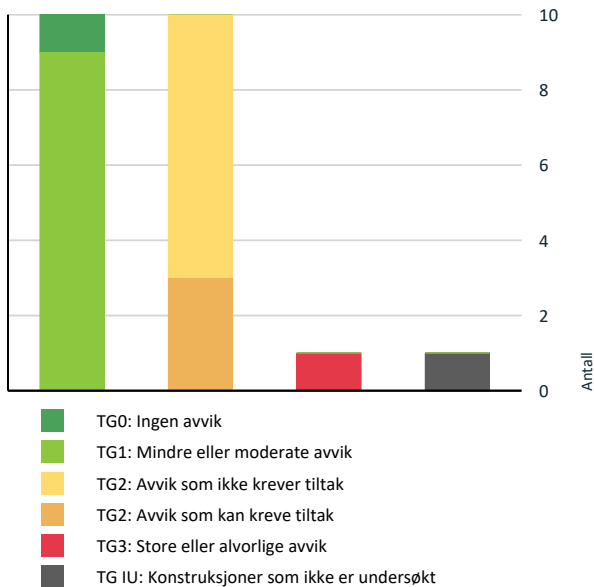
Lovlighet [Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

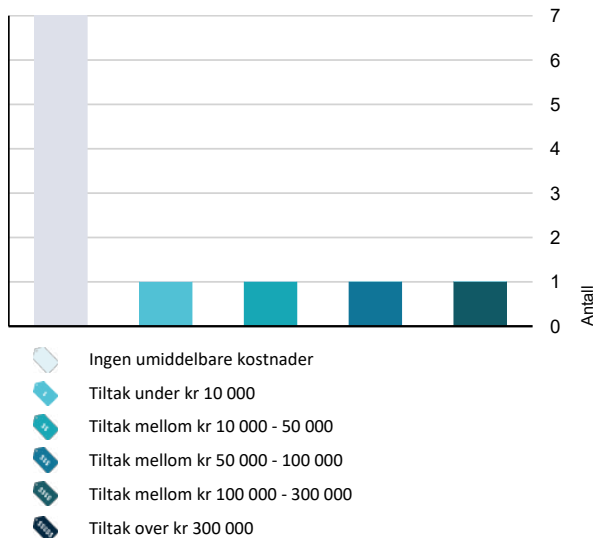
Sammendrag av boligens tilstand

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 og verdi på leilighet beliggende på Gnr: 31 Bnr: 330 Snr: 5 med adresse Søndre Bærgøy vei 16 i Kragerø kommune.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
!	Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
!	Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side
!	Våtrom > 3 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
TG 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
!	Utvendig > Vinduer Gå til side
!	Utvendig > Dører Gå til side
!	Innvendig > Overflater Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
!	Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
!	Våtrom > 3 Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1865

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2002 Modernisering Huset har fått en total oppgradering og oppussing. Bygget ble også seksjonert og delt inn i leiligheter.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, montert i vegg 2002.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu med alders og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men det bør påregnes utskifting av vinduene på sikt, da alders- og bruksslitasje kan medføre redusert isolasjonsevne, trekk og økt risiko for fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Eksempel på vindu i yttervegg, sett fra innsiden.



Eksempel vindu i yttervegg.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har malt hovedytterdør, vær oppmerksom på at denne står i innvendig gang.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren har generell slitasje som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men det bør påregnes utskifting av døren på sikt grunnet generell slitasje. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert funksjon, dårligere isolasjon og økt varmetap.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innendig inngangsdør til denne leiligheten.

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Oppbygget i betong og skifer. Levegg i tre.



Uteområdet som tilhører denne leiligheten.

INNVENDIG

1 TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater variere i kvalitet og materialvalg.

Det er registrert noe bruksslitasje, ut over dette er det ikke registrert vesentlige negative avvik .

Gulver har overflater med skipsgulv laminat, tregulv og flis. Malt panel og tømmer på vegger. Malte plater i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

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.

Det er registrert noe bruksslitasje og aldersslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overflater bør vurderes oppgradert etter eget ønske og behov for standard.

Kostnaden kan variere stort i forhold til ønsket standard og sluttresultat.

Det må påregnes at det kan være skjulte skader eller fargeforskjeller under møbler og tepper, noe som kan medføre behov for ytterligere utbedringer ved fremtidig ommøblering eller renovering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasje skille i tre. Ukjent brann og lydforebyggende tiltak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken til høydeforskjellen og vurdere nødvendige utbedringstiltak.

Dersom skjevheten ikke utbedres, kan det føre til redusert bokomfort, økt slitasje på konstruksjonen og utfordringer ved fremtidig bruk eller renovering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Målt etasjeskille.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmåling.

Leiligheten ligger i et område med en moderat til lav forekomst av radon. Den ligger også med arealer i 2 etasje og 3 etasje.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Vindel trapp i metall og tre.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik:

Trappe åpning i 3 etasje er ikke sikret tilfredsstillende med rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Tiltak:

Det bør monteres rekkverk i 3. etasje for å sikre trappeåpningen. Manglende rekkverk medfører økt risiko for fallulykker og personskade.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trapp fra 2 etasje og opp til 3 etasje.



Trappeåpning i 3 etasje.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



Eksempel på innerdører.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 og det er ingen dokumentasjon.

3 ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Rommet har flis på vegger og panel på innvendig tak.

Tilstandsrapport



Del av overflate vegg - tak.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og gulv/membran ved dørterskel for å sikre tilfredsstillende avrenning mot sluk. Manglende høydeforskjell øker risikoen for vannskader på tilstøtende konstruksjoner ved eventuell lekkasje.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse .

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

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

Det bør innhentes dokumentasjon på utført uavhengig kontroll og utførelse av membran. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om kvaliteten på utførelsen, noe som gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sluk i gulv.

Tilstandsrapport

3 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Montert innredning med håndvask, wc og dusjhjørne. Vær oppmerksom på innredning med håndvask står i rom før selve badet, men jeg har valgt å ta det med her.



Dusjgarnityr på vegg.



Innredning med håndvask som står i tilstøtende rom.



Wc i baderom.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifter.



Montert avtrekk i bad.



Montert avtrekk i tilstøtende rom.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Hull for kontroll av fukt.



Lokk over hull.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkken med noe elde og brusslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet bør vurderes for oppgradering etter ønsket standard og utførelse, da elde og bruks-slitasje kan medføre redusert funksjonalitet og estetikk. Kostnaden vil variere betydelig avhengig av valgt løsning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Del av kjøkken.

2 ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er ikke montert avtrekk over steketopp.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Mekanisk avtrekk bør etableres over steketoppen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og fjerning av matos. Manglende avtrekk kan føre til dårlig innelima, økt fuktbelastning og luktproblemer i boligen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og plast. Vær oppmerksom på at stoppekran til vann er ute og tilhører hele bygget.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt 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 vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvensen ved videre bruk kan være økt risiko for lekkasjer og plutselige skader, noe som kan medføre uforutsette kostnader og vannskader på bygningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Liten del av etablerte vannrør i leiligheten.

1 TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt 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 bør vurderes utskiftning av avløpsrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer, tilstoppinger og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Del av avløps rør.

1 TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.



Vinduer med montert ventil.

! TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Leiligheten har ikke egen varmtvannstank. Varmtvannstanker er montert i felles areal og tilhører hele bygget.

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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 automatsikringer.

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.
2002
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

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, 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?

Nei

Generell kommentar

Vær oppmerksom på at strøm måler for bygget er felles og er montert i en sidebygning.



Sikringsskap i felles gang.

Branntekniske forhold

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

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

Beskrivelse

Håndholdte brannslukningsapparat og røykvarslere.

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

Nei

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

Nei

3. Er det skader på røykvarslere?

Nei

4. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Tilstandsrapport



Montert røykvarsler.



Håndholdt brannslukningsapparat.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

0 m²/0 m²

Andre bygg: Fritidsbolig

Bruksareal andre bygg: 55 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 550 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 600 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 550 000

Konklusjon markedsverdi

2 550 000

Markedsvurdering

I beslutningsgrunnlaget er det flere faktorer som virker inn og som er vurdert. Teknisk verdi, sammenlignede priser, kapitalisert verdi, tidligere kjøp/salg og generelle betraktninger av markedet, er alle faktorer som er vurdert.

Takstmannen viser også til opplysninger som kommer frem i rapporten generelt og spesielt til opplysninger som kommer frem under avsnittene eiendomsopplysninger og konstruksjoner. Alle disse opplysninger utgjør elementer i takstmannens vurderinger og konklusjoner.

Sammenlignbare salg

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter - stipulert av takstmann. Vær oppmerksom på at dette ligger inn under felleskostnader.	Kr.	8 000
Forsikring - stipulert av takstmann. Vær oppmerksom på at dette ligger inn under felleskostnader.	Kr.	5 000
Vedlikehold - stipulert av takstmann. Vær oppmerksom på at dette ligger inn under felleskostnader. Dette gjelder utvendig forhold.	Kr.	10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	23 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 300 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 500 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 500 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 100 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 600 000
--	------------	------------------

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

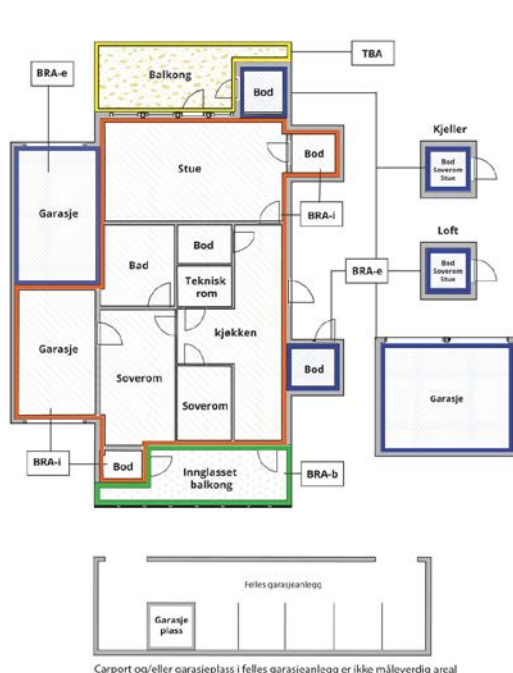
Hva er måleverdig areal?

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 en 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 boden
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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	49			49	
3 Etasje	6			6	
SUM	55				
SUM BRA	55				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Kjøkken, stue, soverom, soverom 2		
3 Etasje	Bad, gang		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

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	55	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	Knut Ramberg	Takstingeniør
26.7.2022	Bjørn Lind	Kunde som påviste og ga opplysninger.
	Knut Ramberg	Takstmann

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3814 KRAGERØ	31	330		5	1047 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Søndre Bærøyveien 16

Hjemmelshaver

Lind Bjørn

Kommentar

Arealet gjelder sameiet.

Andelsobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/			Bjørn Lind

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

5

Kommentar

Det er for takstmannen ikke forelagt noen opplysninger om sameiet og takstmann viser til eier ang opplysninger om dette.

Årsregnskap

Regnskapsår	0	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:		0 Samlet innskuddskapital:	0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0 Langsiktig gjeld (+):	+ 0
Disponible midler:		0 Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	0

Kommentar

Det er for takstmannen ikke forelagt noen opplysninger om sameiet og takstmann viser til eier ang opplysninger om dette.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Bærøy i Kragerø skjærgården.

Adkomstvei

Adkomst med båt.

Det er også ferge ut til denne øyen, herfra kan man kjøre bort til felles parkeringsplass.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Sameiet har et privat renseanlegg, en henviser til sameiets forretningsfører om opplysninger rundt dette.

Regulering

Eiendommen ligger i regulert område.

Om tomten

Tomten er ifølge norkart på 1047 m² og fremstår som velegnet til formålet. Arealet gjelder hele sameiet, Bærøy Gård.

Tomten ligger meget solfylt til og har fint utsyn.

Den del av tomten som ikke er bebygd består av plener, beplantning og noe naturtomt.

Leiligheten har en rett til 1 stk brygge plass i felles bryggeanlegg.

Tinglyste/andre forhold

Rapport er oppdatert 7.5.2026.

Leiligheten er en del av sameiet Bærøy Gård, Bærøy Gård er videre med i et større sameiet på stedet. Det er viktig at kjøper setter seg godt inn i alle forhold, retter og plikter i begge sameiene.

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

Sameiet består av et større bygg som er vertikaldelt og horisontaldelt. Bygget har 1 etasje, 2 etasje og 3 etasje.

Denne leilighet har felles inngang med andre i 1 etasje. Selve arealene til leiligheten ligger i 2 etasje og 3 etasje.

Til leiligheten tilhører det et eksklusivt opparbeidet uteområde. Dette er en skifer belagt terrasse med levegger, arealet på denne terrasse er ca 30 m².

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
1 700 000	2007

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Det er ikke oppgitt noen opplysninger om forsikringsforhold.

Forsikring av selve bygget ligger inne i husleien til sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.07.2022	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.	Ingen	7	Nei
Infoland.no	26.07.2022	Ambita	Ingen	1	Nei
Situasjonskart	26.07.2022	Norkart AS.	Ingen	1	Nei
E-post fra kunde.			Fremvist	1	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.08.2022	
2	08.08.2022	
3	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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NK7866>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

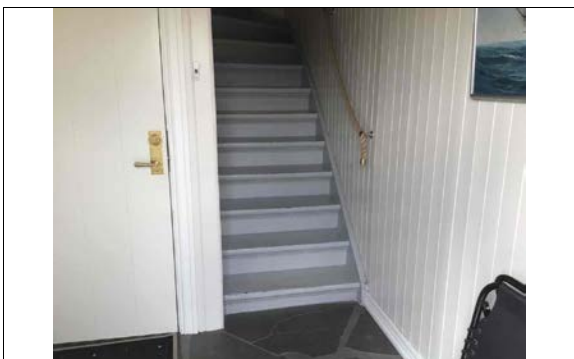
Andre bilder



Instruks angående vann til bygget.



Instruks angående vann til bygget.



Trapp i felles gang opp til 2 etasje.



Hoveddør inn til felles gang.



Opparbeidet uteområde.



Adresse

Søndre Bærøyveien 16, 3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD

Dato for energimerking

07.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-292326

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

15166606

Gårdsnummer

31

Bruksnummer

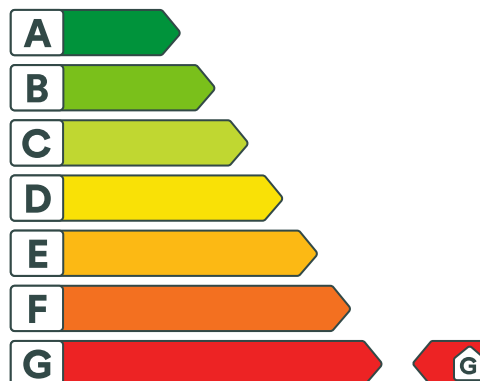
330

Seksjonsnummer

5

Bruksenhetsnummer

H0201



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

1853

Bygningstype

Firemannsbolig

Bruksareal

55,0 m²

Oppvarmet bruksareal

55,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

569,22 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

559,26 kWh/m²

Totalt levert pr. år

30 759 kWh



Søndre Bærøyveien 16, 3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Søndre Bærøyveien 16, 3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: 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 4: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: 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 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: 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 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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



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>



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Gørill Anett Unsgård

Boligen

Søndre Bærøyveien 16
3783 Kragerø Skjærgård

4014-31/330/0/5

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Tilstandsrapport fra 2023

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000

Firmanavn: Aker mek

Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt ny bekledning og nytt tak

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



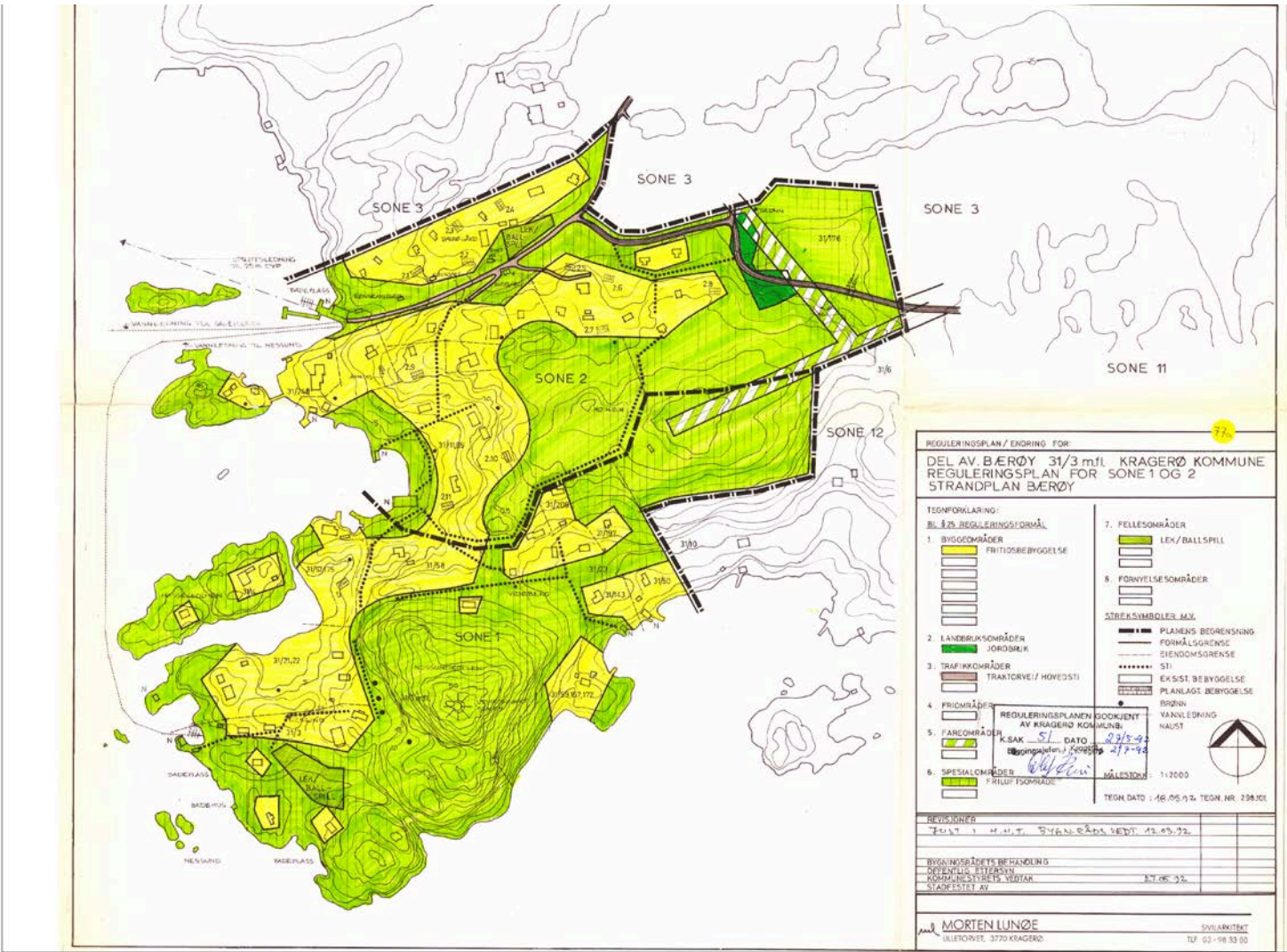
Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

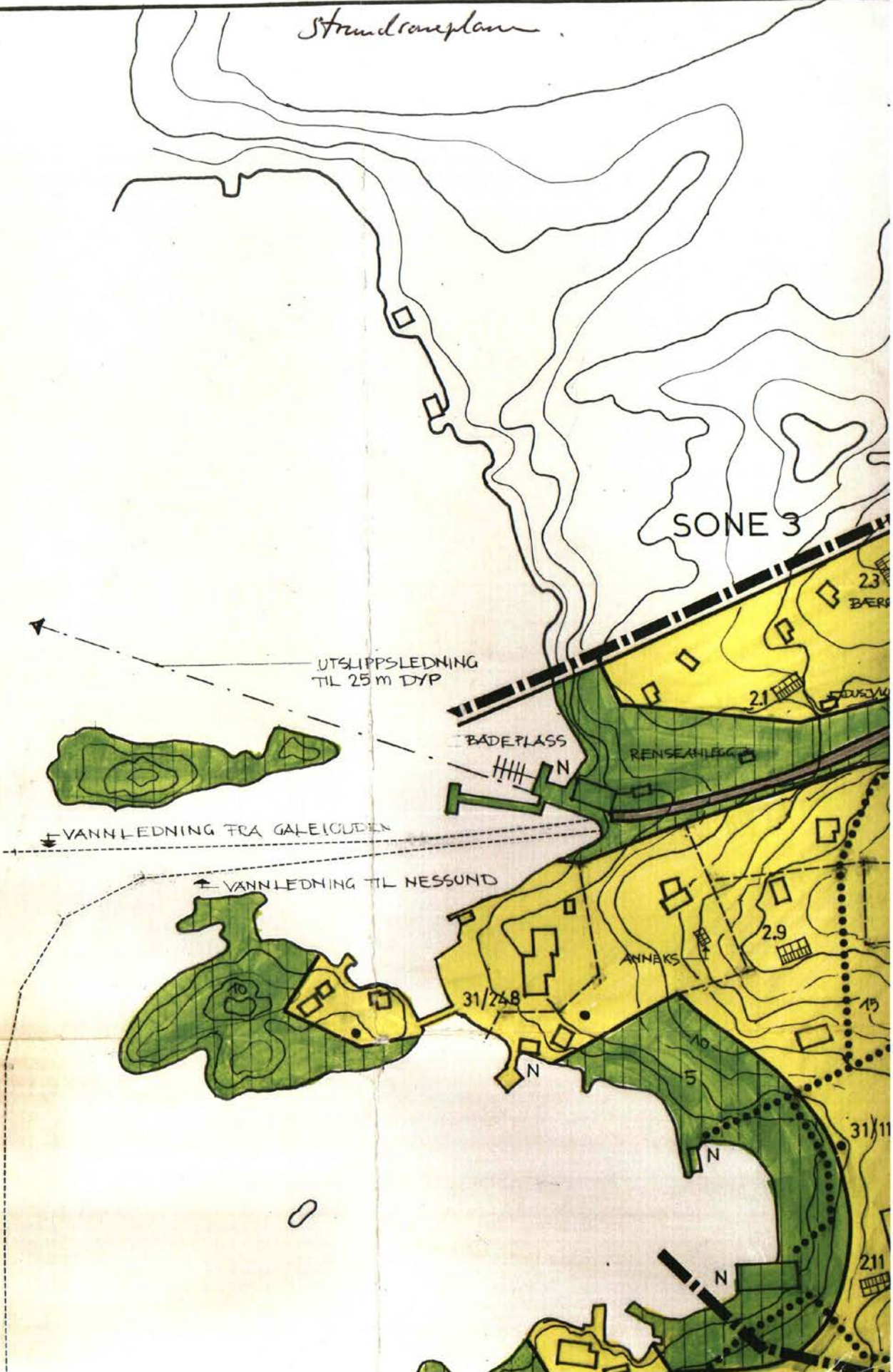
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

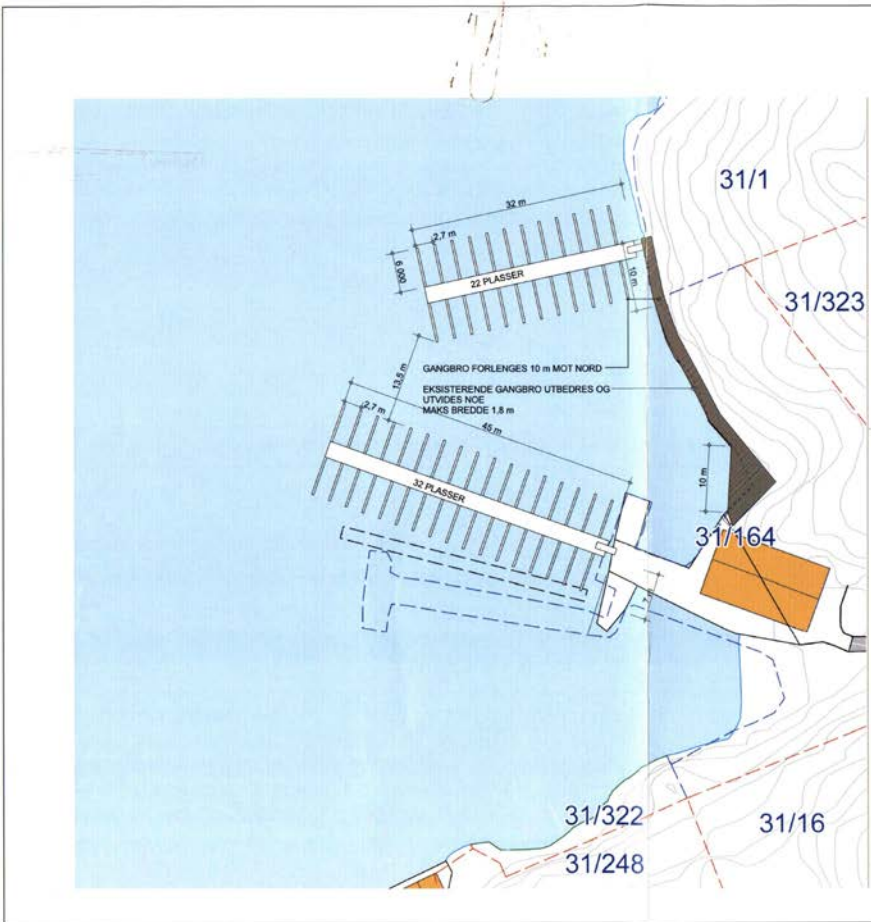
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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



Strandrennplan

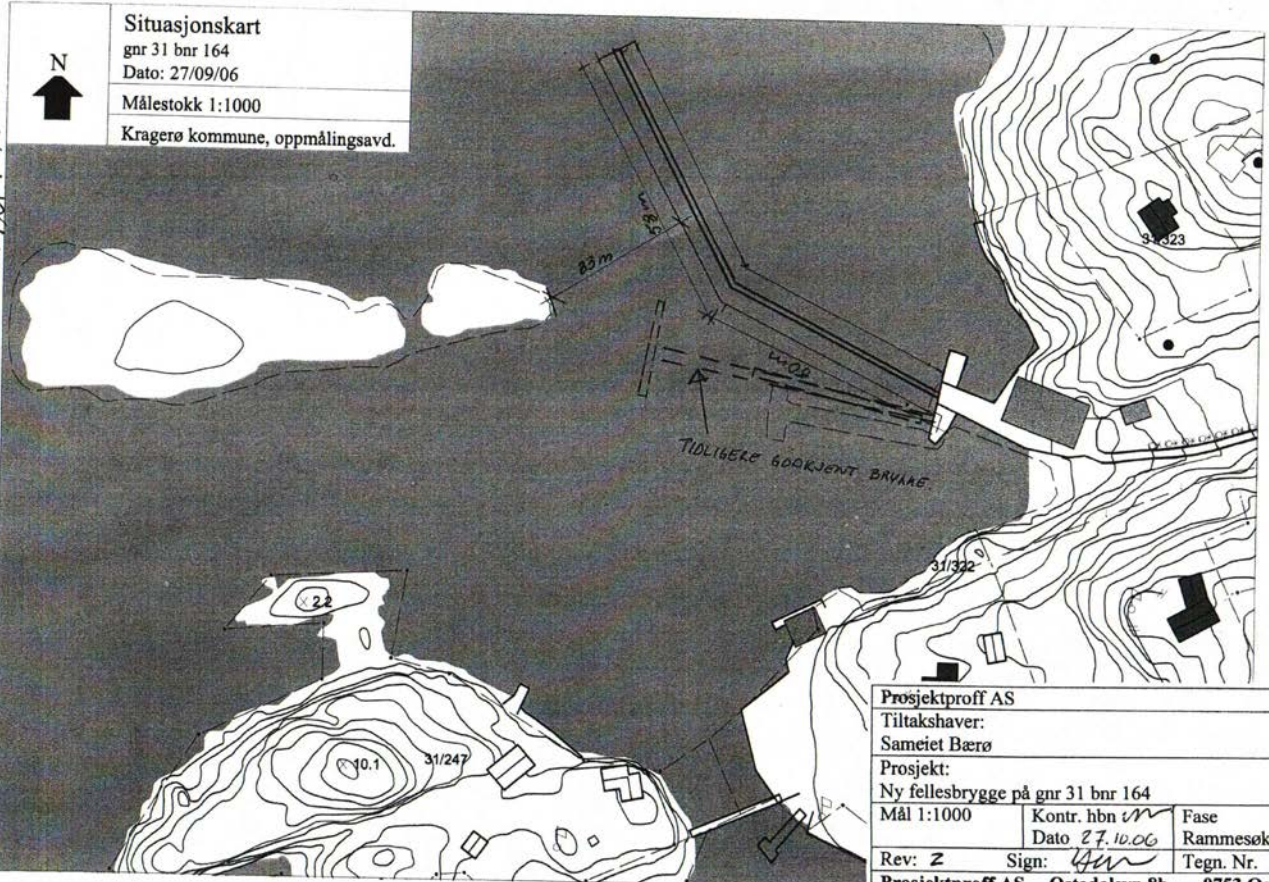




D-1

Tegn.nr: 1585.300		REV. NR.
SITUASJONSPLAN		
Prosjekt: 1585.300 for bygg av utvalg		
Dato: 27 MAI 2010		
Arkitekt: P. Tegner: S. Godkjent:		
BYGGMELDING	Prosjektnr: 1585.3	
NYTT BRYGGEANLEGG BÆRØ KRAGERØ		
SAMEIET BÆRØ		
G/BNR 31/164		
SITUASJONSPLAN		
M	Tegn.nr: 1585.300	
Dato	20.04.2010	
Filnavn	Kontroll prosjekt	Kontroll utførende
1585.apn	Sign. Kontroll	Sign. Kontroll
ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS P. A. Heuchegate 13 3770 Kragerø		
Tlf. 91 56 11 00 Fax. 91 56 11 00		

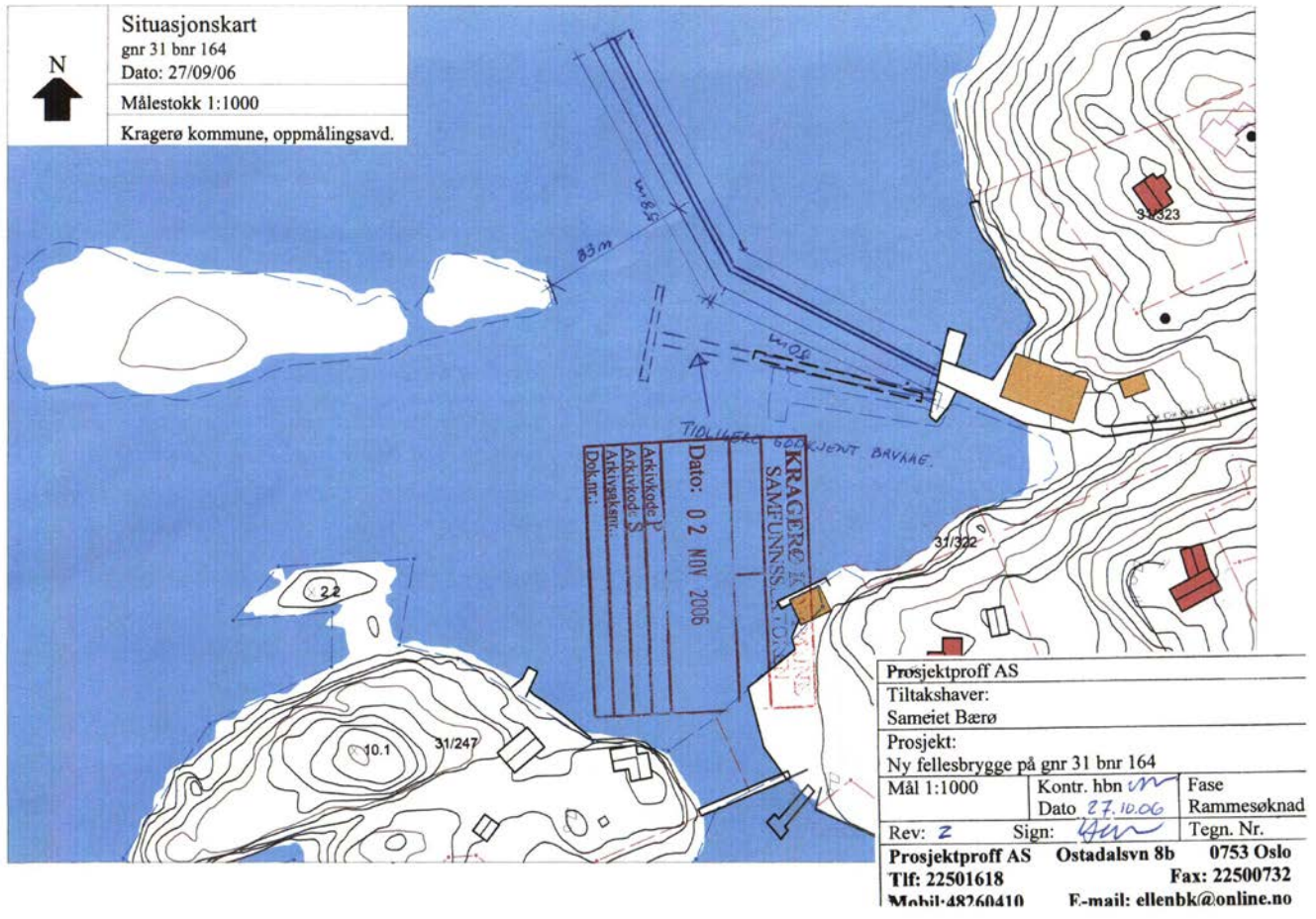
Alt. A.



Situasjonskart
gnr 31 bnr 164
Dato: 27/09/06
Målestokk 1:1000
Kragere kommune, oppmålingsavd.

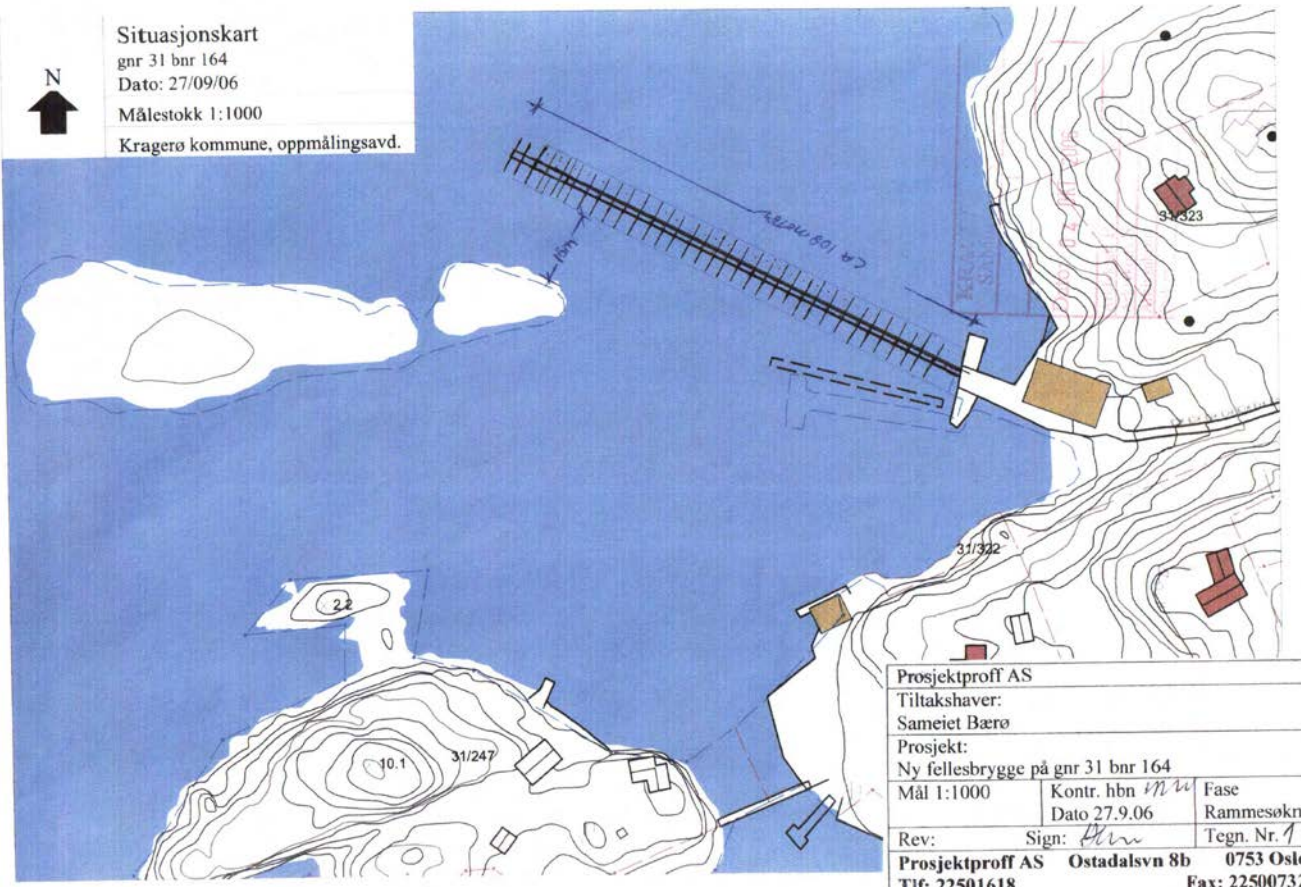


Prosjektproff AS		
Tiltakshaver: Sameiet Bærø		
Prosjekt: Ny fellesbrygge på gnr 31 bnr 164		
Mål 1:1000	Kontr. hbn <i>im</i>	Fase
	Dato 27.10.06	Rammesøknad
Rev: Z	Sign: <i>[Signature]</i>	Tegn. Nr.
Prosjektproff AS Ostadalsvn 8b 0753 Oslo		
Tlf: 22501618		Fax: 22500732
Mobil: 48760410		E-mail: ellenbl@online.no

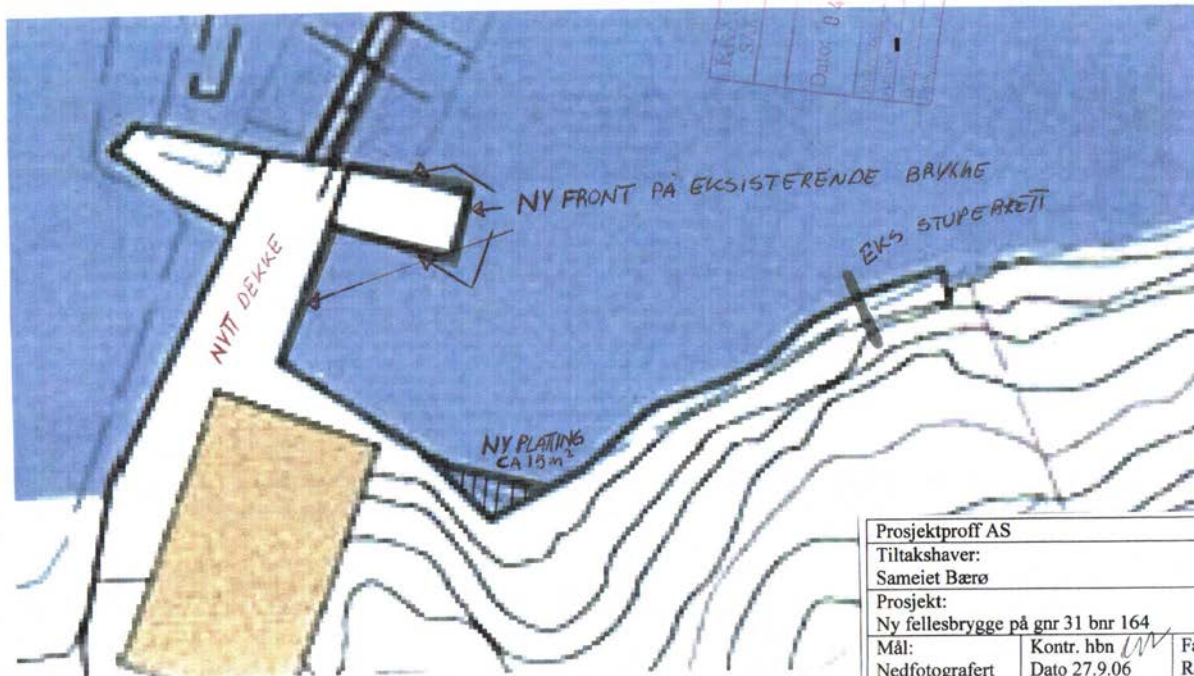




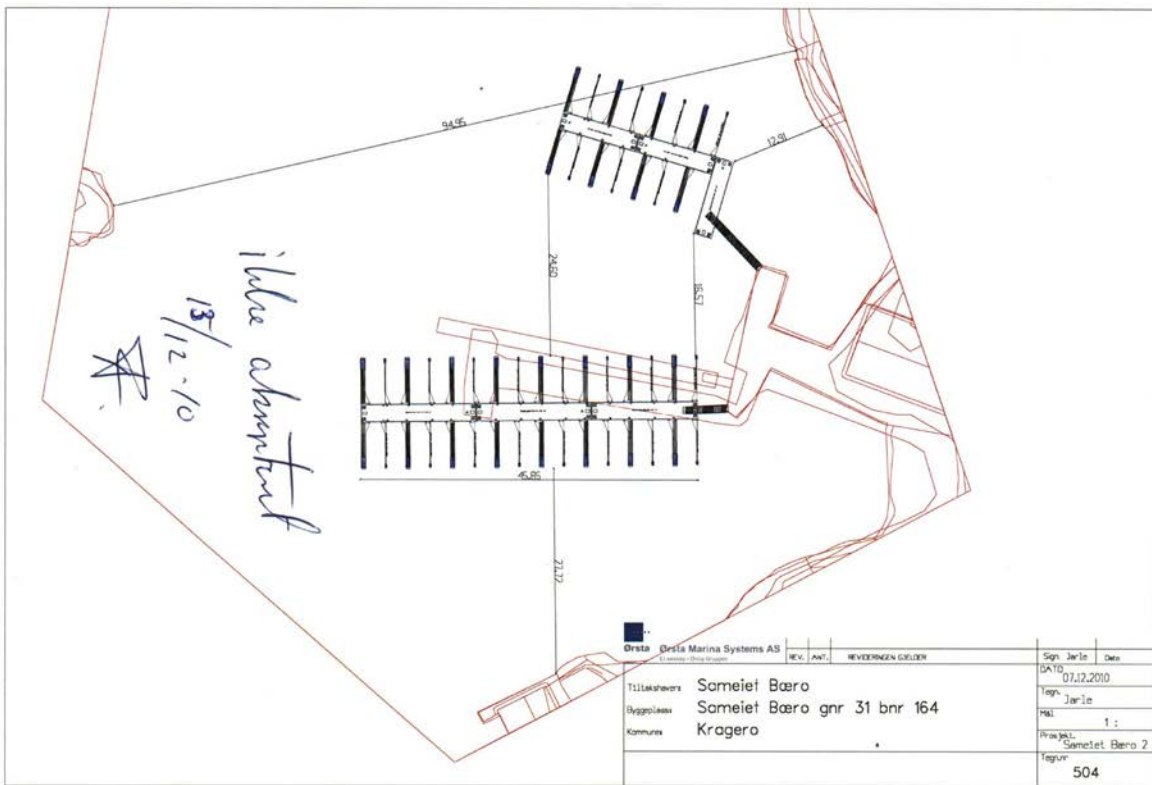
Situasjonskart
 gnr 31 bnr 164
 Dato: 27/09/06
 Målestokk 1:1000
 Kragero kommune, oppmålingsavd.

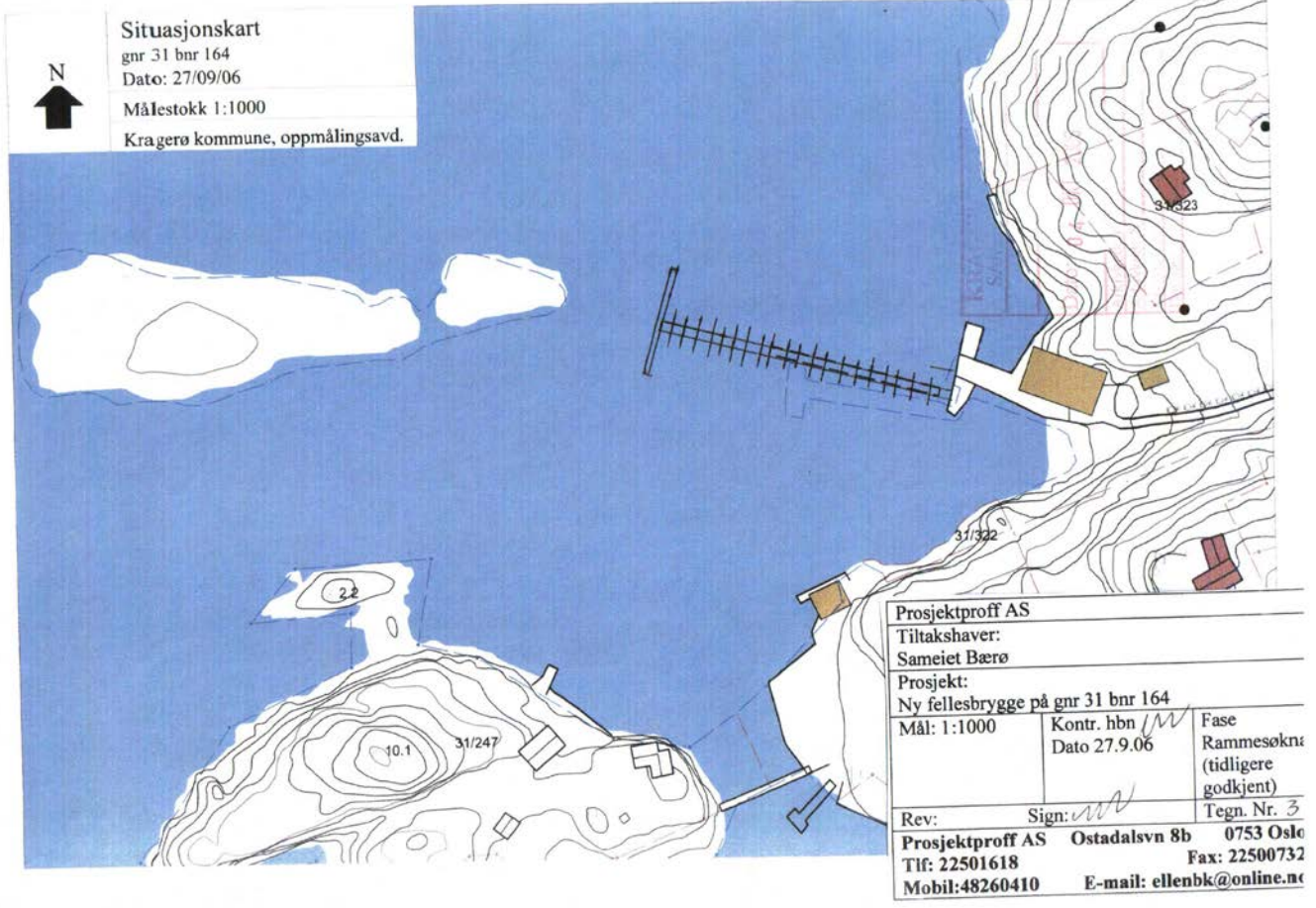


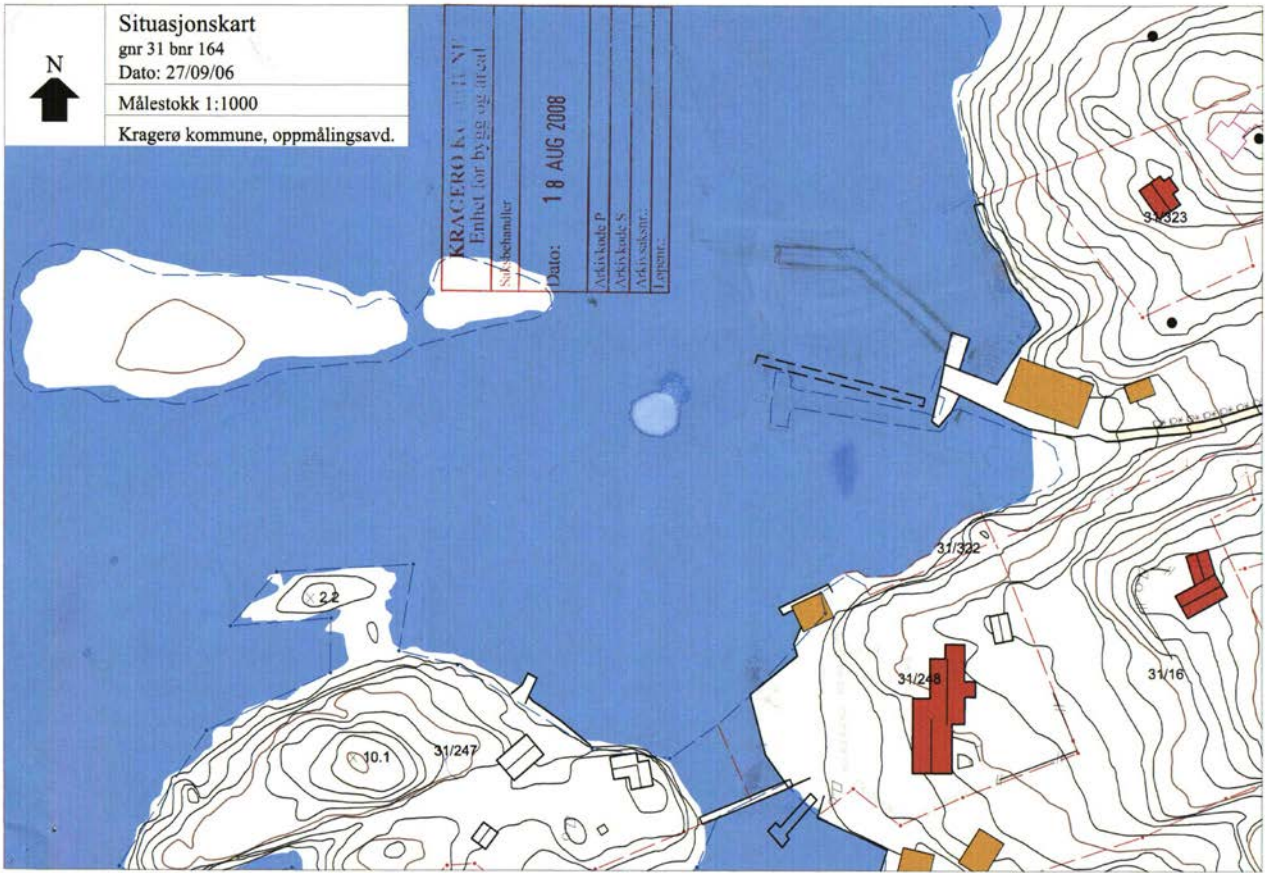
Prosjektproff AS		
Tiltakshaver: Sameiet Bæro		
Prosjekt: Ny fellesbrygge på gnr 31 bnr 164		
Mål 1:1000	Kontr. hbn <i>mm</i>	Fase
	Dato 27.9.06	Rammesøkn:
Rev:	Sign: <i>plm</i>	Tegn. Nr. 1
Prosjektproff AS	Ostadalsvn 8b	0753 Oslo
Tlf: 22501618		Fax: 22500732
Mobil: 48760410		E-mail: <i>ellenhk@online.no</i>



Prosjektproff AS		
Tiltakshaver:		
Sameiet Bæro		
Prosjekt:		
Ny fellesbrygge på gnr 31 bnr 164		
Mål:	Kontr. hbn <i>W</i>	Fase
Nedfotografert	Dato 27.9.06	Rammesøkn:
Rev:	Sign: <i>W</i>	Tegn. Nr. 2
Prosjektproff AS	Ostadalsvn 8b	0753 Oslo
Tlf: 22501618		Fax: 22500732
Mobil: 48260410		E-mail: ellenbk@online.no



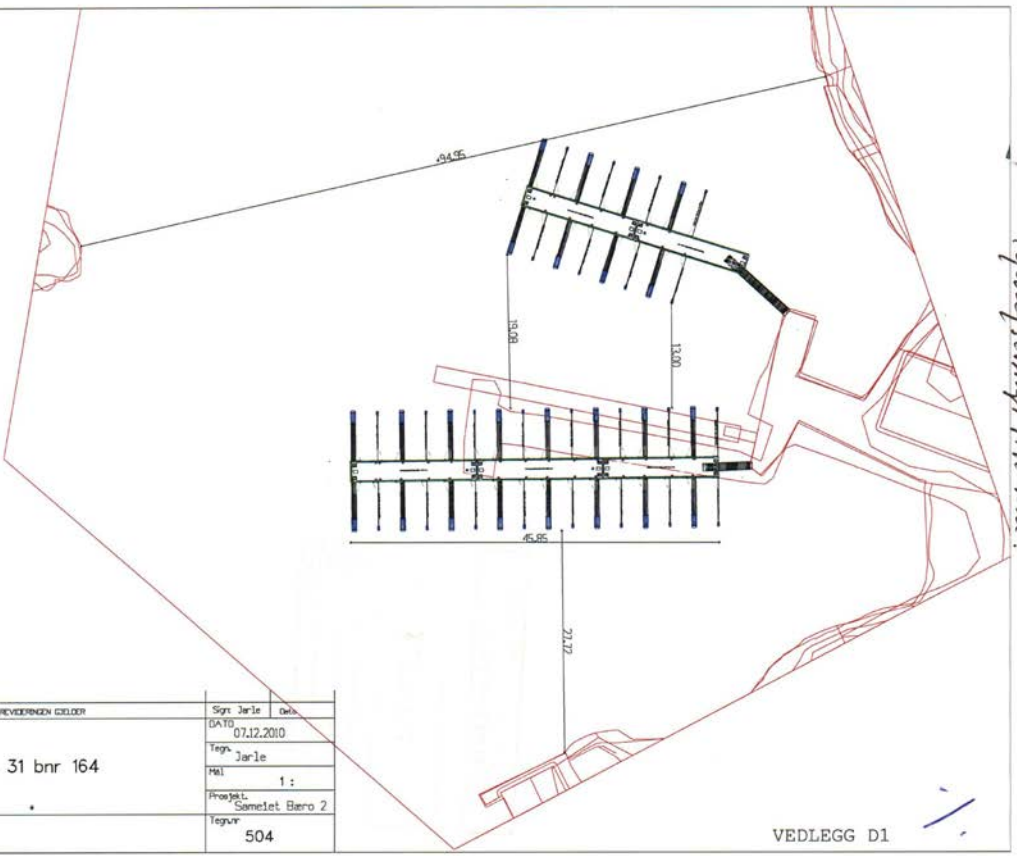




lengseltepping til kutter.

*Utbygging rednings fra G.S. H1 Yara
for i første nummerenysene med
bygging. Bygging planlagt enden til kutter.*

Vf. m/AF 220211.



Orsta Orsta Marina Systems AS		REV.	ANT.	REVISJONEN	EGLEDD	Sigr Jarle	Dato
Tiltakshaver		Sameiet Bæro		Sameiet Bæro gnr 31 bnr 164		Kommune	
Byggesess		Kragero		Kragero		Kragero	
Prosjekt		Sameiet Bæro 2		Tegning		504	
DATO		07.12.2010		Tegn		Jarle	
Mål		1 :		Prosjekt		Sameiet Bæro 2	

VEDLEGG D1

Uttaranga reduron for 6.5-7.1 Ym
for i for stem measurement and mullen
bryggene. Bryggene plassering ender i den

Df. m/AF 220211



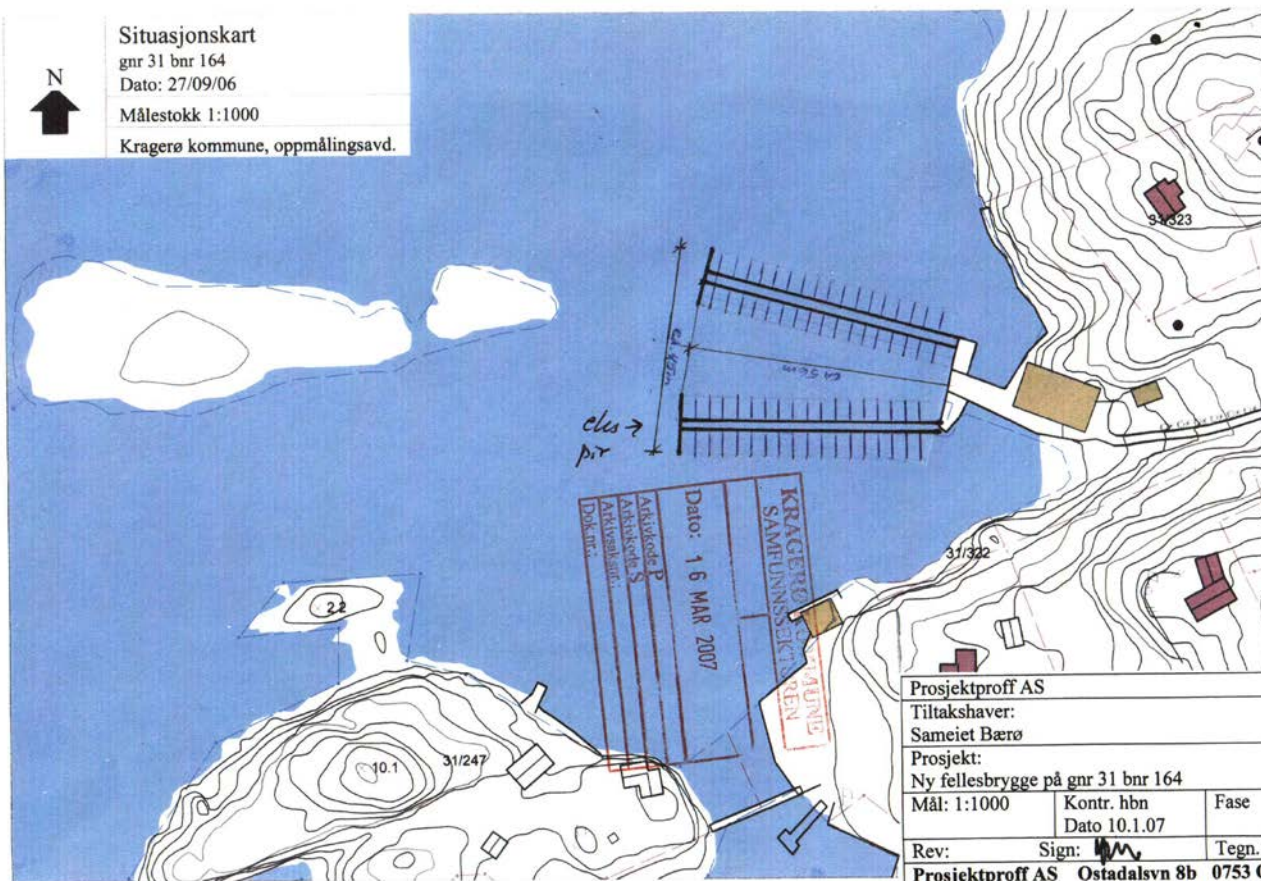
Situasjonskart

gnr 31 bnr 164

Dato: 27/09/06

Målestokk 1:1000

Kragerø kommune, oppmålingsavd.



Prosjektproff AS

Tiltakshaver:

Sameiet Bærø

Prosjekt:

Ny fellesbrygge på gnr 31 bnr 164

Mål: 1:1000

Kontr. hbn

Fase

Dato 10.1.07

Rev:

Sign:

Tegn. Nr.

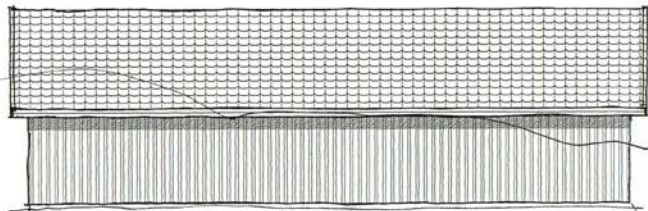
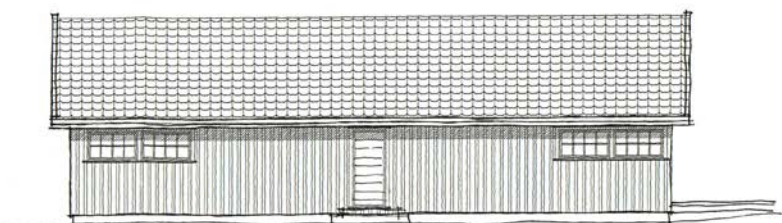
Prosjektproff AS Ostadalsvn 8b 0753 Oslo

Tlf: 22501618 Fax: 22500732 Mobil:48260410

E-mail: ellenbk@online.no

E-5

998.302



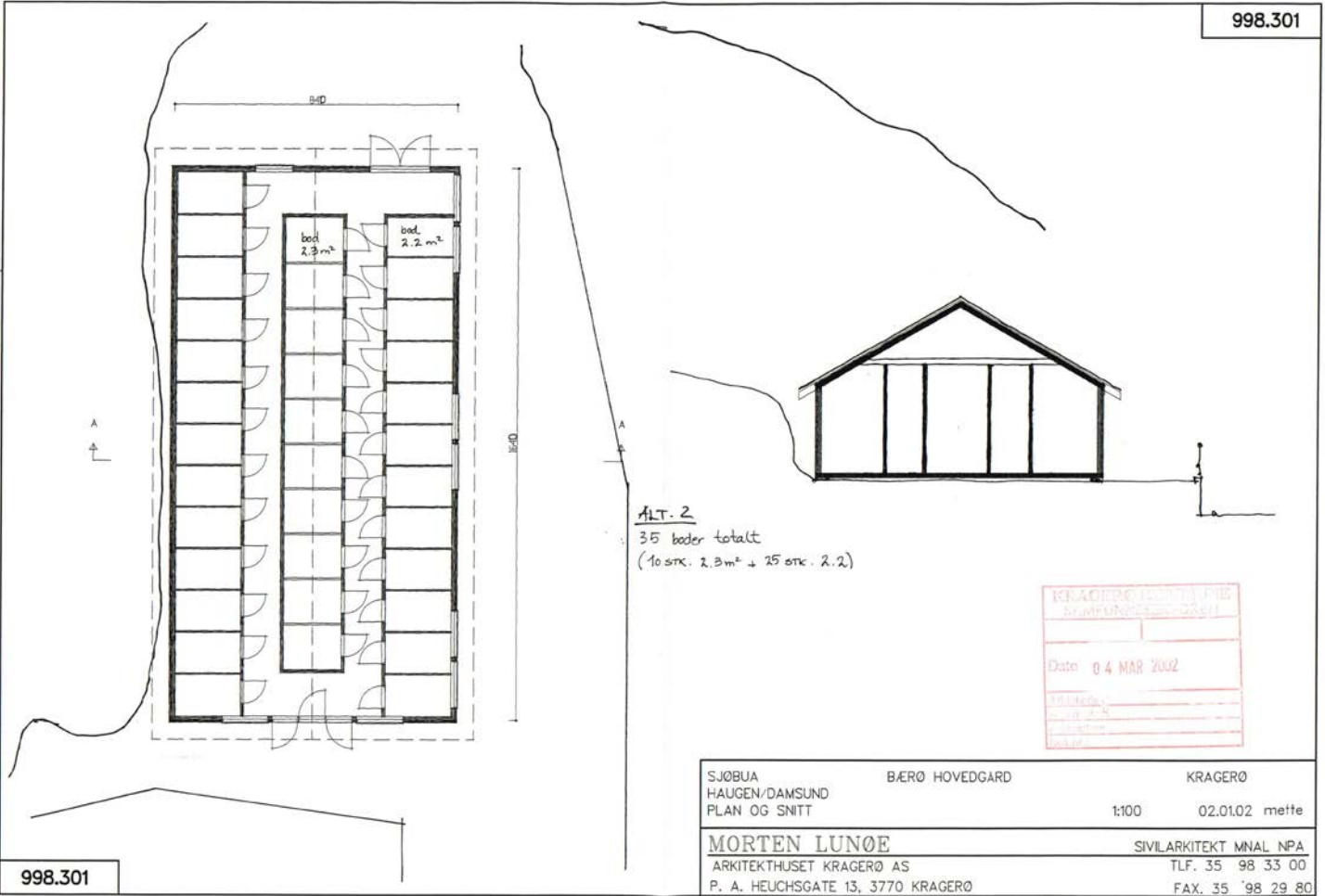
Dato 04 MAR 2002
 Arkitekt Morten Lunøe
 Sivilarkitekt MNAL NPA
 Tlf. 35 98 33 00
 Fax. 35 98 29 80

SJØBUA HAUGEN/DAMSUND FASADER	BÆRØ HOVEDGARD	KRAGERØ	1:100	02.01.02 mette
MORTEN LUNØE		SIVILARKITEKT MNAL NPA		
ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS		TLF. 35 98 33 00		
P. A. HEUCHSGATE 13, 3770 KRAGERØ		FAX. 35 '98 29 80		

998.302

E-4

998.301



ALT. 2
 35 boder totalt
 (10 stk. 2.3 m² + 25 stk. 2.2)

KRAGERØ TEKNISKE BYG NYMUNNINGSRÅD
Date 04 MAR 2002

SJØBUA HAUGEN/DAMSUND PLAN OG SNITT	BÆRØ HOVEDGARD	KRAGERØ	1:100	02.01.02 mette
MORTEN LUNØE		SIVILARKITEKT MNAL NPA		
ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS		TLF. 35 98 33 00		
P. A. HEUCHSGATE 13, 3770 KRAGERØ		FAX. 35 98 29 80		

998.301



110658-
Jan Gundersrud
Vestre vei 102B
1397 NESØYA

Returadres til:
Advokatfirmaet Hodneland & Co
Pb. 775 Sentrum,
0106 Oslo

Fødselsnr./Org.nr:
985770573
Ref.nr.

Begjæring¹⁾ om:

- Oppdeling i eierseksjoner
 Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0815	Kragerø Kommune	31	330		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/8 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
260449	Øivind Samuelsen	35/236
120764	Marianne Leirvik	35/236
050653	Tom Næss	16/236
070461	May Britt Næss	15/236
110658	Jan Gundersrud	48/236
100856	Bjørn Hansen	87/236

3. Begjæring

S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	44		13				25				37			49
2	B	43		14				26				38			50
3	B	70	B	15				27				39			51
4	B	31	B	16				28				40			52
5	B	48	B	17				29				41			53
6				18				30				42			54
7				19				31							
8				20				32							
9				21				33							
10				22				34							
11				23				35							
12				24				36				48			60



Doknr: 452305 Tinglyst: 06.06.2007
STATENS KARTVERK

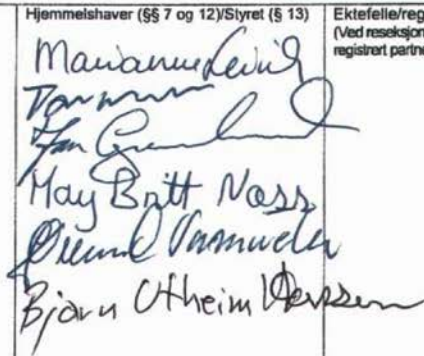
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 236	= nevner: 236
------------------	---------------

4. Supplerende tekst⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato: 29/5
Partenes underskrift: Jan Gundersrud, Marianne Leirvik, May Britt Næss, Bjørn Hansen

5. Egenerklæring		
Undertegnede erklærer at		
a)	<input type="checkbox"/>	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
	<input checked="" type="checkbox"/>	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	<input checked="" type="checkbox"/>	seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	<input checked="" type="checkbox"/>	Inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	<input checked="" type="checkbox"/>	bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
	<input type="checkbox"/>	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	<input checked="" type="checkbox"/>	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	<input checked="" type="checkbox"/>	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	<input checked="" type="checkbox"/>	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	<input type="checkbox"/>	hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
	<input checked="" type="checkbox"/>	boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
	<input type="checkbox"/>	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/>	det er fastsatt vedtekter (§ 28)
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).		
6. Tegninger mv.		
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:		
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).	
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).	
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
e)	Samtykke fra pantlaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).	
7. Underskrifter		
Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvis sameiebrøken reduseres)
Oslo 29/5-07		

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering⁸⁾	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at samelemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
31	330			Kragerø kommune
Sted og dato		Stempel og underskrift		
Kragerø 5/6 - 2007		KRAGERØ KOMMUNE ENHET FOR AREAL OG BYGGESAKER Hilde J. Skjoldager		

Noter:
<ol style="list-style-type: none"> 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor samelemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
x 29/5-07	[Handwritten signatures: Marianne Jørgensen, May Britt Ness, Bjørn Utheim Stården] Marianne Jørgensen, May Britt Ness Bjørn Utheim Stården
SF0217	Side 3 av 3

Oppløsning av sameie Hjemmelseklæring

Andelseiere		
Navn A Øivind Samuelsen	Andel 35/236	Fødselsnr. 260449
Navn B Marianne Leirvik	Andel 35/236	Fødselsnr. 120764
Navn C Tom Næss	Andel 16/236	Fødselsnr. 050653
Navn D May Britt Næss	Andel 15/236	Fødselsnr. 070461

Ovennevnte eiere som sammen eier:

Eiendommen		
Kommunenavn 0815	Gnr. 31	Bnr. 330
Beskaffenhel <input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebyggd <input type="checkbox"/> 2 Ubebyggd		
Bruk av grunn <input type="checkbox"/> B Bolig <input checked="" type="checkbox"/> F Fritids- eiendom <input type="checkbox"/> V Forretning/ kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input type="checkbox"/> A Annet		
Type bolig <input checked="" type="checkbox"/> FB Frittligg. enebolig <input type="checkbox"/> TB Tomanns- bolig <input type="checkbox"/> RK Rekkehus kjede <input type="checkbox"/> BL Blokk- leilighet <input type="checkbox"/> AN Annet		

bestemmer herved at sameiet oppløses slik at:

Seksjonseiere			
Navn A Øivind Samuelsen	<i>eier av ideell andel av</i>	Bnr. 330	Snr. <i>2 1/2</i>
Navn B Marianne Leirvik	<i>eier av ideell andel av</i>	Bnr. 330	Snr. <i>2 1/2</i>
Navn C Tom Næss	<i>eier av ideell andel av</i>	Bnr. 330	Snr. <i>4 1/2</i>
Navn D May Britt Næss	<i>eier av ideell andel av</i>	Bnr. 330	Snr. <i>4 1/2</i>

Erklæring om sivilstand			
<input type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> B	<input type="checkbox"/> C	<input type="checkbox"/> D
<input type="checkbox"/> Jeg er ugift			
<input type="checkbox"/> Jeg er gift/registrert partner og ektefelle/partner har samtykket i oppløsningen			
<input type="checkbox"/> Jeg er gift/registrert partner, men eiendommen er ikke felles bolig for meg og ektefelle/partner			

Underskrifter og bekreftelser

Ved oppløsning av sameiet skjer det ingen verdiforskyvning som medfører dokumentavgift.

Sied og dato

Underskrift

Underskrift ektefelle

A Øivind Samuelsen *Øivind Samuelsen*

B Marianne Leirvik *Marianne Leirvik*

C Tom Næss *Tom Næss*

D May Britt Næss *May Britt Næss*

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. viljes underskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Jan Gundersrud **JAN GUNDERSRUD**

Sied og dato

Billingstad 29.05.07

2. viljes underskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Wenche Hansen **WENCHEHANSEN**

Sied og dato

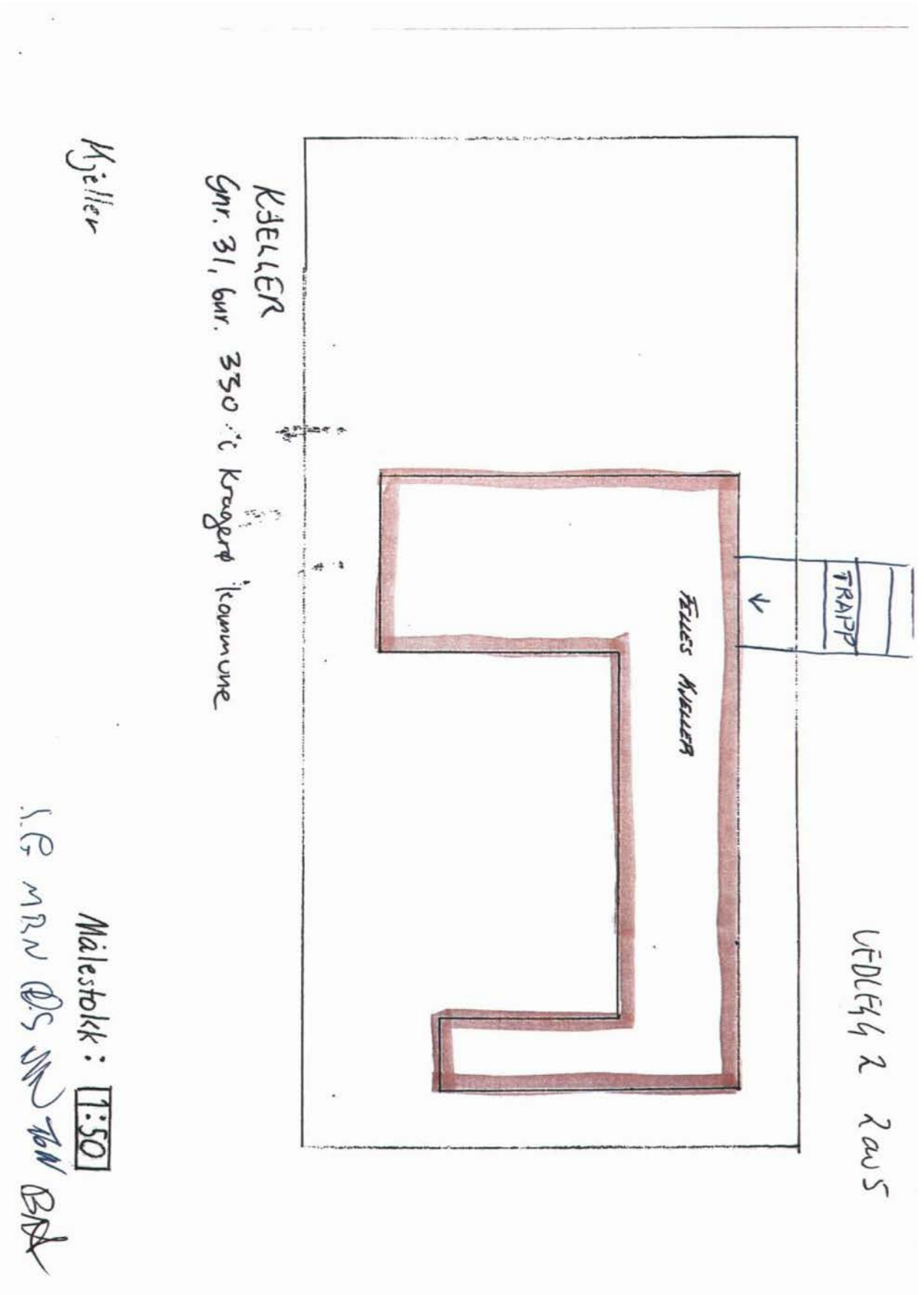
Oslo 29.05.07

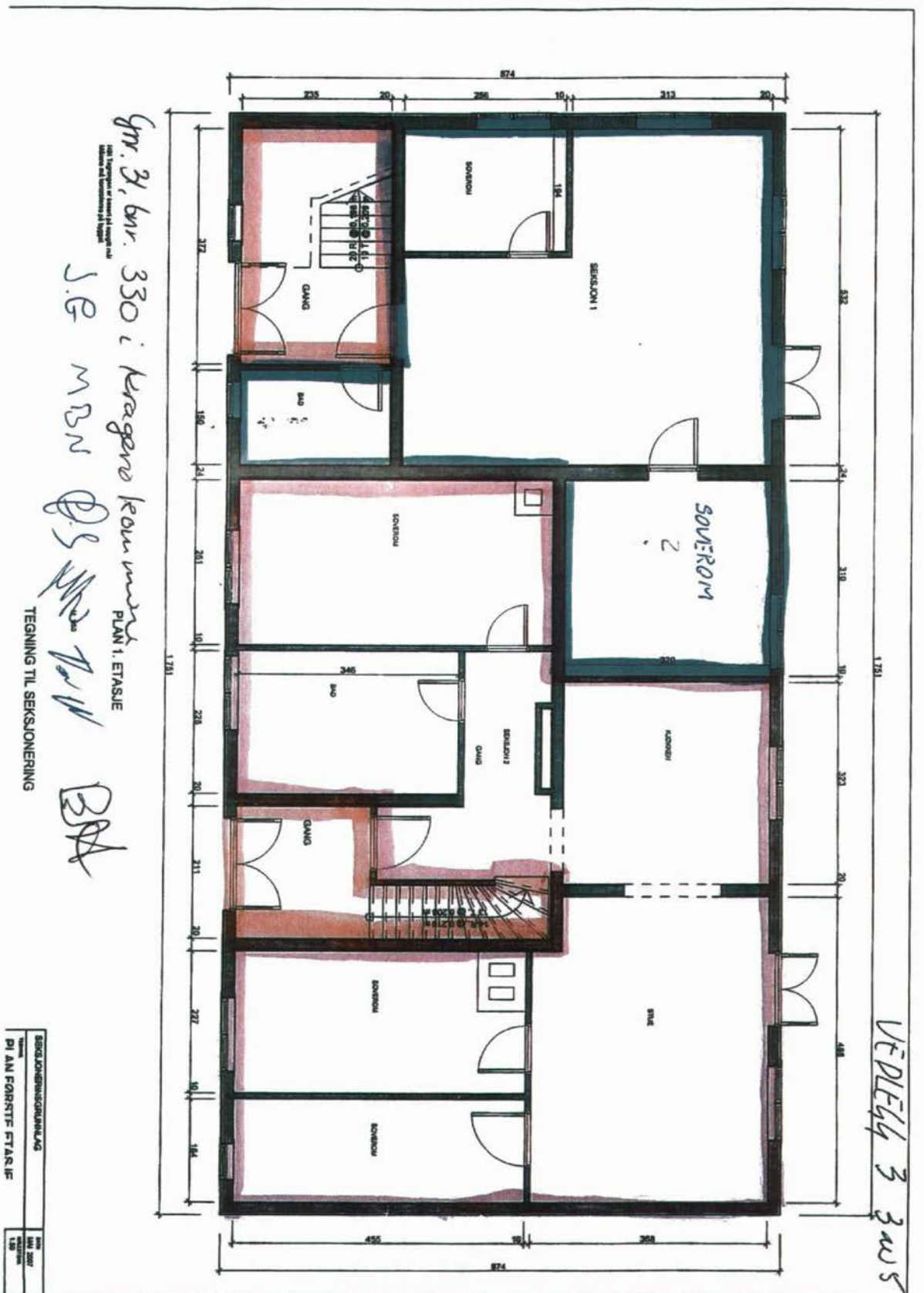
SF-E019 08.2006 www.signform.no

Side 1 av 1

J.G MBN OS MW Tom BAA.



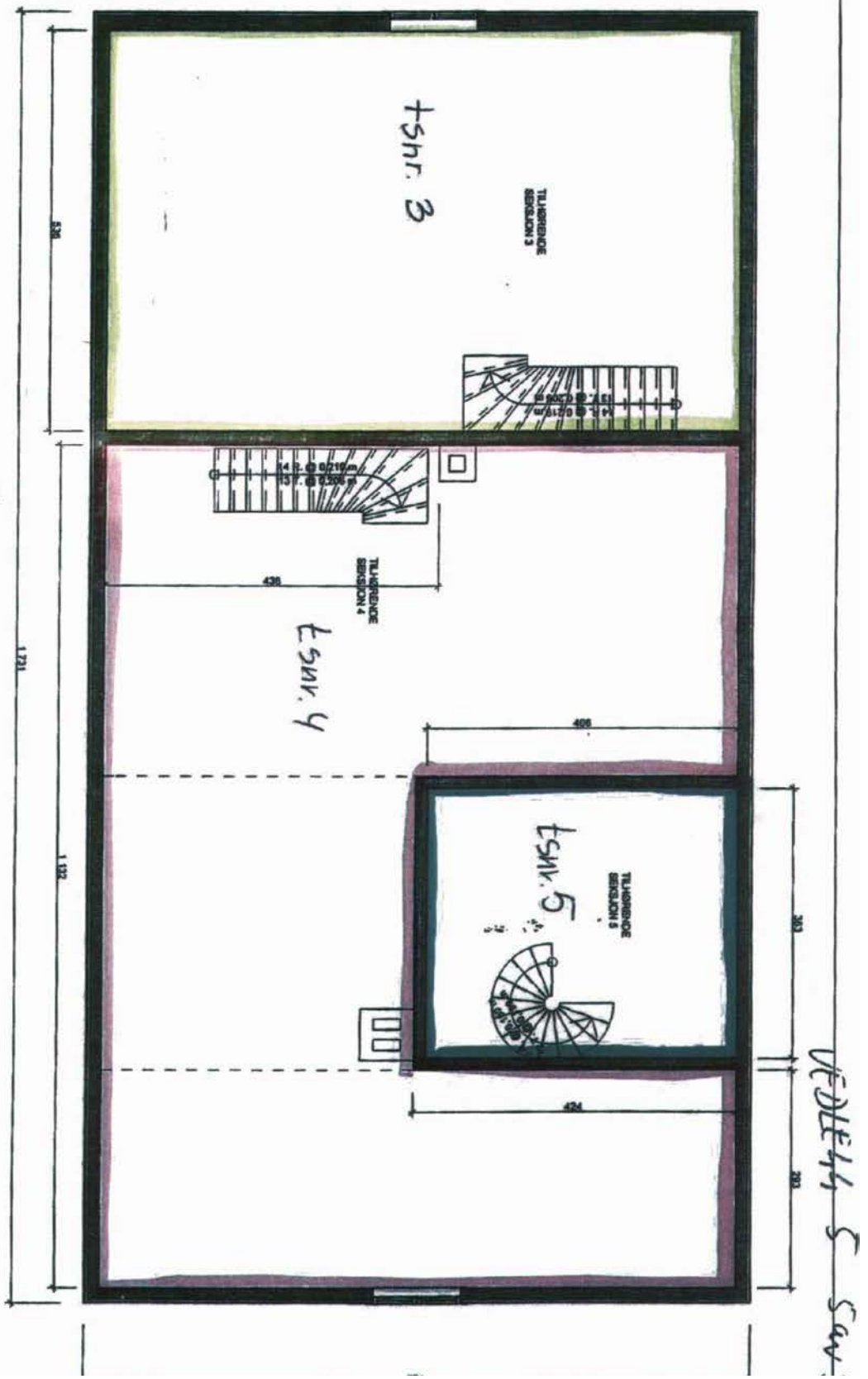




2006 Tegningens utarbeidningsnivå
Kartverket og Kartverket AS er ansvarlig for tegningens innhold og utarbeidelse av tegningene.

gnr. 31, 6nr. 330 : Kragerø kommune
J.E MBN P.S MW T.M B.A.

LOFTEPLAN
TEGNING TIL SEKSJONERING



Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:

070461 [redacted]

org.nr./fødselsnr.

May Britt Nass

Doknr: 611729 Tinglyst: 21.08.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Erklæring om vegrett

Underskrevne Dag Berger Rudstrøm, fnr.: 260965 [redacted], eier av eiendommen gnr. 31, bnr. 2 og 213 i Kragerø, gir med dette eieren av gnr. 31 bnr. 330, seksjon nr. 4 i Kragerø bruksrett til opparbeidet bilveg på min eiendom.

Retten er betinget av at eier av gnr. 31, br. nr 330 melder seg inn i "Bærø vegforening" og deltar med de forpliktelser/ rettigheter som foreningens vedtekter til enhver tid bestemmer.

Vegen er avmerket på kartutsnitt inntatt på baksiden av denne erklæring.

Dette dokumentet kan tinglyses på gnr. 31, bnr. 2 og 213 i Kragerø.

Kragerø, den 15/08 – 2009

Dag Berger Rudstrøm

Vitne

Født:

18-10-09.

Adr:

Boks 17
3791 KRAGERØ.

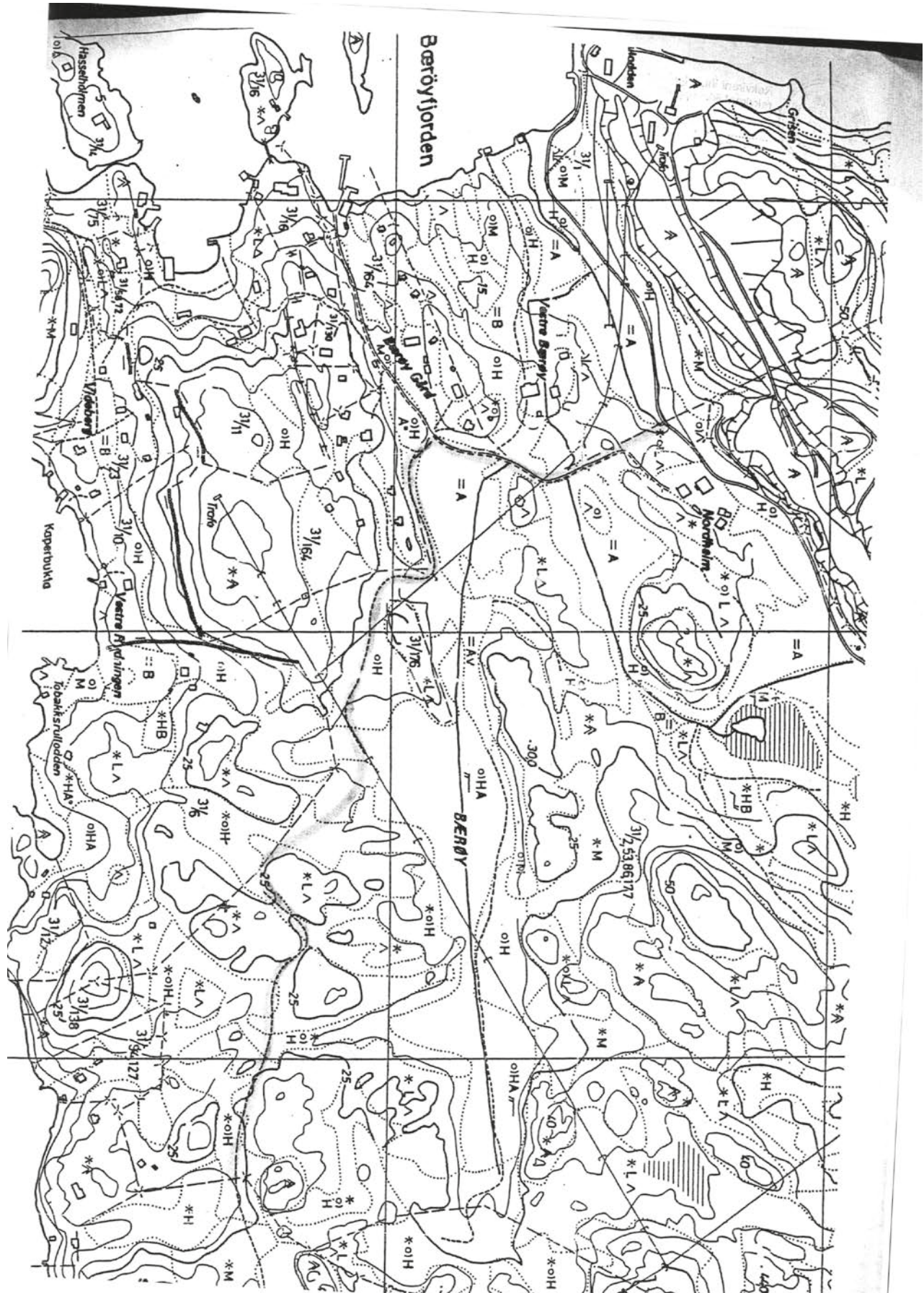
Vitne

Født:

Adr:



Rett kopi bekreftes



Kragerø Sorenskriverkontor
3770 Kragerø

DAGBOKFØRT
21.12.78 3195
22. DES 78 03195
SORENSKRIVEREN I
KRAGERØ

Herved anmodes om at Strandplan for Bærøy blir tinglyst på de berørte eiendommer som angitt nedenfor:

Hjemmelsinnehaver	G.nr. 31, B.nr.	Nye utbyggings- retter Hytte(r) Sovehus	
Alvilde Johansen	27	2	-
Jan Reine	171	1	-
Anna Kristensen	25	1	-
Leif Dannevig	33,37,71	1	-
Nelly Hansen	29	2	-
Ragna Knutsen-Grane	1	0	-
Sameiet Bærøholmen	16	0	2
Stuhaugs Døtre	11,65	4	-
Ellen Hassel	14	0	-
Sidsel Melander	51,175	1	-
Odd Jerre	58,72	0	1
Ingrid Bredholt	21,22	5	-
Akerklubbene	3,23,95,97,122, 123,130,164,177	35	-
Ola-Petter Hjorth	10	2	2
Sameiet Serck-Hanssen	6,28	7	1
Per Holter-Sørensen	138	1	1
Vera Krogsrud	94,127,156	0	-
Adam Egede-Nissen	38	1	-
Kværnerklubbenes Andelslag	4,5,15,30	15	-
Ingrid Rudstrøm	8,46,100,106	0	-
Otto R. Bohlin	103,104,137,169	18	-
Øystein Sagedal	80,205	1	-
Marit og Sigval Jacobsen	107,139	1	1
Øivind Fjeld og Knut Jørum	49,119	1	-
Berit og Toralf Sætre	9	0	-
Thorleif Jacobsen	34	0	-
Einar Grønnerød	2,53,86	2	-
Gudrun Kristiansen	96	0	-
Fridtjof Ibsen	59,157,172	1	-
Margreta Ohna	149	2	-
Knut Holm	110	1	-
Reidun Fossum	44	1	-
Erik Ruud	170	0	-
		<u>106</u>	<u>8</u>

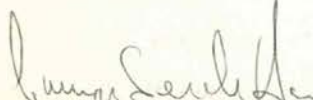
Strandplanen er godkjent av fylkesutvalget i Telemark i brev av 6. oktober 1978. Et sett av strandplanens dokumenter:

- Brev fra Telemark fylkeskommune
- Beskrivelse av Strandplanen
- Tegning nr. 100, 110 og 120
- Bestemmelser til Strandplan

vedlegges i original.

Kragerø, 6. desember 1978

Styret i Bærø Strandplanlag


Gunnar Serck-Hanssen


Einar Grønnerød


Olaf Klausen

Det bekreftes at Gunnar Serck-Hanssen, Einar Grønnerød og Olaf Klausen egenhendig har underskrevet denne tinglysningsanmodning og at de er over 20 år.

THOMAS D'ARCY SHEPHERD
Advokat



Riktig kopi bekreftes:


THOMAS D'ARCY SHEPHERD
Advokat

1

- 1 Planformen bygger på det prinsipp at hovedrammer fastlegges nå - når det gjelder arealbruk, begrensninger, utbygningsrettigheter, betingelser og forpliktende avtaler. Likedan trekker planen opp hovedprinsipper for vannforsyning, privet og avløp og elektrisitet - forsyning.

Detaljene fastlegges så nær det aktuelle utbygningstidspunkt som mulig og innenfor de fastlagte og vedtatte rammer og krav til prosedyrer for detaljplan.

Plankartet (vedlagt, tegn.nr. 110) sammenholdes med registreringskartverket for eksisterende hytter og andre forhold, samt skjema for fordeling av utbyggingsrettigheter. Kartet viser planlagt arealbruk - hvilke soner som ikke kan bebygges, hvilke som kan bebygges osv. De bebyggbare soner kan bare utnyttes hvis eieren/eierne har fått tildelt utbyggingsrettigheter, og da først etter godkjendt detaljplan i en detaljplansone (tegn. nr. 120) og påfølgende byggemelding - begge utarbeidet etter tilhørende bestemmelser til strandplanen. Detaljplan og byggemelding sendes bygningsrådet for behandling. Plankartet er veiledende for grenselinjene mellom definert arealbruk. Overføring av utbyggingsrettigheter er strandplanlaget uvedkommende, på betingelser som anført på skjema nr(100).

- 2 Strandplanlagets medlemmer forplikter seg til en ordnet parkeringsdekning på fastlandet etter fylkets retningslinjer, som er 1,5 biloppstillingsplass pr. hytteenhet. (eksisterende og nye). De av medlemmene som har løpende avtale om biloppstillingsplass, må fremlegge dokumentasjon for denne. For de nye enheter og for de som ikke har ordnet parkeringsforhold, vises til strandplanlagets avtale med Rolf Ramberg. Hver enkelt medlem inngår på eget skjema skriftlig avtale med overnevnte. Utgifter i forbindelse med parkeringavtale utredes direkte mellom leier og utleier og er strandplanlaget uvedkommende. Dokumentasjon av parkeringsavtale for eksisterende og nye hytteenheter vedlegges ved byggeanmeldelse av detaljplan i detaljplansoner.
- 3 Av plankartet fremgår med egen signatur hvilke steder langs stranden som foreslås som landingsted med båt for besøkende til øya. Dette er felles adkomststeder (de øvrige private er ikke angitt . Fergeadkomst håper man på blir gjenopptatt.)
- 4 I tilslutning til ankomststedene foreslås at lukkede søppelbeholdere plasseres for oppbevaring til kommunal renovasjonsavhenting. Tvungen renovasjon har kommunen idag hjemmel for å gjennomføre i fritidsbebyggelse. Kostnadene må dekkes av de eksisterende og nye hytteenheter på øya (og i forhold til antall) fra det tidspunkt kommunen går inn for det. Dette gjelder enheter både innen- og utenfor strandplanlaget. De forskjellige enheter har selv ansvaret for å bringe søppelet til henteplassene i forsvarlig emballasje, og i hytteområdene - både de konsentrerte og i de mer

2.

spredte - bærer den enkelte eier/eiere kostnadene ved forpliktende oppsetting av lukkede søppelbeholdere, i samsvar med retningslinjer og bestemmelser som utarbeides i samarbeid med kommunen og strandplanlaget.

- 5 For de tre "store" utbyggere (Akerklubbene, Kværnerklubbene, Bohlin-feltet) er egne plasser avmerket på plankartet, der grupper av båter foreslås samlet ved flytebrygger o.l., og med bakenforliggende opplagsplasser og båthus. De mindre private eiendommer har egne båtplasser på egen eiendom og eget vinteropplag, uavhengig av de større fellesanlegg, og er ikke angitt på plankartet. Kostnadene ved etablering og vedlikehold av båthavner/brygger/opplagsplasser dekkes av den enkelte eiendom. Eventuell intern fordeling innen større eiendommer er strandplanlaget uvedkommende.
- 6 For de tre "store" er egne undersøkelser og vurderinger foretatt av strandlinje - kapasitet og bakland på de eiendommer de selv disponerer, etter at kjøp og bygging er foretatt. Strandklassifikasjonen er foretatt etter de retningslinjer fylket har utarbeidet, og avveininger er foretatt etter de lokale forhold. Stedene er avmerket på plankartet. Nødvendig opparbeidelse, vedlikehold og orden på disse stedene ligger under de respektive eiendommers forpliktelse og ansvar. Eventuell intern fordeling innen større eiendommer er strandplanlaget uvedkommende. De mindre private eiendommer har sitt behov dekket. Etter den reviderte strandplan vil strandkapasitet bli forrykket for noen eiendommers vedkommende. Ved eiendom nr. 11, Akerklubbene, vil felt C og opparbeidelse av badeplass og bakland ved Kirkeberget utgå. Ny bebyggelse vil bli konsentrert mot Barøy gård, Nessund og Videberg. Dette vil kreve at de eksisterende strandområder på disse steder bearbeides og behandles slik at de kan gis en høyere plussfaktor enn tidligere og således få større kapasitet. Som en delvis erstatning for det utgatte areal med badeplasser ved Kirkeberget, må man ta i betraktning at de holmer som er markert fri for hyttebygning, dvs. bl.a. Nessundholmen, Bukkholmen og Tobakksrullen (Leikern), alle ligger i nærheten av Akerklubbens båthavner, dvs. Nessund, hovedbrygge vest og Videberg og er derfor lett tilgjengelige i båt for et utvidet felt A og B, uten at disse holmer derved er å anse som badeplasser for Akerklubbene alene. For eiendom nr. 19, Otto R. Bohlin, er utbygging sterkt redusert. Dette medfører at man disponerer vel det dobbelte areal i forhold til minimumsnormen.
- 7 På plankart er inntegnet traceer for det eksisterende 20 KV høyspent ledningsnett. Ved innsendelse av detaljplan for utbygging innenfor de forskjellige detaljplan-soner, kreves planen forelagt Kragers elverk for å få fastlagt traceer til de nødvendige ledninger.

3.

Som alminnelig hovedregel gjelder at lokalføringer fram til den enkelte hytteenhet legges som jordkabel der dette er mulig. Utgifter for tilkobling og tilførselsledninger bekostes av den enkelte ytbygger. Når utbygging i et område medfører at nye transformatorer for strømtilførsel må oppsettes, må den grunneier hvis utbygging medfører dette, dekke disse kostnader. Kostnadene, med tillegg av 8% rente fra investeringstidpunkt, skal fordeles på de øvrige utbyggingsrettigheter i samme strømsone. Den enkelte grunneier plikter å refundere den første som har investert, så snart en eller flere utbygningsrettigheter blir benyttet. Det samme gjelder for telefon-installasjon.

- 8** For å få en tilfredstillende vannforsyning i henhold til utbygningsplanene, oppretholdes hovedprinsippene for den fremtidige vannforsyning som er beskrevet i rapport av juni 1976. Med dette som utgangspunkt må vannforsyningen utbygges i takt med de tenkte utbyggingsplaner, og den enkelte bebyggelse tilknyttes vannledningsnett etter hvert som dette vil bli utbygget. Dette innebærer at vannforsyningen prinsipielt baseres på tilførsel fra Kragerø, og at det opprettes kontrollpunkter i samtlige eksisterende vannkilder slik at vannkvalitet er under oppsikt. Om vannkvalitet forringes p.g.a. videre utbygging og belastning ellers i området, utbygges vannforsyning etter de foreliggende etappeplaner.
- Tyngdepunktet i den eksisterende bebyggelse og den fremtidige utbygging vil ligge i detaljplansone S1 og S2 (Akerklubbene). Høydebasseng for disse og de soner som naturlig hører sammen i dette området er nødvendig i forbindelse med ny utbygging.
- For sone S10 (Kværnerklubbene) har eksisterende bebyggelse vanntilførsel med egen sommerledning fra eksisterende pumpestasjon. Om denne ved en videre utbygging har for liten kapasitet, bygges eget sistørneanlegg (høydebasseng/fordelingsbasseng) for denne.
- Sone S9 (Bohlin) har redusert antall nye hytter. Alternativ til høydebasseng er at hver hytteenhet forsynes med egen takvannsisterne med moderne filtreringsutstyr.
- Tilknytning til høydebasseng eller eksisterende ledningsnett for den enkelte hytte med sommerledning bekostes av den enkelte hytteenhet. Refusjonsordning for tilknytning til etablert høydebasseng eller eksisterende ledningsnett baseres på reelle kostnader + 8% rente p.a., fordelt på antall enheter som plikter å knytte seg til hvert enkelt høydebasseng. I tillegg til omkostninger til etablering av høydebassenger og legging av ledninger, refuseres Akerklubbens tidligere omkostninger med legging av ledning fra Kragerø til Barøy med tillegg av renter. Utgiftene blir å refundere av den enkelte grunneier.
- For de fastboende skal disse sikres vann av tilfredstillende kvalitet.
- Spesielt utsatt for forurensing er de fastboende på Østre Fydningen. Ved påbegynt utbygging i detaljplansone S9 og S10 må derfor de fastboende sikres forsvarlig

4.

vannforsyning. Dette er utbyggerens ansvar og utføres uten omkostninger for vedkommende.

Vannforsyning kan sikres enten ved grunnvannsboring, eller ved legging av vannledning i frostfri dybde fra høydebasseng ved Akerklubbene.

Vannforsyning for de øvrige fastboende som ikke er så belastet eller utsatt for forurensning, holdes under oppsikt. Dersom vannkvalitet forringes, og forurensning påvises, utbygges tilførselsledninger etter de opprinnelige planer.

Utgifter i forbindelse med sikring av vannkvalitet og tilførsel til de fastboende er disse uvedkommende og blir å utrede av utbyggerne i det aktuelle området. Om bergverksdriften skader eller forurenser eksisterende vannkilder, skal denne bære utgiftene til ny tilfredsstillende vanntilførsel.

Plassering av høydebassenger og ledningstraceer må tilpasses i terrenget av hensyn til grunnforhold og for å unngå skjemmende sår i terrenget.

- 9 Nye forskrifter for "Kloakkutslipp fra spredt bolig- og fritidsbebyggelse" trådte i kraft 15. juli 1975. Forskriftenes virkeområde gjelder spredt bebyggelse med innlagt vann og har innført variasjonsmulighet for nyanserte krav, avhengig av resipientforholdene. Forskriftene gjøres gjeldende med utledning i grunnen for all ny bebyggelse.

Utledning i grunnen skjer ved synkekum, infiltrasjongrøft eller resorpsjonsgrøft. Synkekum kan bare brukes dersom grunnen består av grus eller grov sand. Spredegrøftenes lengde (infiltrasjon/resorpsjon) vil variere etter forholdene (forskjellige grader av naturgitte grunnforhold/kunstige sanfiltergrøfter). Hvor jordsmonnet ikke tilfredstiller kravene, eller kunstige sandfiltergrøfter ikke lar seg løse på stedet, må avløpsvannet føres eller pumpes til et sted hvor muligheter for spredegrøfter er til stede, eller annen rensing. Dette må strandplanlagets medlemmer forplikte seg til.

Det anbefales at forskriftene følges, selv om tappested for vann ligger utenfor hyttevegg, så lenge avløp fra utslagsvask/servant i hytten etableres.

Forutsetningen er at privet ikke kobles inn på disse avløp, men etableres som multrom eller som andre former for biologisk nedbrytningsprosesser i lukkede rom.

Som grunnlag for vurderinger av de forskjellige prinsippløsninger, er det foretatt enkle undersøkelser av jordbunnsforholdene på typiske steder.

Krav om detaljerte redegjørelser for grunnforhold og avløpsordninger er henlagt til soneplan- og byggeomdelingsfasen for de forskjellige detaljplansoner. Kommunens bygningsråd er tillagt myndigheten til å føre tilsyn med at forskriftene følges og at de forskjellige typer anlegg bygges korrekt.

5.

10 a Detaljplan:

Før byggemelding innsendes etter tildelt utbyggingsrett/rettigheter, skal detaljplan utarbeides for hele den sonen eiendommen ligger i (se sonekart). Detaljplanarbeidet bekostes av de grunneiere som har utbyggingsrettigheter i sonen. Arbeidet initieres av første utbygger, som har krav på forpliktende samarbeide fra øvrige grunneiere med utbyggingsrettigheter i sonen. Detaljplan innsendes til bygningrådet i Kragerø.

Kostnadene fordeles internt i forhold til utbyggingsrettigheter.

Detaljplan fremstilles på kart i 3 eksemplarer i målestokk 1:2000 eller 1:1000, eventuelt på vertikalfoto i målestokk 1:1000. Den skal fremstille eksisterende og ny bebyggelse (inkl. sovehus og naust), angitte mønretninger, plassering av privet, eventuelt felles dusjanlegg, tappesteder for vann, avløpssystem, plassering av søppelbeholdere, adkomst og stier, brygger, båtplasser og badested.

En beskrivelse skal redegjøre for naturgitte forhold, etablering av tekniske anlegg, tilkobling av installasjoner m.v., samt redegjørelse for tilpassning til strandplan og rettigheter.

b Byggemelding:

Byggemelding av enkelthytter/grupper utføres etter de krav som gjelder i kommunen.

Tegningene skal minimum omfatte kopi av detaljplan med angivelse av hyttens/hyttenes beliggenhet, målsatte tegninger av planer, snitt og fasader plassert i terrenget, samt beskrivelse av materialbruk, installasjoner og fargebruk i eksteriør.

Det skal redegjøres for hvorledes strandplanens øvrige krav er tilfredstillet.

All bebyggelse skal før bygging igangsettes, være godkjent av bygningrådet i Kragerø, og bebyggelsen skal følge den godkjente detaljplan og stedbestede utstikking av byggetomten i forbindelse med byggemelding.

c Bebyggelsens utforming, materialbruk, farger m.v.:

Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg naturpreget i området, med enkel og god utforming, material og fargevirkning. Bygningsformer, materialer og farger som i unødig grad fremhever husene i landskapet, eller gir dem et komplisert preg, kan ikke påregnes å bli godkjent.

Det skal fortrinnsvis nyttes materialer og farger som har samhørighet med de naturgitte omgivelser (natursteintreverk, skifer, torv, mørke jordfarger, avdempede beisfarger).

Alle utvendige bygningsdeler, inklusive vindskier, vinduomramninger og hjørnekasser bør ha samme mørkhetsgrad. Lyse eller sterke farger som bryter med omgivelsene eller gir kontrastvirkninger, bør unngås.

6.

Taktekking bør utføres med materialer som har en smatt og mørk virkning - som torv, mørk naturskifer, svarte eller mørke takstein eller asbestsementplater, mørk papp eller pappshingel.

Gjerder bør i alminnelighet ikke oppsettes. Når særlige forhold tilsier det, eller når gjerder inngår som et vesentlig ledd i bebyggelsens gruppering og utforming, kan gjerder tillates oppført.

I soner ved stranden hvor hyttebygging ikke er tillatt, kan bygningsrådet ved grundig vurdering av detaljplan i hvert enkelt tilfelle, tillate naust oppført når det etter bygningsrådets skjønn ikke er til sjenanse i landskapet.

d Terreng og vegetasjon:

Plassering av bebyggelse og byggearbeider skal utføres med all mulig hensyntagen til terreng og vegetasjon.

Hvor det er mulig, anbefales å nytte støpte pillarer som fundamentering for å unngå rasering av terreng eller drenering av tomten (vegetasjonshensyn). Utgravde masser skal plasseres på ikke skjemmende steder.

Planering i større utstrekning tillates ikke.

e Ferdsel m.v.:

Som hovedregel gjelder at hytteeierne/hyttebrukernes ferdselsrett, utover de i friluftslovens fastsatte regler, begrenses til de i planen utpekte stier og fellesarealer.

For fersel på utmark, dyrket mark samt arealer regnet som innmark, gjelder friluftslovens bestemmelser. For øvrig skal unødvendig fersel på gårdstun, de fastboendes båt- og naustplasser samt bergverkssonen unngås.

Organisert camping er ikke tillatt.

f Fordelingsordning m.v.:

Fordeling av nye utbygningsrettigheter for strandplanlagets medlemmer er fastlagt i fordelingsskjema, Tegning nr. 100 - revideringsdato juli 1978/ aug. 1978.

Strandplanlagets utgifter vedrørende planbearbeidelse, planens gjennomføring og oppfølging, vil fremgå av styrets kostnadsoppstilling. Disse utgifter fordeles i forhold til antall nye utbygningsrettigheter.

— — —
Disse bestemmelser er tidligere vedtatt i plenums-
møte i Børøy Strandplanlag februar 1976,
-Og med endringer etter revidert strandplan -
i årsmøte juli 1978.

Attestert kopi
Thomas D'Arcy Shepherd
THOMAS D'ARCY SHEPHERD
Advokat

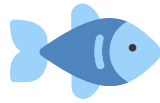
[Handwritten signature]

Nabolagsprofil

Søndre Bærøyveien 16

Avstand til sjø

170 m



Offentlig transport

✈	Kristiansand Kjevik	109 km
✈	Sandefjord lufthavn Torp	57.4 km
🚆	Neslandsvatn stasjon Linje F5	19.9 km
🚆	Gjerstad stasjon Linje F5	24.2 km
🚆	Stilnestangen Linje 506, 701	1.7 km

Avstand til byer

Kragerø	1.8 km
Porsgrunn	32.2 km
Skien	38.4 km
Sandefjord	53.1 km
Oslo	137 km
Stavanger	213.4 km
Bergen	286.7 km

Ladepunkt for el-bil

🚗	Barthebrygga	2.1 km
🚗	Gromstad 50kw	2.3 km

Havner i området



- Marina Service - Bunkers
Drivstoff
- Victoria Hotel Gjestehavn
Drivstoff, matvarer
- Kragerø Gjestehavn
Drivstoff

Aktiviteter

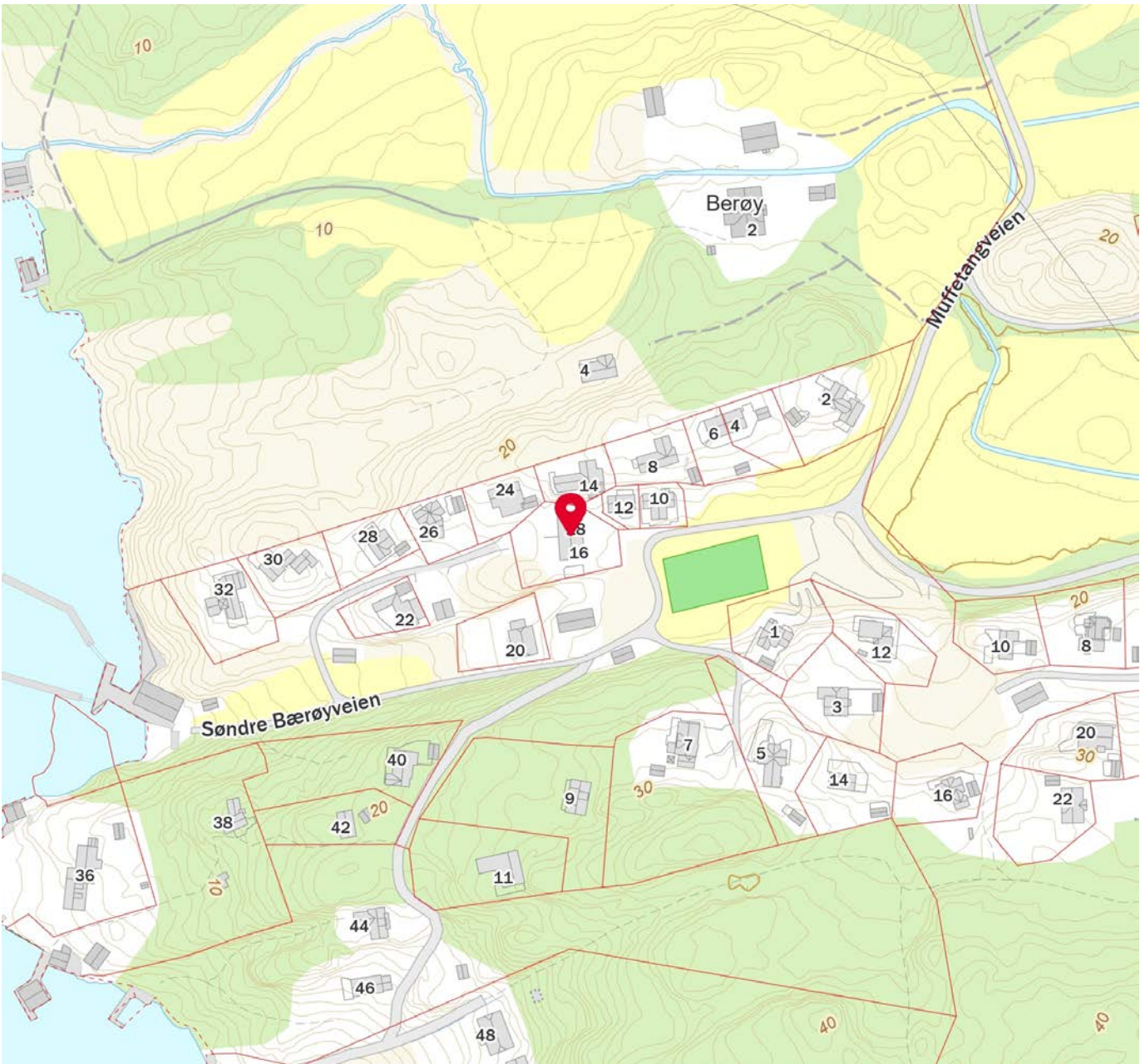
Gulodden badeplass	14 min 🚶
Kragerø Kino	1.9 km
Steinmann Utsiktspunkt	2.1 km
Gunnarsholmen badeplass	2.1 km
Gunnarsholmen Kystfort	2.1 km
Kragerø Svømmehall	2.2 km
Båtutleie - Kragerø Sportell og Appartem...	3 km

Sport

⚽	Treningsbane kunstgress Fotball	2.1 km
⚽	Ny ballbing 2013 - Kragerø Skole Ballspill	2.1 km
🏋️	Family Fitness Kragerø	2.1 km
🏋️	MOT Kragerø	4.6 km

Dagligvare

Spar Kirkebukta Kragerø Post i butikk, PostNord	1.7 km
Kiwi Kragerø	1.8 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

For eiendommen:

Adresse: Søndre Bærøyveien 16
3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Nora Eikeland**Telefon:** 464 20 926
E-post: nora.eikeland@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre