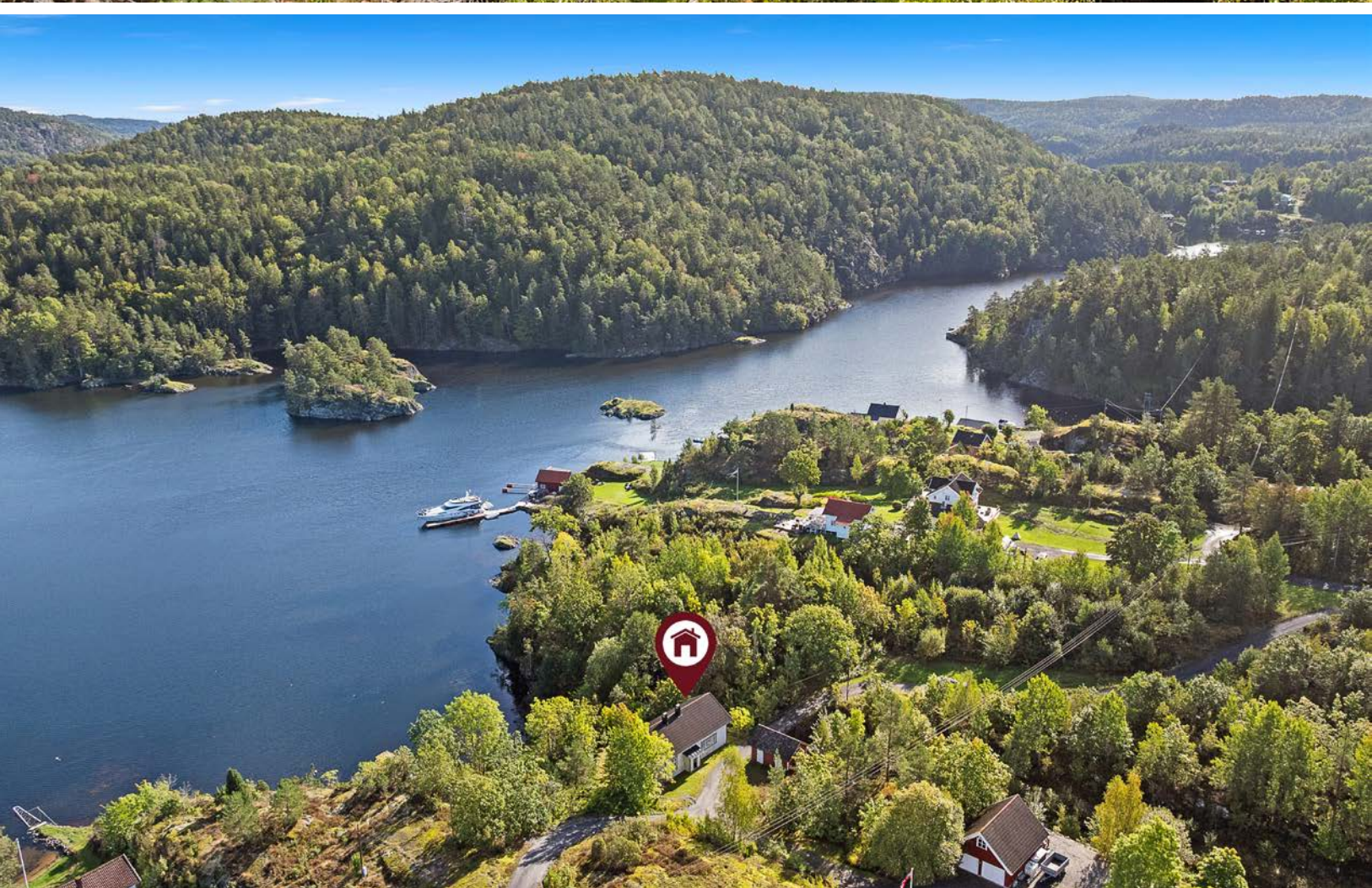


aktiv.





Eiendomsmegler

Jon Reidar Haugland

Mobil 477 15 120

E-post jon.reidar.haugland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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



Eiendomsmegler

Nora Eikeland

Mobil 464 20 926

E-post nora.eikeland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Aktiv Eiendomsmegling

Kirkegata 26

3770 Kragerø

Barmsøyveien 21

Sjarmerende hus med flott beliggenhet kun 30 meter fra sjøen!

Eiendommen ble opprinnelig oppført i 1892, og bygd som en skole - "Fossing skole". Skolen ble lagt ned i 1962, og siden er eiendommen vært i bruk som bolig.

Boligen er oppgradert med nye takstein på slutten av 90-tallet/starten av 2000 tallet og ellers pusset opp med noen nye overflater og malt opp innvendig siste 25 år. Boligen har i all hovedsak eldre bygningsdeler både utvendig og innvendig, og renovering må påregnes.

Det er ca. 7 km til dagligvareforretning, barneskole, barnehage og idrettsanlegg på Helle. Fra eiendommen er det ca. 15 km til det sjarmerende bylivet i Kragerø, hvor du finner små nisjebutikker, restauranter og kaféer. På sommeren er byen et yrende ferieparadis, hvor det arrangeres sommershow, utstillinger, teaterforestillinger og konserter.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 1 790 000,-	Soverom:	4
Omkostn.:	Kr 46 100,-	Antall rom:	5
Total ink omk.:	Kr 1 836 100,-	Gnr./bnr.	Gnr. 20, bnr. 19
Selger:	Arild Wingereid Turid Wingereid Øystein Wingereid	Oppdragsnr.:	1302250185
Salgsobjekt:	Enebolig		
Eierform:	Eiet		
Byggeår:	1892		
BRA-i/BRA Total	115/138 kvm		
Tomtstr.:	1462.7 m ²		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	58
Energiattest	63
Andre vedlegg	75
Nabolagsprofil	76
Budskjema	83

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 115 m²

BRA - e: 23 m²

BRA totalt: 138 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 82 m² Hall m/trapp, soverom, kjøkken, soverom 2, stue/spisestue

2. etasje

BRA-i: 33 m² Soverom, hall m/trapp, soverom 2

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 23 m² Bod, bod 2, utedo

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1462.7 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten ligger kun 30 meter fra sjøen, og har fint sjøutsikt. Tomten er opparbeidet med gruset adkomst og gressplen rundt huset. Det er ellers naturtomt.

Tomten er ikke oppmålt, men grenser er beskrevet i en gammel skyldelingsforretning fra 1967. Skylddelingsforretningen oppgir tomten til å være ca. 1 mål. Tomten er festet, og festekontrakt fra 1892 ligger vedlagt i prospekt. Det faktureres ikke grunnleie p.t, og det er usikkert når forrige grunnleie ble fakturert. Grunneier er død, og hjemmelsforhold i grunnboken er ikke ryddet opp i. Ny eier må påregne å betale festeavgift i fremtiden.

Festekontrakten inneholder følgende vilkår:

-"Grunneier forbeholder seg retten til sin vanlige strandvei". Kommentar megler: Eiendommen "Tangen gnr. 20, bnr. 3" har gangrett til sin strandlinje over denne eiendommens tomt.

-"Fester har rett til bryggeplass og strandvei samt brøndrett i Bækkedalen". Kommentar megler: Det lå tidligere en brygge i Bækkedalen, kalt "skolebrygga", på gnr. 20. bnr. 8. Eiendommen Gnr. 20, bnr. 8 er eid av Kragerø kommune. Bryggen eksisterer ikke lenger, og rettighet har ikke vært praktisert siste 10-12 årene. Selger informerer om at bryggeplass har vært i bruk i 35 år (fra 1980 når deres far kjøpte eiendommen), frem til brygga ble tatt av isen i rundt 2012. Det er tvilsomt at kjøper kan påberobe seg en slik rett i fremtiden. Nåværende eier har benyttet seg av et båtfeste med moring.

-"Det skal betales 12,- pr. år 1892". Kommentar megler: Festekontrakten inneholder ingen opplysninger om festetid, regulering etc. Nå intet annet fremkommer av festekontrakten vil det være tomtefesteloven som legges til grunn. Evigvarende festekontrakt og grunnleie som reguleres etter prisindeks må legges til grunn.

Beliggenhet

Usjenert og idyllisk beliggende i Fossing kun 30 meter fra sjøen. I området er det flott turterreng med bl.a. kyststien som ligger kort vei fra eiendommen.

Det er ca. 7 km til dagligvareforretning, barneskole, barnehage og idrettsanlegg på Helle. Fra eiendommen er det ca. 15 km til det sjarmerende bylivet i Kragerø, hvor du finner små nisjebutikker, restauranter og kaféer. På sommeren er byen et yrende ferieparadis, hvor det arrangeres sommershow, utstillinger, teaterforestillinger og konserter.

Adkomst

Se kartskisse eller kontakt megler for kjørebekräftelse til eiendommen.

Bebyggelsen

Området er spredt bebygget med eneboliger og fritidseiendommer.

Bygningssakkyndig

Ole Bjørn Mofossbakke

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i tømmerkonstruksjon over natursteinsmur med byggeår antatt 1890. Bygningen har ikke innlagt vann- og avløp, men har innlagt strøm. Bygningen har store vedlikeholdsbehov. Det er ukjent byggegrunn, men synlig grunn i krypkjeller er fjell. Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Utvendig er vegger kledd med stående bordkledning. Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående

bordkledning. Utvendige veggflater har store slitasjer, og malingsflass. Taket er utført som saltak og tekket med betongtakstein fra ca. 2003. Taket er av ås/sperretak utført som saltak i trekonstruksjon. Bygningen har takrenner i antatt stål. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er gamle vinduer med ukjent alder, og mange med kun enkle glass. Det er også ett nyere vindu på nyere soverom i 2. etasje fra 2002. Bygningen har malt hovedytterdør med enkelt glass. Garasjen er en bygning oppført i trekonstruksjon over natursteinsmur med stående trekledning og saltak tekket med teglstein. Bygningen har store vedlikeholdsbehov.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

- Innvendig - Radon

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

- Innvendig - Krypkjeller

Avvik: Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er målt fuktverdier i stubbegulv/bjelker som har vist over 20%. Verdier over 18% kan gi forhold der mugg/sopp kan utvikle seg).

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dører tar endel i karm, og det er påvist noen løse dørhåndtak

- Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

- Kjøkken - Avtrekk

Avvik: Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende. Avtrekk fra kjøkkenventilator går direkte i pipeløpet.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Huset er pr idag godt ventilert da bygningen er gammel og det er dårlig tetting, men ved eventuell renovering bør det tas hensyn til veggventiler/vinduventiler.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Takrenner/nedløp har store lekkasjer. På adkomstsiden av huset er det takrenner men det mangler endel av nedløpsrør, synlige nedløpsrør har store skader og lekkasjer. Det mangler fullstendig takrenner på siden av huset mot sjøen.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen. På siden mot sjøen er det et vannbrett som har løsnet og her har det kommet inn vann som har ført til råteskade i tømra under vinduet.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen. Det er avvik: Påviste fukt-/råteskader er sett fra utsiden, her er det påvist mye råteskader i pannebord på hver side av bygningen, samt gesimser. Hele omfanget med råte er ikke kjent, men det kan ikke utelukkes at det kan være råteskader andre steder. Det er påvist mye muselort innenfor knevegger. Det er ingen inspeksjonsmulighet til øvrige loft.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Det er påvist store sprekker i glasset til det store vinduet på forsiden av huset. Vinduet på kjøkkenet har råteskader som antagelig har kommet fra at vannbrett har løsnet og vann har kommet til inn i konstruksjonen. Det er også påvist råteskade i konstruksjon under vindu som opplyst under "veggkonstruksjon".

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble målt 20mm på 1,5 meter i stua nede, samt over 30mm innenfor 2 meter på soverom i 2. etasje og over 35mm på hele rommet.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Peisovnen har sprekker. Eier opplyser også i egenerklæringsskjema at det foreligger fyringsforbud grunnet sprekk i peisovn.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Det er ikke montert rekkverk.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet.

- Tekniske installasjoner - Branntekniske forhold

Avvik: Brannslukningsapparatet er eldre enn 10 år. Det er mangler på røykvarslere i boligen.

Innhold

Boligen går over to plan og inneholder:

1. etasje:

-Trapperom/hall

-Kjøkken

-2 soverom

-Stue

2. etasje:

-2 soverom

Det er i tillegg uthus med to rom og utedo.

Standard

Velkommen til Barmsøyveien 21 - et sjarmerende hus med flott beliggenhet kun 30 meter fra sjøen!

Eiendommen ble opprinnelig oppført i 1892, og bygd som en skole - "Fossing skole".

Skolen ble lagt ned i 1962, og siden er eiendommen vært i bruk som bolig.

Boligen er oppgradert med nye takstein på slutten av 90-tallet/starten av 2000 tallet og ellers pusset opp med noen nye overflater og malt opp innvendig siste 25 år. Boligen har i all hovedsak eldre bygningsdeler både utvendig og innvendig, og renovering må påregnes.

Stuen er romslig med plass til både sofagruppe og spisebord. Det er store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys, og vedovnen setter en lun og hyggelig stemning på kjølige dager. Kjøkkenet har en eldre innredning og det er plass til spisebord. Det er til sammen 4 soverom i boligen.

Innbo og løsøre

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

funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Forsikringsselskap

Frende

Diverse

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Det er mangler knyttet til pipe / ildsted og boligen har fått fyringsforbud. Se vedlegg i prospekt.

Energi

Oppvarming

Det er vedovn i stuen.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 790 000

Kommunale avgifter

Kr 3 078

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 2 840

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 259 365

Formuesverdi primær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 20, bruksnummer 19 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:

4014/20/19:

15.09.1892 - Dokumentnr: 900018 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

ÅRLIG AVGIFT NOK 12

BESTEMMELSER OM BÅT OG/ELLER BRYGGEPLASS

Dette er den gamle festekontrakten mellom Hans Wingered og eiendommen. Se mer info under "tomt".

10.05.1967 - Dokumentnr: 859 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4014 Gnr:20 Bnr:3

EIENDOMEN HAR TIDLIGERE HATT FESTENUMMER

Dette er skylddelingsforretningen som beskriver eiendommens grenser.

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen ble oppført i 1982, og har vært brukt som bolig siden 1962/1963.

Kommunen opplyser at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det finnes heller ikke opprinnelige byggetegninger fra byggeår i kommunens arkiv. Det finnes av den grunn ikke dokumentasjon over eiendommens lovlighet.

Forholdet med manglende brukstillatelse og ferdigattest er ikke uvanlig på for eldre eiendommer. Boligen har vært i bruk i over 60 år, og bygd for over 130 år siden, forholdet vil mest sannsynlig være uten praktisk betydning for kjøper. Kjøper overtar uansett ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet vann/avløp. Privat vei. Årlig veiavgift har utgjort ca.

3500,- pr. år. Denne inkluderer veivedlikehold, brøyting og gatelys. Veilaget har årsmøte og veidugnad annet hvert år.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, men er i kommunen arealdelplan vist spredt boligbebyggelse og adkomstvei. Kart ligger vedlagt i prospekt. Kommunens arealdelplan 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.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det er derfor boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

44 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

46 100 (Omkostninger totalt)

62 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

64 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 836 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 852 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 854 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 46 100

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.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,90% av kjøpesum (minimum 60.000,-) for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 750 Kommunale opplysninger
22 500 Markedspakke
5 000 Oppgjørshonorar
6 900 Tilretteleggingsgebyr
545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 98 695

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav et rimelig vederlag stort kr 30.000,- for utført arbeid samt direkte utlegg.

Ansvarlig megler

Jon Reidar Haugland
Eiendomsmegler
jon.reidar.haugland@aktiv.no
Tlf: 477 15 120

Ansvarlig megler bistår av

Jon Reidar Haugland
Eiendomsmegler
jon.reidar.haugland@aktiv.no
Tlf: 477 15 120

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

Oppdragstaker

Telemarksmegleren AS, organisasjonsnummer 985420785
Kirkegata 26, 3770 Kragerø

Salgsoppgavedato

08.10.2025

**Sjønær enebolig med
oppgraderingsbehov.**



Usjenert og idyllisk beliggende i Fossing
kun 30 meter fra sjøen.



Boligen går over to plan og inneholder:

1. etasje:
- Trapperom/hall
 - Kjøkken
 - 2 soverom
 - Stue

2. etasje:
- 2 soverom

Det er i tillegg uthus med to rom og utedo.



Stuen er romslig med plass til både sofagruppe og spisebord.

Det er store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys, og vedovnen setter en lun og hyggelig stemning på kjølige dager.







Kjøkkenet har en eldre innredning og det er plass til spisebord.







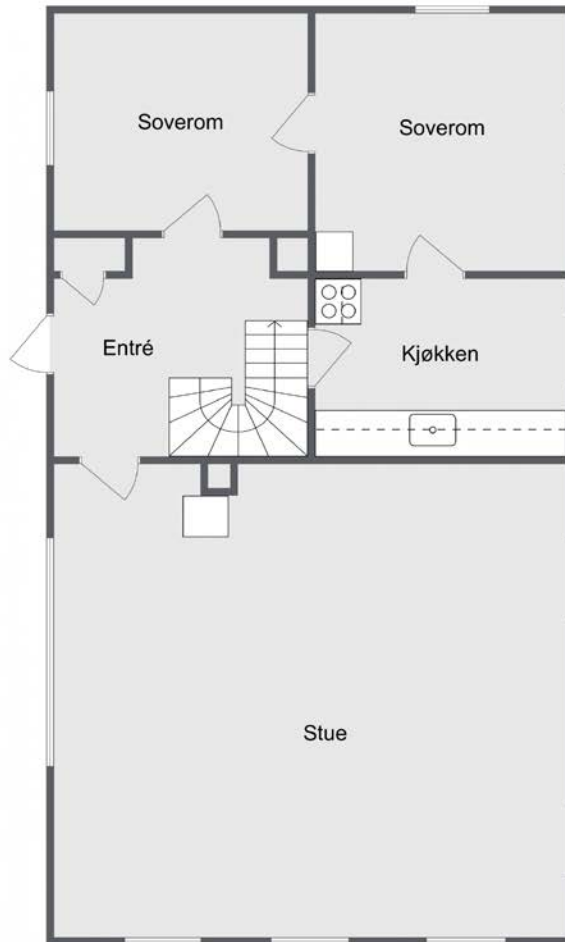






Barmsøyveien 21

1. Etasje



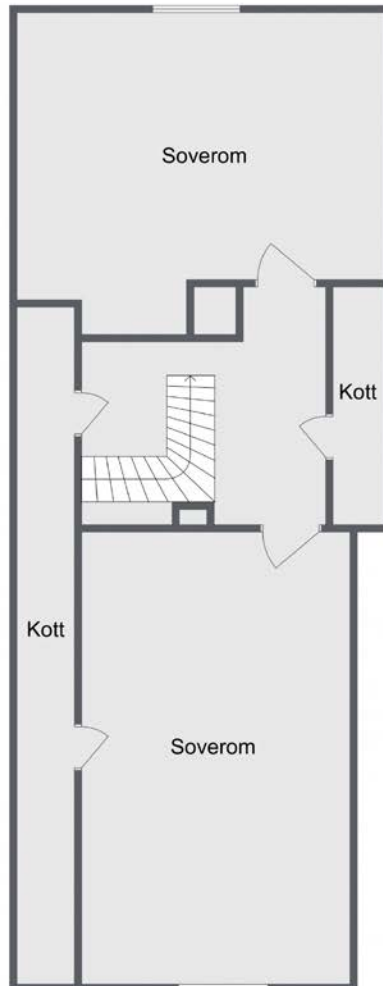
aktiv.

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.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Barmsøyveien 21

2. Etasje



boligfotograf1.no

aktiv.

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.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Barmsøyveien 21, 3790 HELLE



KRAGERØ kommune



gnr. 20, bnr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 138 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 17.09.2025

Rapportdato: 19.09.2025

Oppdragsnr.: 22467-1064

Referansenummer: K13988

Autorisert foretak: OBM Bygg og Takst AS



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.

OBM Bygg og Takst AS

Rapportansvarlig

Ole Bjørn Mofossbakke

Ole Bjørn Mofossbakke
Uavhengig Takstingeniør
post@obmbyggtafst.no
478 29 381



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Enebolig oppført i tømmerkonstruksjon over natursteinsmur med byggeår antatt 1890. Utvendig er vegger kledd med stående bordkledning, og tak utført som saltak er tekket med betongtakstein fra ca. 2003. Bygningen har ikke innlagt vann- og avløp, men har innlagt strøm. Bygningen har store vedlikeholdsbehov. Det vises til rapportens enkelte punkter.

Enebolig - Byggeår: 1890

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Stålplater over inngangsparti.
Bygningen har takrenner i antatt stål
Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Tak av ås/sperretak utført som saltak i trekonstruksjon.
Det er gamle vinduer med ukjent alder, og mange med kun enkle glass.
Det er også ett nyere vindu på nyere soverom i 2. etasje fra 2002.
Bygningen har malt hovedytterdør med enkelt glass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu, tepe og beleg, veggene har trepanel og tømmer og innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har to mursteinspiper hvorav den i stua har montert stor vedovn, og den andre har montert vedovn på soverom.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har malt tretrapp opp til 2. etasje.
Innvendig har boligen malte profilerte dører.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Boligen har et enkelt kjøkken i tre med laminat benkeplate og stålkum.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut direkte i pipa.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har naturlig ventilasjon.
Eldre skrusikringer rett på vegg, uten moderne sikringsskap.
Boligen har brannslukningsapparat som er for gammelt, og det er ikke funnet røykvarslere på befaringsdagen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn, men synlig grunn i krypkjeller er fjell.
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

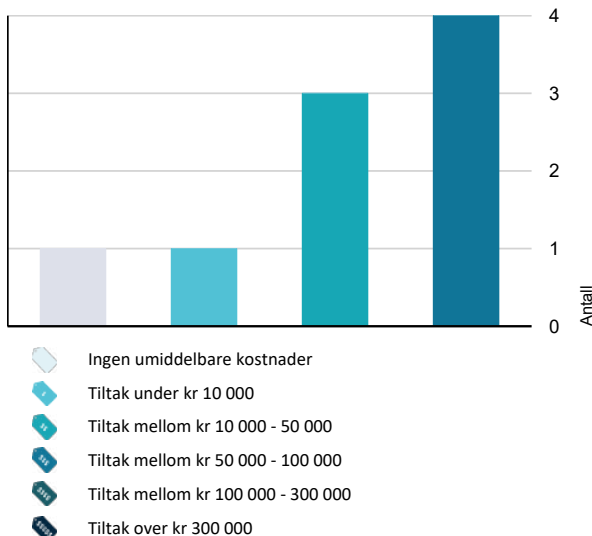
Det foreligger hverken tegninger eller ferdigattest på bygningen, trolig på grunn av at bygningen er gammel.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alle undersøkelser er utført som stikkprøver, noe som betyr at ikke alle elementer er undersøkt i detalj. For eksempel kan det hende at ikke alle vinduer og dører er blitt åpnet eller lukket, eller at gulvets planhet ikke er kontrollert i samtlige rom.

Takstmannen har ikke flyttet tyngre møbler eller inventar, slik at skader eller feil som er skjult bak disse vil ikke bli inkludert i rapporten.

Det er ikke undersøkt om eventuelle tiltak, som terrasser, uteboder, garasjer, innredning av rom i kjeller/underetasje, terrengforandringer etc. er omsøkt og godkjent.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)



Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Boligens energimerking



Beskrivelse

Det er laget en forenklet energimerking ved å bruke Enova energirapport. Vegger og vinduer er ikke detaljert. Grunnlaget for energimerkingen er Bygningskategori, bygningstype, byggeår, bygningsmateriale og bruksareal.

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:

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

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

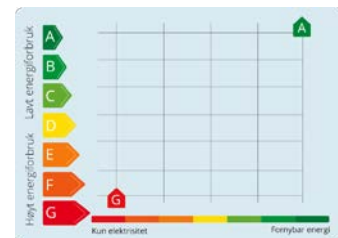
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

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

Oppvarmingskarakter:

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

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



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1890

Kommentar

Byggeår er oppgitt omtrentlig av eier,
nøyaktig byggeår er ukjent.

Anvendelse

Boligformål, eier opplyser at det endres til enebolig med boplikt ved salg.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Eier opplyser i egenerklæringsskjema at taktekingen er fra ca. 2003.
Stålpater over inngangsparti.



TG 3 Nedløp og beslag

Bygningen har takrenner i antatt stål

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

På adkomstsiden av huset er det takrenner men det mangler endel av nedløpsrør, synlige nedløpsrør har store skader og lekkasjer.
Det mangler fullstendig takrenner på siden av huset mot sjøen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Nye renner og nedløp må monteres

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Ingen takrenner på denne siden.

Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Utvendige veggflater har store slitasjer, og malingsflass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

På siden mot sjøen er det et vannbrett som har løsnet og her har det kommet inn vann som har ført til råteskade i tømra under vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimater gjelder kun utbedring av de råteskader som er sett på befaring, det kan ikke utelukkes at det er mer råteskade som kan gjøre kostnaden høyere men det er umulig å vite uten inngrep i konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Råteskade både på vindu, og i konstruksjon under vinduet.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tak av ås/sperretak utført som saltak i trekonstruksjon. Det er kun tilgang til inspeksjon ut luker i knevegger, og ikke i øverste loft.

Vurdering av avvik:

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

Påviste fukt-/råteskader er sett fra utsiden, her er det påvist mye råteskader i pannebord på hver side av bygningen, samt gesimser. Hele omfanget med råte er ikke kjent, men det kan ikke utelukkes at det kan være råteskader andre steder.

Det er påvist mye muselort innenfor knevegger.

Det er ingen inspeksjonsmulighet til øvrige loft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det må gjøres ytterligere undersøkelser av omfanget av råteskadene. Kostnadsestimater gjelder kun utbedring av de råteskader som er sett på befaring, det kan ikke utelukkes at det er mer råteskade som kan gjøre kostnaden høyere men det er umulig å vite uten inngrep i konstruksjoner. Det bør etableres adkomst til øverste loft, og det kan ikke utelukkes behov for tiltak her.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Mye muselort på kaldtloft bak knevegger



Store råteskader i pannebord og potensielt videre inn

Vinduer

Det er gamle vinduer med ukjent alder, og mange med kun enkle glass.
Det er også ett nyere vindu på nyere soverom i 2. etasje fra 2002.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det er påvist store sprekker i glasset til det store vinduet på forsiden av huset.

Vinduet på kjøkkenet har råteskader som antagelig har kommet fra at vannbrett har løsnet og vann har kommet til inn i konstruksjonen. Det er også påvist råteskade i konstruksjon under vindu som opplyst under "veggkonstruksjon".

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne. Det må påregnes jevnlig vedlikehold av vinduene. Det vil på sikt være nødvendig å skifte ut vinduene, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med enkelt glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Eldre ytterdører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne. Det må påregnes jevnlig vedlikehold av dørene, på sikt vil utskiftning være aktuelt, men eksakt tidspunkt for dette er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av furu, tepe og belegg, veggene har trepanel og tømmer og innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Overflater er eldre og slitte men fungerer med dagens tilstand, det må være opp til ny eier/eiere å vurdere behov for oppgradering av overflater.



Bildet viser den store stuen/spisestuen

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt 20mm på 1,5 meter i stua nede, samt over 30mm innenfor 2 meter på soverom i 2. etasje og over 35mm på hele rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ca. 34mm høydeforskjell innenfor 2 meter på soverom i 2. etasje

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har to mursteinspiper hvorav den i stua har montert stor vedovn, og den andre har montert vedovn på soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Peisovnen har sprekker.

Eier opplyser også i egenerklæringsskjema at det foreligger fyringsforbud grunnet sprekk i peisovn.

Konsekvens/tiltak

- Ovn må repareres /skiftes.
- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er målt fuktverdier i stubbegulv/bjelker som har vist over 20%. Verdier over 18 % kan gi forhold der mugg/sopp kan utvikle seg).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser og foretas tiltak for å begrense fuktproblematikken i krypkjelleren.

Tilstandsrapport



TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp opp til 2. Etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

Vurdering av avvik:

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

Dører tar endel i karm, og det er påvist noen løse dørhåndtak

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Boligen har et enkelt kjøkken i tre med laminat benkeplate og stålkum. Innredningen har bruksslitasje. Boligen har ikke innlagt vann- og avløp, men vann fra kum blir ført ned i avløpsrør som er antatt går ut til terreng.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut direkte i pipa.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

Avtrekk fra kjøkkenventilator går direkte i pipeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.

Det må etableres en annen løsning enn å ha avtrekket rett i pipa, spesielt siden det er tilkoblet en vedovn på pipa.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Huset er pr idag godt ventilert da bygningen er gammel og det er dårlig tetting, men ved eventuell renovering bør det tas hensyn til veggventiler/vinduventiler.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilstandsrapport

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.

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

Eldre skrusikringer rett på vegg, uten moderne sikringsskap.

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det må foretas en utvidet el-kontroll av anlegget på grunn av alder på det elektriske anlegget, samt at det er påvist løse ledninger. Kostnadsestimatet gjelder kun el-kontroll og utbedring av løse ledninger. Ytterligere kostnader kan påløpe.

Generell kommentar

Undertegnede har ikke kompetanse til å tilstandsvurdere elektriske anlegg, utover synlige og helt opplagte feil. El-anlegg bør kontrolleres av en autorisert el-installatør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Boligen har brannslukningsapparat som er for gammelt, og det er ikke funnet røykvarslere på befaringsdagen.

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?
Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn, men synlig grunn i krypkjeller er fjell.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det gjøres oppmerksom på at slik type mur ofte er veldig solid, men har lett for å slippe inn vann i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Lagring

Byggeår

1950

Kommentar

Nøyaktig byggeår er ikke kjent, oppgitt er et estimat.

Standard**Vedlikehold**

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Bygning oppført i trekonstruksjon over natursteinsmur med stående trekledning og saltak tekket med teglstein. Bygningen har store vedlikeholdsbehov.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

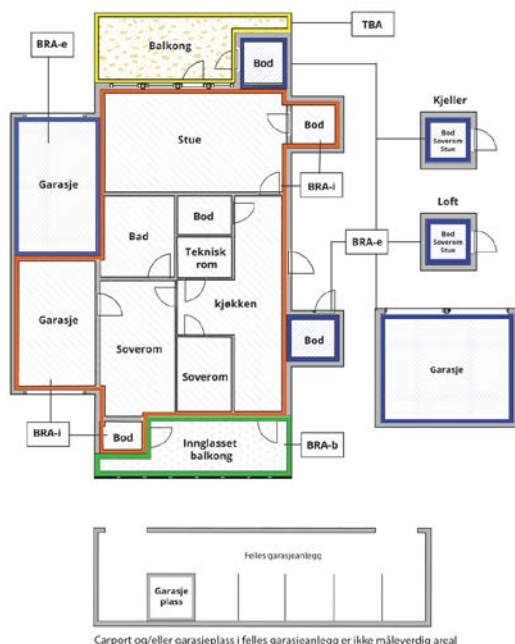
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. Etasje	33			33		12	45
1. Etasje	82			82			82
SUM	115					12	127
SUM BRA	115						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Soverom, hall m/trapp, soverom 2		
1. Etasje	Hall m/trapp, soverom, kjøkken, soverom 2, stue/spisestue		

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023.

Det er enkelte gulvarealer i 2. etasjen som ikke er målbare som bruksareal etter måleregler i NS3940:2023. Kravet til målbart areal er 1,9 meter og i skråtak må det også være 1,9 meter over 60cm bredde for at arealet skal kunne måles opp som bruksareal, men da måles det også opp ekstra 60cm på hver side av denne originale 60cm bredden. Det betyr at nesten hele det store soverommet er målt opp som bruksareal, med unntak av 1m2 som er oppgitt som ALH, men det lille soverommet som er nyere har kun 1,9 takhøyde i ytterste del mot vinduet som gjør at store deler av øvrige arealet her ikke er målt opp som bruksareal, men dette arealet er oppgitt som areal ved lav himlingshøyde (ALH). Det ble målt 1m2 ALH på stort soverom, og 11m2 ALH på det lille soverommet.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

På grunn av varierende takhøyder, og stedvis for lav takhøyde spesielt på det lille soverommet i kjelleren er det vanskelig og nøyaktig måle opp arealer i 2. etasjen. Bygningen er også gammel og kan ha skjevheter som påvirker målinger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger hverken tegninger eller ferdigattest på bygningen, trolig på grunn av at bygningen er gammel.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		23		23	
SUM		23			
SUM BRA	23				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod, bod 2, utedo	

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)
Enebolig	115	0
Garasje	0	23

Kommentar

Enebolig

Areal oppgis også med P-rom og S-rom i henhold til tidligere standard for areal måling (2015). Dette oppgis som en tilleggsopplysning. Arealer er avrundet, regelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9

1. Etasje 82 P-rom, 0 S-rom
2. Etasje 33 P-rom, 0 S-rom

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2025	Ole Bjørn Mofossbakke	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	20	19		0	1462.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Barmsøyveien 21

Hjemmelshaver

Wingereid Arild, Wingereid Hans, Wingereid Turid, Wingereid Øystein

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint plassert omtrent i enden av Barmsøyveien med kort vei til sjøen, og ca. 10minutter til matbutikk på Helle.

Adkomstvei

Adkomst Barmsøyveien fra Fossingveien

Tilknytning vann

Det er ikke tilkoblet vann

Tilknytning avløp

Det er ikke tilkoblet avløp

Siste hjemmelsovergang

År	Type
1999	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.09.2025	

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 dampspærren 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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere 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/KI3988>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kragerø	
Oppdragsnr.	
1302250185	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Turid Wingereid	Arild Wingereid
Gateadresse	
Barmsøyveien 21	
Poststed	Postnr
HELLE	3790
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2001
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	24
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	frende
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1302250185

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TW, AW

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Grunnet arv har ikke boplikt blitt effektivert. Endres til enebolig med boplikt ved salg

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utbedring av ildsteder.

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1302250185

Tilleggskommentar

Boligen har hatt egen brygge på kommunal eiendom. Bryggen er tatt av isen de senere år (en gang mellom 2012-2015), og kun landfester står igjen. Det er ikke innlagt vann og avløp.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1302250185

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Turid Wingereid	d1d60ed08736e0b4c4db b81fa98bd200eb0b46b8	09.09.2025 13:36:48 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arild Wingereid	fafe4830ab805dc5a5ea7 b487c25c5538cea96e8	12.09.2025 08:55:09 UTC	Signer authenticated by One time code

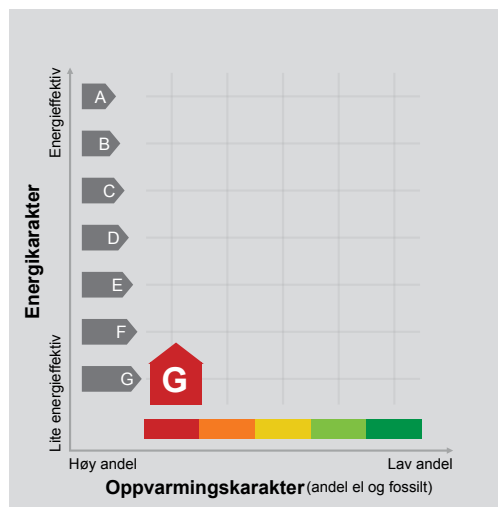
Document reference: 1302250185

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

ENERGIATTEST



Adresse	Barmsøyveien 21
Postnummer	3790
Sted	HELLE
Kommunenavn	Kragerø
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	19
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15163526
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-170280
Dato	18.09.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Kragerø kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Telefon: 35 98 62 00

Utskriftsdato: 12.09.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kragerø kommune

Kommunenr.	4014	Gårdsnr.	20	Bruksnr.	19	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Barmsøyveien 21, 3790 HELLE								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

❗ Kommunedelplaner

❗ Reguleringsplaner

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019001		
Navn	Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018 - 2030		
Platype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	12.02.2019		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/1301/Kommuneplan%20%202018%20-%202030%20Tekstlig%20del.pdf		
Delarealer	Delareal	1 463 m ²	
	Arealbruk	Spredt boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	Sfb	

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2018001		
Navn	Kommuneplan 2018-2030		

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel



Kragerø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 20/19
Adresse: Barmsøyveien 21
Dato: 12.09.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnförklaring



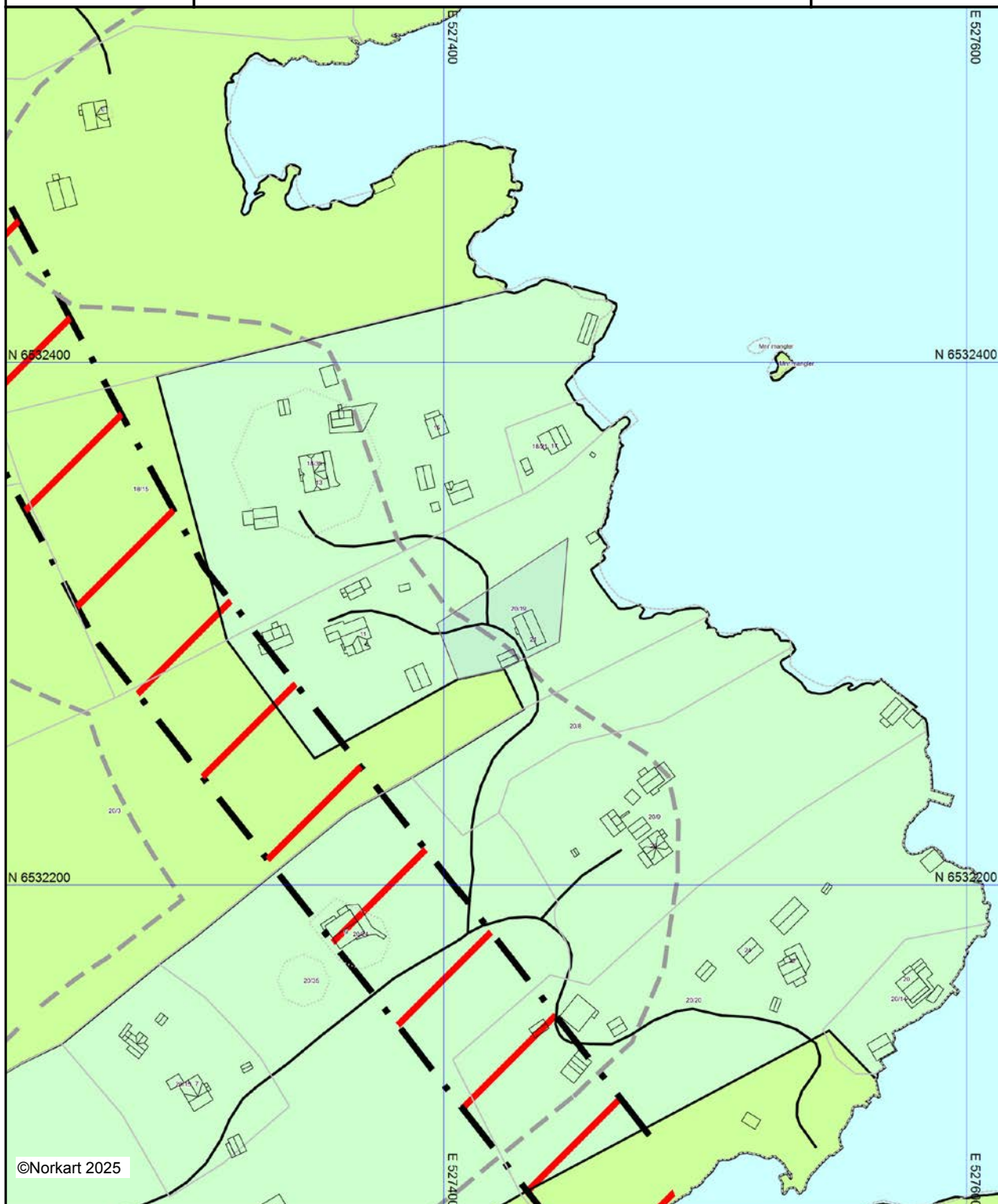
Kragerø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 20/19
Adresse: Barmsøyveien 21
Dato: 12.09.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsmål

-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

-  Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008)

-  Faresone grense
-  Strandlinje sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealmål
-  Adkomstveg - nåværende
-  Farled - nåværende

Megleropplysninger vedrørende fyringsanlegg i Kragerø kommune

Wingereid Øystein

Sannesveien 612

3750 Drangedal

Adresse: Barmsøyveien 21
Eiendom: 20 / 19 / 0 / 0
Antall røykløp: 2
Antall ildsted: 2
Antall avvik: 11

Dato: 18.09.2025
Saksreferanse: 2019/536
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse: Ådne Bigseth
Avtale nr: 2575

Registrerte enheter/tilsyn:

Enhet	Tilsyndato	Status tilsyn	Hyppighet	Ant.røykløp
Barmsøyveien 21 (- -) Enebolig	18.03.2022	Utført	Hvert 3.år	2

Registrerte avvik:

Type	Kommentar	Gjelder
Side- eller bakplate sprukket	Stor sprekk begge sider.	Ildsted Barmsøyveien 21 (0-0-0)
Ildsted defekt	Røykrør rustet istykker.	Ildsted Barmsøyveien 21 (0-0-0)
Fyringsforbud		Ildsted Barmsøyveien 21 (0-0-0)
Fyringsforbud		Ildsted Barmsøyveien 21 (0-0-0)
Dårlig tetting etter gammelt røykrør	1.etg gammelt røykrør tettet med plast pose. også fler dårlige lapper.	Røykløp Nord
Ventil i røykkanal	Ventil i røykløp på kjøkken.	Røykløp Nord
Adkomst på tak	Mangler adkomst til begge skorsteiner.	Røykløp Sør
Sotluke defekt	Enkel sotluke. Feiedøra skal være av støpejern eller tilsvarende motstandsdyktig materiale og bestå av to plater med avstand på minst 25 mm.	Røykløp Sør
Sotluke defekt	Enkel sotluke. Feiedøra skal være av støpejern eller tilsvarende motstandsdyktig materiale og bestå av to plater med avstand på minst 25 mm.	Røykløp Nord
Avstand til brennbart materiale fra skorstein	Gjelder både etasjeskille og tilsluttende vegger.	Røykløp Sør
Avstand til brennbart materiale fra skorstein	Gjelder både etasjeskille og tilsluttende vegger.	Røykløp Nord

Rapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

Nr. 531 B.
Baardsen & Co., Halden.
10-65.Dagbok nr. 859 10 MAI 1967
~~Kragerø Sørenskriverembete~~

Skylddelingsforretning

Ons dag, den 26. april 1967 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Tangen

g.-nr. 20 br.-nr. 3 av skyld mark 0/38 i Kragerø herred. Forretningen er forlangt av Hans O. Wingereid

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾
Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønnsmenn
Alle har gitt forsikring.

Ved forretningen møtte:³⁾ Hans O. Wingereid og G. L. Lorentzen.
Det var ingen naboer å varsle.

Mennene valte til formann Otto R. Bøhlin.

Over de del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. Areal: Dyrtet jord dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, annet areal ca. 1 dekar. I alt 1. dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁴⁾

Grensen begynner i tontens sydøstre hjørne hvor en bolt er satt i en fjellpalt og går i nordlig retning til en bolt satt i en fjellvegg på nordsiden av strandvegen, går så i vestlig retning til en bolt satt i en fjellpalt, går så i sydlig retning til en bolt satt ytterst på toppen av en fjellvegg mot Bekkedalen, følger så fjellveggen til

¹⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvi-
renten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelings-
lovens § 1.)

²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917 § 20, skal vedk. før forret-
ningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sørenskriveren sammen med skylddelings-
forretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter
den beste overbevisning
den 19
N.N.»

³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om
det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle
dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

⁴⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke
er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i
forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom.
Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig
er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

utgangspunktet.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Ja.
2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet? Nei.
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Nei.

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

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

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? Den fraskilte par-

6. Eller finner skylddelingmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? sell er tomten til Fossing skole, bygget 29/5-1891 til Skåtøy Kommune.

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

Det bevitnes:

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

kan nyttes i fellesskap _____

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

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

Skylden for de fraskilte del ble bestemt til 1 øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 37 øre

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord _____ dekar, naturlig eng og

kultarbeite _____ dekar, produktiv skog _____ dekar, annet areal _____ dekar.

I alt _____ dekar.

De fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ Breidablikk.

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: _____

Kragerø Kommune

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

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

Vi har bestemt at Otto R. Bohlin skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Jens Stavnes. Arnold Henriksen. Otto R. Bohlin.

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de merutbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

Går til jordstyre.¹⁾*Jordstyrets uttalelse:*

.....

.....

.....

.....

.....

..... den 19.....

.....
formann.....
sekretær

Går til landbrukselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

.....

.....

.....

..... den 19.....

.....
formann.....
fylkeslandbruksjef

De fraskilte del har fått g.nr. 20 b.nr. 19



752

Pantebok nr. I 21b, 1891-1892, s. 752-753

Hvornær maj 6-2018

29. Pantebok nr. I 21b, 1891-1892, s. 752-753
 Hvornær maj 6-2018

24. Pantebok nr. I 21b, 1891-1892, s. 752-753
 Hvornær maj 6-2018

25. Pantebok nr. I 21b, 1891-1892, s. 752-753
 Hvornær maj 6-2018

26. Pantebok nr. I 21b, 1891-1892, s. 752-753
 Hvornær maj 6-2018

753

Pantebok nr. I 21b, 1891-1892, s. 752-753

27. Pantebok nr. I 21b, 1891-1892, s. 752-753
 Hvornær maj 6-2018

27. Pantebok nr. I 21b, 1891-1892, s. 752-753
 Hvornær maj 6-2018

Nabolagsprofil

Barmsøyveien 21

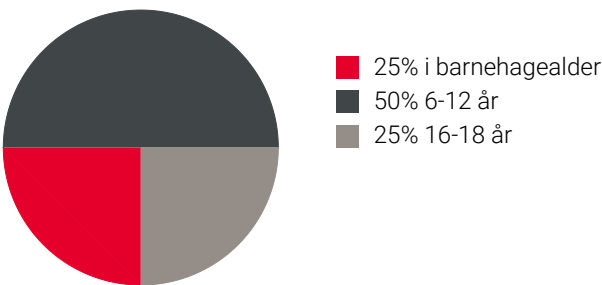
Offentlig transport

🚶 Barmsøyveien kryss Linje 459	10 min 🚶 0.8 km
🚆 Neslandsvatn stasjon Linje F5	28 min 🚆 29 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	57 min 🚆
✈ Kristiansand Kjevik	1 t 45 min 🚆

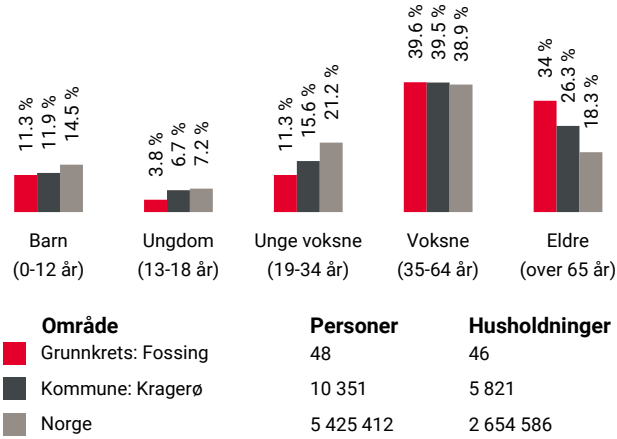
Skoler

Helle skole (1-7 kl.) 148 elever, 13 klasser	9 min 🚶 8 km
Kragerø skole (1-10 kl.) 504 elever, 29 klasser	17 min 🚶 14 km
Sannidal ungdomsskole (8-10 kl.) 168 elever, 12 klasser	17 min 🚶 14.7 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	15 min 🚶 12.9 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	25 min 🚶 25.5 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

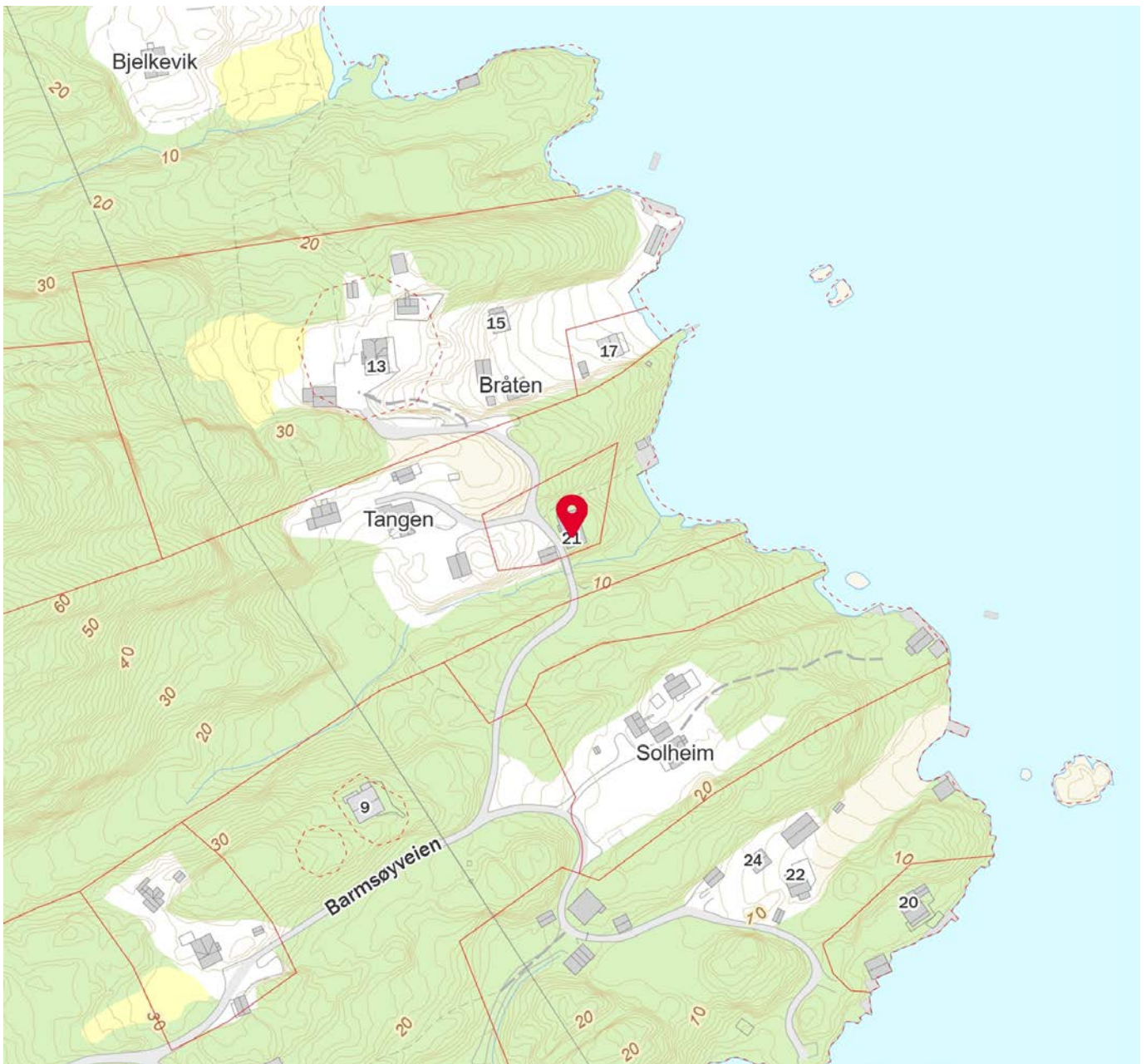
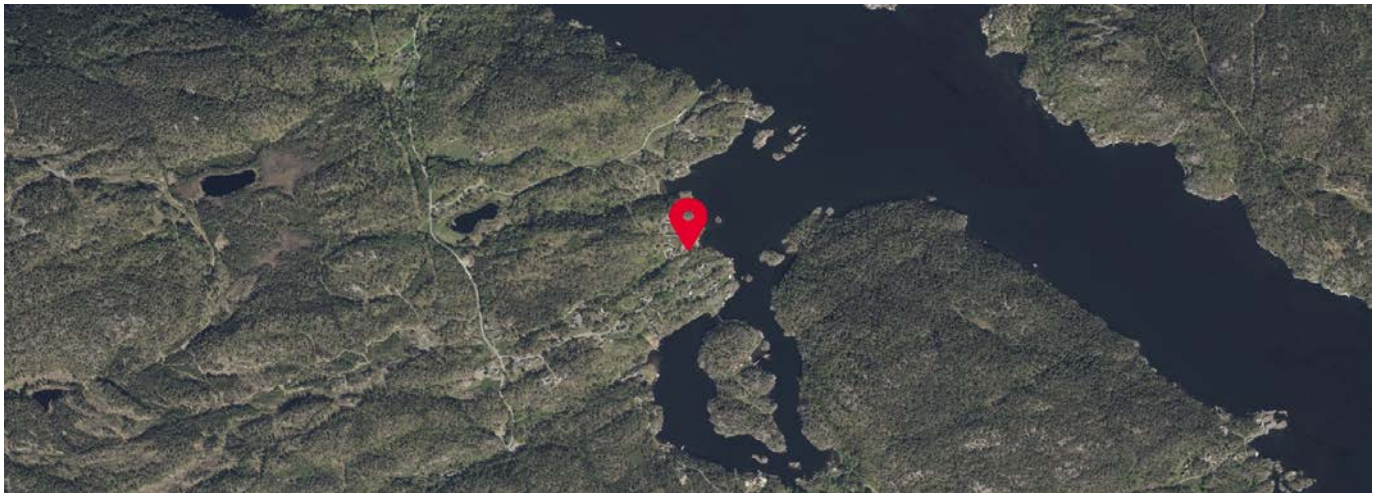
Hellekirken barnehage (1-5 år) 46 barn	9 min 🚶 8.5 km
Årø barnehage (1-5 år) 58 barn	10 min 🚶 9.3 km
Rønholt barnehage (0-5 år) 37 barn	12 min 🚶 11.8 km

Dagligvare

Coop Extra Helle Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	7 min 🚶 7.2 km
Spar Sjøbua Valle Søndagsåpent	10 min 🚶 12.3 km

Sport

🏃 Helle skole Aktivitetshall, ballspill, basket, fotba...	9 min 🚶 8 km
🏃 Hellebanen idrettsanlegg Ballspill, fotball, friidrett	9 min 🚶 8 km
🏊 MOT Kragerø	12 min 🚶
🏊 Family Fitness Kragerø	17 min 🚶





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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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: Barnsøyveien 21
3790 HELLE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jon Reidar Haugland

Telefon: 477 15 120
E-post: jon.reidar.haugland@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 viderefremidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre