

aktiv.





Daglig leder / Eiendomsmegler

## Ronny Jørstad

**Mobil** 413 20 888

**E-post** ronny.jorstad@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 950 000,-  
**Omkostn.:** Kr 100 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 050 140,-  
**Selger:** Beate Rosland  
Geir Halvor Rosland

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1952  
**BRA-i/BRA Total** 144/294 kvm  
**Tomtstr.:** 9589.2 kvm  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 20, bnr. 12  
**Oppdragsnr.:** 1302260036

# Oppgradert, sjønær enebolig med egen strandlinje. Nyoppført garasje/verkstedbygning

Eiendommen Eikeli ligger landlig og idyllisk til i Fossing med utsikt til sjøen. Det er stor tomt på over 9 mål som strekker seg helt ned til sjøen og Barmaskilen. Eiendommen har egen strandlinje på 13 meter.

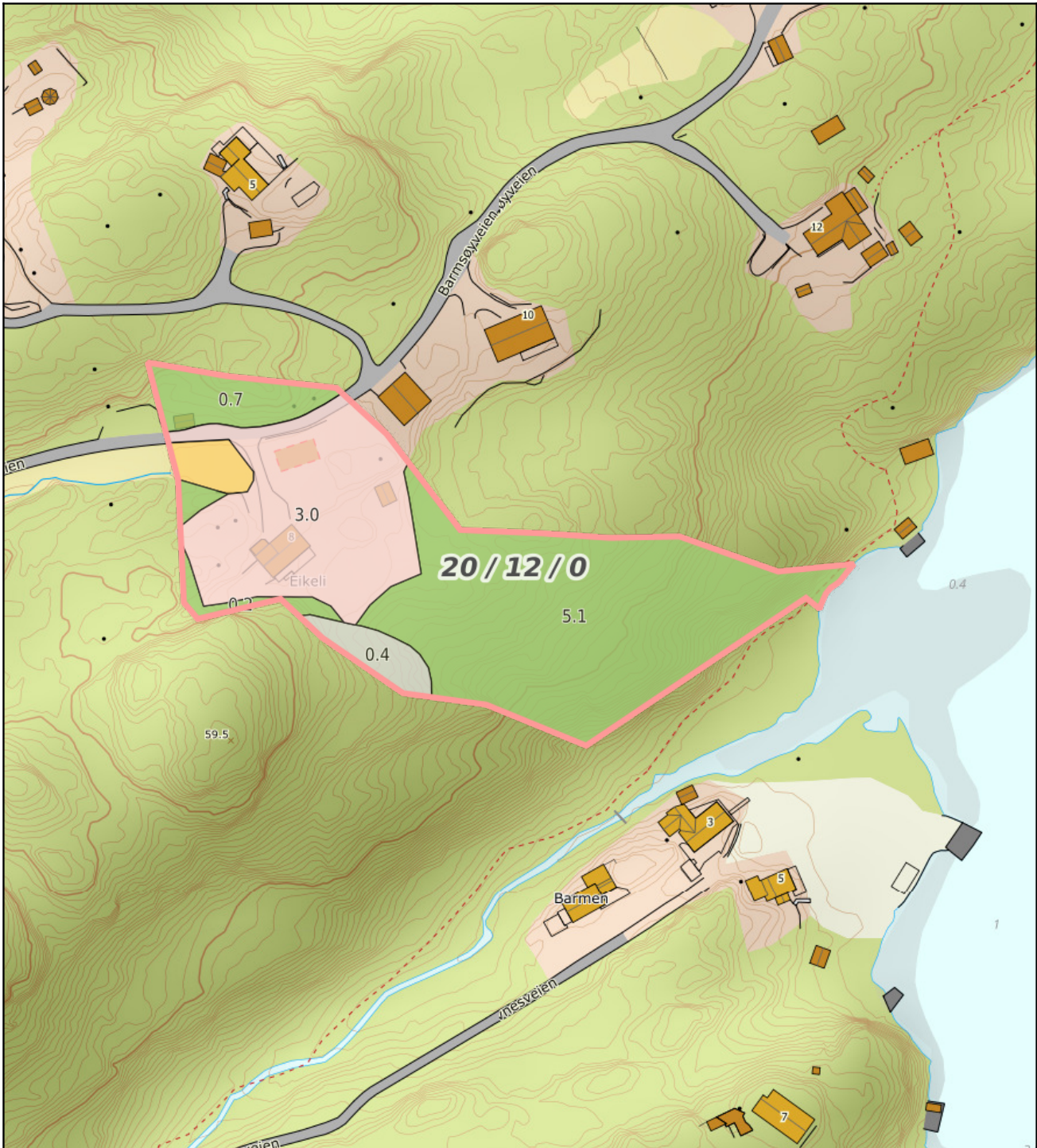
Eiendommen består av enebolig fra 1952, som er betydelig oppgradert de siste årene. Innvendig er det pusset opp og montert nyere kjøkken og det er vesentlig nyere/oppussede overflater. De fleste vinduer er nye. Utvendig er uteområdet oppgradert. Boligen er innholdsrik og inneholder blant annet 4 soverom og 2 bad. I tillegg er det stor terrasse på sydsiden med fin utsikt til sjøen.

Det en ny, stor garasje på eiendommen fra 2024. Det er også uthus og en eldre garasje på eiendommen. Disse antas å være fra ca. 1981.



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 5   |
| Tilstandsrapport .....  | 60  |
| Egenerklæring .....     | 91  |
| Nabolagsprofil .....    | 99  |
| Andre vedlegg .....     | 101 |
| Budskjema .....         | 147 |



0 10 20 30m  
 Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift  
 Utskriftsdato: 15.05.2026 08:39  
 Eiendomsdata verifisert: 15.05.2026 08:38

**GÅRDSKART 4014-20/12/0**  
 Tilknyttede grunneiendommer:  
 20/12/0



| Markslag (AR5) 7 klasser  | AREALTALL (DEKAR) |
|---------------------------|-------------------|
| <b>TEGNFORKLARING</b>     |                   |
| Fulldyrka jord            | 0.3               |
| Overflatedyrka jord       | 0.0               |
| Innmarksbeite             | 0.0               |
| Produktiv skog *          | 6.0               |
| Annet markslag            | 0.4               |
| Bebyggd, samf., vann, bre | 3.0               |
| Ikke kartlagt             | 0.0               |
| <b>Sum</b>                | <b>9.7</b>        |

\* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 144 kvm

BRA - e: 150 kvm

BRA totalt: 294 kvm

### **Enebolig**

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 55 kvm Bod, bod 2

1. etasje

BRA-i: 97 kvm Entré, vaskerom, hall m/trapp, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, kjøkken, stue/spisestue

2. etasje

BRA-i: 47 kvm Trapperom/gang, gang, bod, soverom, soverom 2, bad, toalettrom

### **Eldre garasje**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 kvm Garasje

### **Uthus**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 16 kvm Bod, bod 2

### **Garasje**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 64 kvm Garasje, garasje 2, verksted og gang

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Takhøyden er under 2,2 meter i 2. etg og tilbygg i 1. etg.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

9589.2 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Eiendommen har stor, eiet tomt med beregnet areal på 9589,2 m<sup>2</sup> ifølge matrikkelbrev fra 2023 som er mottatt av kommunen. Matrikkelbrev er vedlagt salgsoppgave. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Ifølge gårdskart.nibio.no er eiendommen på 9,7 dekar og består av 0,3 dekar fulldyrka jord, 6 dekar produktiv skog og 3,4 dekar som er bebygd, samf. eller annet markslag. Gårdskart er vedlagt salgsoppgave.

Tomten strekker seg helt ned til sjøen og Barmskilen, og har strandlinje på 13 m ifølge skylddelingsforretning fra 1944.

### **Beliggenhet**

Sjønært og idyllisk beliggende i Fossing. Eiendommen har strandlinje mot Barmskilen og fin utsikt til 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.

Det er kort vei (15 min) til Langrønningen (Bamble handelspark) med Biltema, Jysk, Elkjøpt etc.

### **Adkomst**

Se kartskisse eller kontakt megler for kjørebekrivelse til eiendommen.

### **Bebyggelsen**

Området er spredt bebygget med eneboliger og fritidseiendommer.

**Bygningssakkyndig**

Thomas Kildahl

**Type rapport**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av betongtakstein. Tekkingen er dels fra 1995, dels fra 2014.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Veggkonstruksjon: Yttervegger av bindingsverk med trekledning. Tilstanden inne i veggene er ikke kontrollerbar uten destruktive inngrep. Det samme gjelder ev. isolasjon.

Takkonstruksjon/Loft: Det er saltak i trekonstruksjon. Loftet har begrenset inspeksjonsmulighet. Det tas forbehold om tilstanden i de deler av takkonstruksjonen som ikke er inspisert fra loftsluken.

Vinduer: Vinduer, dels med isolerglass, dels med koblede rammer.

Dører: Det er tredører, dels med isolerglass.

Terrasse: Det er terrasse i trekonstruksjon.

Takterrasse: Det er takterrasse tekket med papp.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere er trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong.

Pipe og ildsted: Det er pipe av teglstein og leca.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Fuktsikring og drenering: Det er ikke synlig noen moderne fuktsikring av grunnmur og det foreligger ikke opplysninger om eventuell drenering.

Grunnmur og fundamenter: Det er grunnmur av betongblokker, betong og naturstein.

Forstøtningsmurer: Det er støttemurer av betong/mur.

Terrengforhold: Det er varierende fallforhold rundt huset.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Det er septiktank. Det er privat grunnboret brønn.

Septiktank: Septiktanken er av betong.

#### ELDRE GARASJE

Bygning i uisolert trekonstruksjon.

#### GARASJE FRA 2025

Fundamenter og gulv på grunn av betong.

Yttervegger av bindingsverk med utvendig trekledning.

Det er to motorstyrte leddporter av aluminium.

Sadlet yttertak, tekket med korrugerte plater

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

#### UTHUS

Bygning i trekonstruksjon. Den ene delen er isolert.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, TG 3 og TG IU (ikke undersøkt).

Forhold som har fått TG2:

#### Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Tekkingen fra 1995 har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak: Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

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

#### Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Deler av kledningen er ikke luftet.

Konsekvens/tiltak: Det er ingen tegn til skader på kledningen, derfor er det ikke behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

#### Takterrasse

Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å ikke benytte terrassen før det er montert rekkverk og dekke.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Det ble målt planavvik i stuen på ca. 20 mm. Skjevhetene er ikke nødvendigvis større enn normalt i forhold til alder og byggemåte. Skjevheter er ikke begrenset til å gjelde bare dette rommet.

Det ble funnet flyvehull etter treskadeinsekter (sansynligvis stripet borebille) i gulvbjelkene i kjelleren.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Det er sprøytet mot borebillene i kjelleren. Angrepet bør holdes under oppsikt.

#### 1. Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å montere mekanisk avtrekk.

#### 2. Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å montere mekanisk avtrekk.

#### Eldre vannrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Dette gjelder eldre rør av kobber.

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

#### Eldre avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Dette gjelder eldre rør.

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

#### Fuktsikring og drenering

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det ble observert saltutslag og observert fukt i kjelleren.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

#### Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekke-dannelser. Det er stedvis riss og mindre sprekker i muren/pussen. Normalt vil setninger i grunnen opphøre etter ca. 15. år, med mindre det foretas endringer eller tiltak som påvirker grunnforholdene.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for tiltak slik det er i dag.

#### Forstøtningsmurer

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak: Skjevheter og sprekker krever ingen umiddelbare tiltak. Ved en eventuell forverring kan det bli nødvendig med tiltak.

#### Terrengforhold

Stedvis er det manglende fall fra grunnmuren.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å planere med minimum fall, 1:20 fra grunnmuren. Der dette er vanskelig kan det etableres avskjærende dren.

#### Utvendige vann- og avløpsledninger

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Foreta kontroll av brønnvann.

#### Septiktank

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

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

Forhold som har fått TG3:

#### 1. Etasje - Vaskerom - Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Selv om forventet brukstid er overskredet, fungerer rommet med dagens bruk.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at

våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt.

Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. For å få tilstandsgrad 0 eller 1, må vaskerommet oppgraderes.

#### 1. Etasje - Bad - Generell

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

Det er nyere sanitærutstyr og innredning. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er satt inn dusjkabinett på badet, og vann renner fra dusjkabinett og direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt. Selv om forventet brukstid er overskredet, fungerer rommet med dagens bruk.

Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

#### 2. Etasje - Bad - Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er satt inn dusjkabinett på badet, og vann renner fra dusjkabinett og direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt. Selv om forventet brukstid er overskredet, fungerer rommet med dagens bruk.

Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Forhold som har fått TG IU:

#### 1. Etasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Våtsone er mot yttervegg.

Konsekvens/tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## 2. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Våtsone er mot yttervegg og vegg med skyvedør.

Det ble søkt etter fukt i vegger/fotlister i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert unormal fukt.

Konsekvens/tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## Helse, miljø og sikkerhet

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

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

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

Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

## Konsekvens/tiltak:

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

Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.

Det bør monteres rekkverk på takterrassen og den ene siden (som mangler rekkverk) på trappen til terrassen.

## **Selgers egenerklæring**

Det kan være mus i kjelleren på høst. Se ellers selgers egenerklæring vedlagt salgsoppgave.

## **Innhold**

Eneboligen inneholder:

Underetasje:

- 2 boder

1. etasje:

- Entré
- Hall m/trapp
- Vaskerom
- Bad
- Toalettrom
- 2 soverom
- Kjøkken
- Stue/spisestue

2. etasje:

- Trapperom/gang
- Gang
- Bod
- 2 soverom
- Bad
- Toalettrom

### **Standard**

Eiendommen består av enebolig fra 1952 med tilbygg fra 1998, samt ny garasje/verkstedbygning fra 2024. Det er i tillegg en eldre garasje på eiendommen og et uthus. Disse antas å være fra ca. 1981.

Nåværende eiere har oppgradert store deler av boligen og uteområdet siden de overtok i 2021. Det ble blant annet byttet vinduer og dører i 2023, samt malt kledning og mur. Innvendig er det pusset opp og montert nyere kjøkken og det er vesentlig nyere/oppussede overflater.

På hovedplan er det vindfang, hall m/trapp, vaskerom, bad og separat wc med servant. Badet inneholder baderomsinnredning med servant og nytt dusjkabinett. Wc på toalettrom er nyinnsatt. 1. etasje inneholder videre to soverom, det ene med utgang til terrasse mot sjøen, kjøkken og stue. Kjøkkenet har ny, flott innredning fra 2022 fra Sigdal. Stua inneholder peisovn og varmpumpe. Denne er ny fra 2024. Det er store vindusflater med flott utsikt mot sjøen, og utgang til romslig terrasse.

2. etasje består av gang med utgang til terrasse mot nordvest med kveldssol. Det er to soverom, og bad med separat wc-rom med servant. Badet inneholder baderomsinnredning og nytt dusjkabinett.

### **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**

På egen gårds plass og garasje.

### **Solforhold**

Det er sol fra ca. kl 05:00 til kl. 20:30 sommerstid.

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### **Oppvarming**

Det er oppvarming med ved og strøm. Det er ny varmepumpe i stue fra 2024.

### **Informasjon om strømforbruk**

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

### **Energimerke**

F

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og

eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Energiattest er vedlagt salgsoppgave.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 950 000

### Omkostninger kjøper

3 950 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

98 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

---

100 140 (Omkostninger totalt)

117 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

119 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

4 050 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 067 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 069 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Kommunale avgifter

Kr 15 024 for år 2025

### Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, feiing, renovasjon og septik.

Årsprognose kommunale avgifter for 2026 er kr 13 218,-.

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

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 576 830 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 307 319 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **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 om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 20, bruksnummer 12 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:

4014/20/12:

28.02.1952 - Dokumentnr: 243 - Elektriske kraftlinjer

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

RETTIGHETSHAVER Kragerø kommune

Gjelder denne registerenheten med flere

Kommentar: Diverse grunneiere, blant annet eier av denne eiendommen, gir kommunen rett til å bygge elektriske kraftlinjer og transformator kiosker, samt uhindret rett til reparasjon og vedlikehold av linjene. Dokumentet er vedlagt salgsoppgave.

04.11.1976 - Dokumentnr: 3133 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:20 Bnr:23

Gjelder denne registerenheten med flere

Kommentar: Fester av gbnr. 20/23 har rett til adkomst til offentlig vei over denne eiendommen. Dokumentet er vedlagt salgsoppgave.

07.06.2023 - Dokumentnr: 588629 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:20 Bnr:1

Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:20 Bnr:39

Overført fra: Knr:3814 Gnr:20 Bnr:16

Kommentar: Eiendommene gbnr. 20/1 og 20/39 har evigvarende veirett over denne eiendommen. Dette omfatter adkomst med kjøretøy. Dokumentet er vedlagt salgsoppgave.

04.10.1944 - Dokumentnr: 711 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4014 Gnr:20 Bnr:1

Kommentar: Skylddelingsforretning fra 1944 med følgende grensebeskrivelse:

"Tomten tar sin begynnelse i en røis ved østre enden av Langåker. Derfra i sydlig retning 36 m til røis no 2, derfra i sydøstlig retning 25 m til røis no 3 derfra i samme retning 19 m til røis no4, derfra i samme retning 21 m til røis no 5 derfra i samme retning 36 m til røis no 6 derfra i samme retning til sjøen i bolt no 7. Derfra følges sjøen 13 m til bolt no 8 i fjellet derfra følges fjellfoten 78 m i sydvestlig retning til bolt no 9. Derfra i nordvest retning 36 m til bolt no 10 derfra i samme retning 51 m til bolt no 11. Derfra i vestlig retning 26 m til bolt no 12. Derfra i nordlig retning 6 m til bolt no 13, derfra i nordøst retning 14,5 m til bolt no 14 derfra samme retning 12 m til bolt no 15 derfra i samme retning 9 m til bolt no 16 derfra i samme retning 39 m til utgangspunktet." Eiendommen er skilt ut fra gnr. 20, bnr. 2, og er gitt bruksnavnet Eikeli. Dokumentet er vedlagt salgsoppgave.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1563702 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0815 Gnr:20 Bnr:12  
Kommentar: Gjelder endring av kommunenummer.

17.10.2023 - Dokumentnr: 1148802 - Sammenslåing  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:3814 Gnr:20 Bnr:16  
Elektronisk innsendt  
Kommentar: Eiendommen er sammenslått med gnr. 20, bnr. 16.

01.01.2024 - Dokumentnr: 510238 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3814 Gnr:20 Bnr:12  
Kommentar: Gjelder endring av kommunenummer.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Eneboligen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppføringen av boligen.

Det foreligger godkjente tegninger som gjelder endringer fasade, datert 25.06.1995. Disse stemmer i all hovedsak, med unntak av fasade syd og takoppløft med terrasse i 2. etasje som ikke er bygget. Det er inngang til kjeller på vest- og østfasade i dag, dette vises ikke på tegninger.

Det foreligger godkjente tegninger som gjelder oppføring av garasje, datert januar 2022. Det foreligger ferdigattest for nybygg garasje datert 28.01.2025. Tegninger og ferdigattest er vedlagt salgsoppgave.

Uthus og eldre garasje har ukjent byggeår og det foreligger ingen dokumentasjon på disse i kommunens arkiver.

### **Vei, vann og avløp**

Vei: Privat stikkvei fra offentlig vei. Eiendommen er del av veilag, og betaler andel av årlige kostnader til vedlikehold og brøyting. For 2025 utgjorde totale kostander i denne sammenheng kr 3 000,-. Evt. brøyting av tunet kommer i tillegg.

Vann: Det er privat borrevann. Det er god kapasitet, og vannet er benyttet som drikkevann av selger. Det er i tillegg diverse brønner på eiendommen som kan være praktisk i fm. f.eks. vanning.

Avløp: Det er privat septikanlegg.

### **Regulerings- og arealplaner**

Området er uregulert, og eiendommen omfattes av Kommunens arealdelplan for Kragerø 2018-2030. Her ligger eiendommen i et område avsatt til spredt boligbebyggelse og LNFR (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift.) Førstnevnte gjelder et område på 4295 kvm ved bebyggelsen, resten, 5295 kvm, er LNF-område. Utsnitt av plankart som viser dette er vedlagt salgsoppgave.

Angående spredt boligbebyggelse står det i bestemmelsene til kommuneplanen at på eksisterende boligeiendommer kan det, for å opprettholde kravet til bosettingshensyn, ikke gis bruksendringstillatelse til hytte for noen del av eiendommen. Videre står det også at eventuell utvidelse av bolighus kan i dette området ha maksimal gjennomsnittlig gesims- og mønehøyde på hhv. 4,0m og 7,0m. Bestemmelsene her gjelder for tiltak på allerede bebygde boligeiendommer. Bebyggelsen må ikke komme i konflikt med viktige landbruks-, fiske-, friluft- eller naturverninteresser. Det er videre en klar forutsetning at boligene får en avløpsordning som kan godkjennes og at det kan dokumenteres tilstrekkelig og hygienisk vanntilførsel i samsvar med krav i pbl. Det må også kunne gis avkjøringstillatelse. Bestemmelser til kommuneplanen kan fås ved henvendelse til megler.

LNFR betyr landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift. Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Grense strandlinje går over eiendommen, slik at deler av eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet. Det er et generelt byggeforbud i strandsonen og alle tiltak krever dispensasjon.

Et område vest og utenfor eiendommen er merket som faresone, ras- og skredfare. Plankart vedlagt salgsoppgave viser dette.

### **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.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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.

### **Betalingsbetingelser**

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 500 Kommunale opplysninger

29 000 Markedspakke

5 900 Oppgjørshonorar

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 147 025

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

**Ansvarlig megler**

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

**Ansvarlig megler bistås av**

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

Kjersti Aasgaard  
Eiendomsmegler  
kjersti.aasgaard@aktiv.no  
Tlf: 951 12 640

**Oppdragstaker**

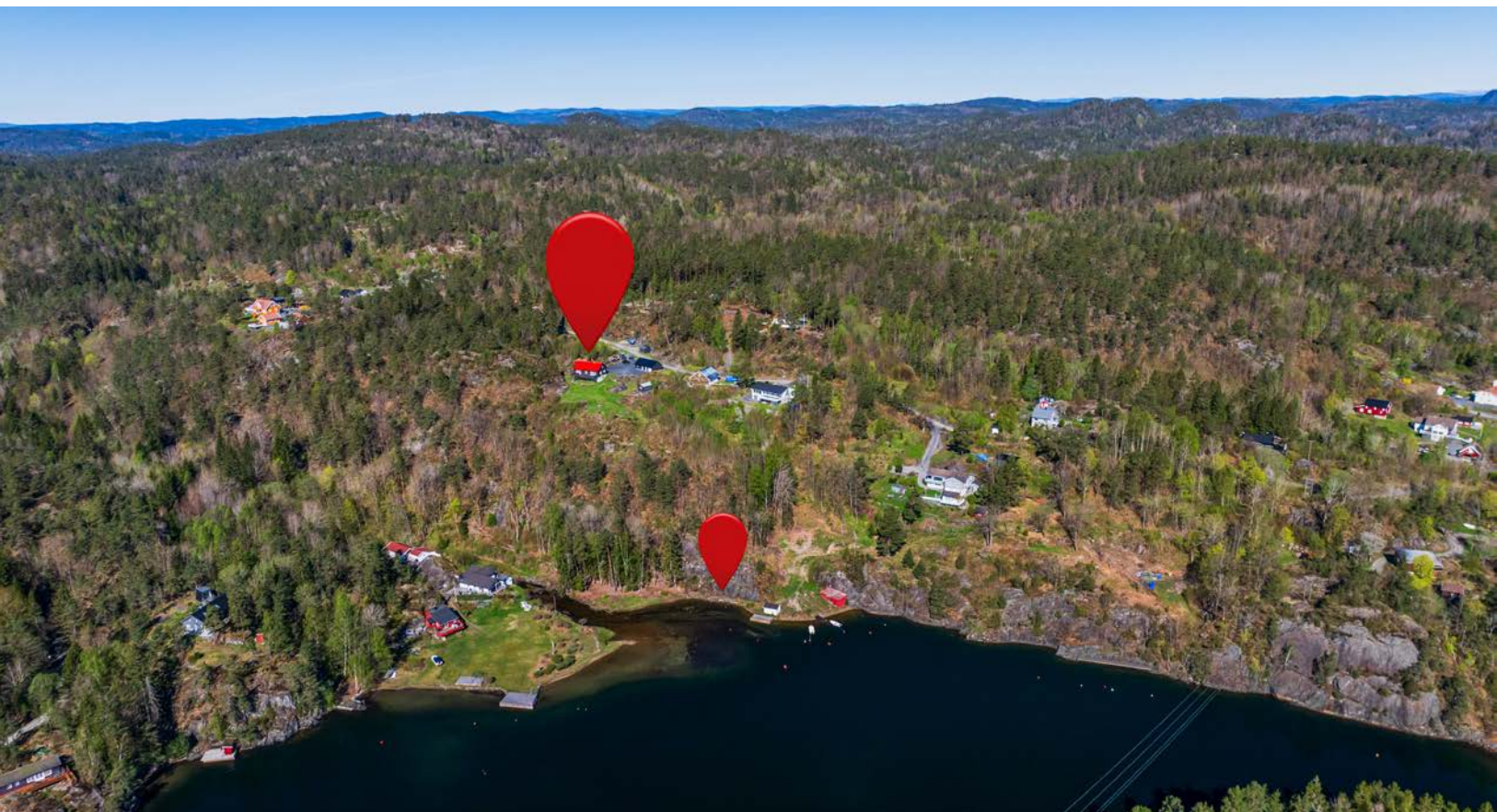
Telemarksmegleren AS, organisasjonsnummer 985420785  
Kirkegata 26, 3770 Kragerø

**Salgsoppgavedato**

14.05.2026



Velkommen til Barmsøyveien 8!



Eiendommen er sjønær med flott utsikt og stor tomt på ca. 9,5 mål med egen strandlinje til sjøen.



Eiendommen består av enebolig fra 1952, stor og ny verksted- og garasjebygning fra 2024, samt en eldre garasje og et uthus.



Eneboligen er betydelig oppgradert de siste årene, blant annet er de fleste vinduer og dører byttet i 2023.



Uteområdene er også oppgradert siden 2021, som her med adkomst og stor, gruslagt parkering.



Garasje og verkstedbygning. Det foreligger ferdigattest fra 2025.



Bygget er på 64 m<sup>2</sup> og inneholder blant annet to garasjerom.

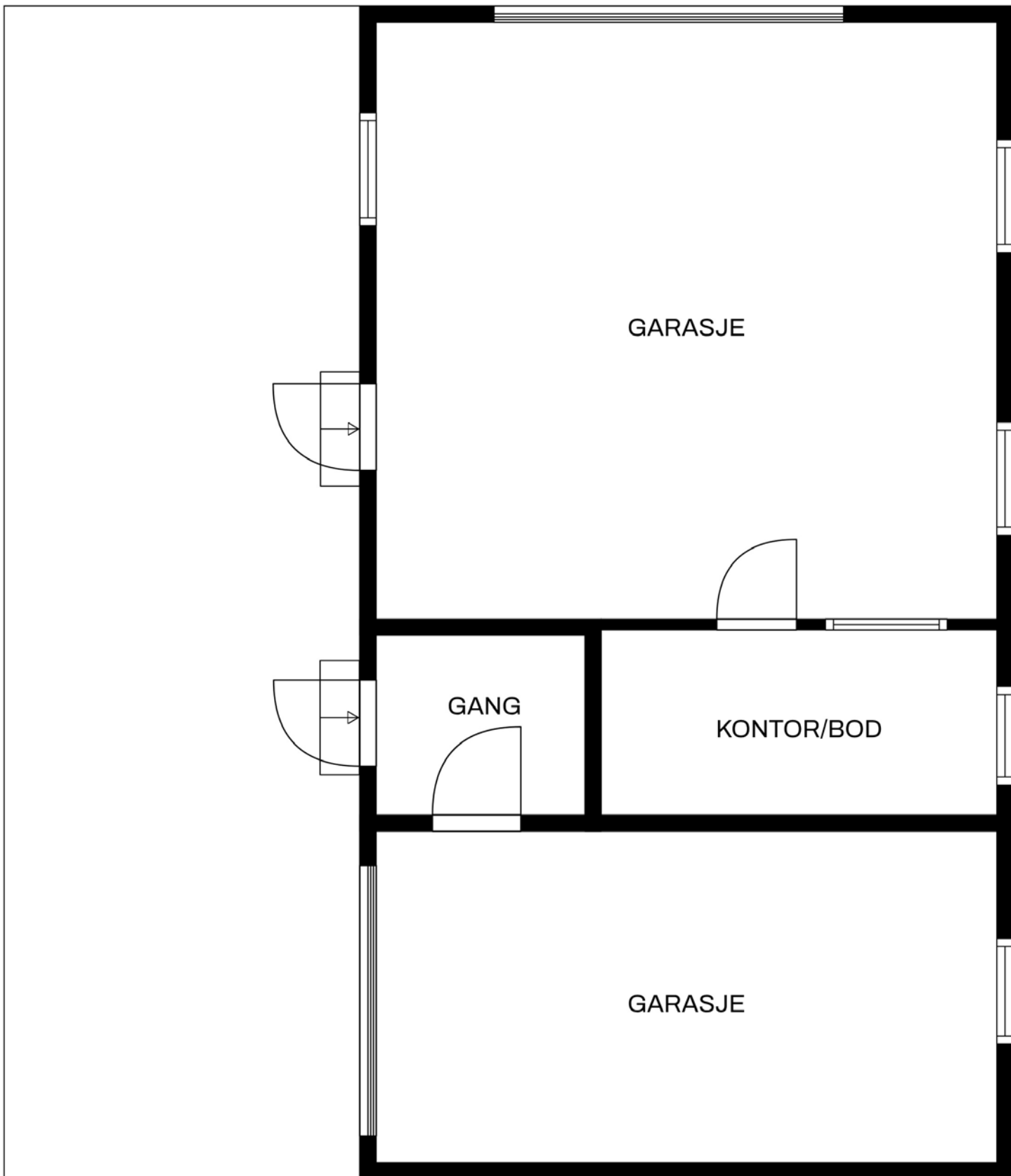


Det største garasjerommet. Det er motorstyrte leddporter av aluminium.



Det andre garasjerommet.





MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.



Garasje fra ca. 1981.





Beliggenheten er landlig med stor usjeneret tomt.





Det er store, barnevennlige og solrike uteplasser på sjøsiden, mellom huset og sjøen.





Det er fin utsikt til sjøen fra hagen.





Det er romslig terrasse mot sør og sjøen.





Fra terrassen er det fin utsikt til sjøen.





Uthus fra ca. 1981.





Utepass oppe på nordvestsiden har god kveldssol.



Velkommen inn!



Det er vaskerom i tilknytning til entréen.



Gang med trapp til 2. etasje.



De siste årene er boligen pusset opp innvendig. Det er blant annet vesentlig nyere/oppussede overflater, og det er montert ny kjøkkeninnredning.



Bad med nyinnsatt innredning (kjøpt brukt) og nytt dusjkabinett.





Separat toalettrom med ny wc.



Kjøkkenet har ny, flott innredning fra 2022 fra Sigdal.





Kjøkkenet inneholder vedovn, og det er åpent inn mot spisestue og stue.



Stua inneholder varmepumpe fra 2024.



I tillegg er det peisovn.



Det er store vindusflater med flott utsikt mot sjøen, og utgang til terrasse.



Utsikt fra stue.

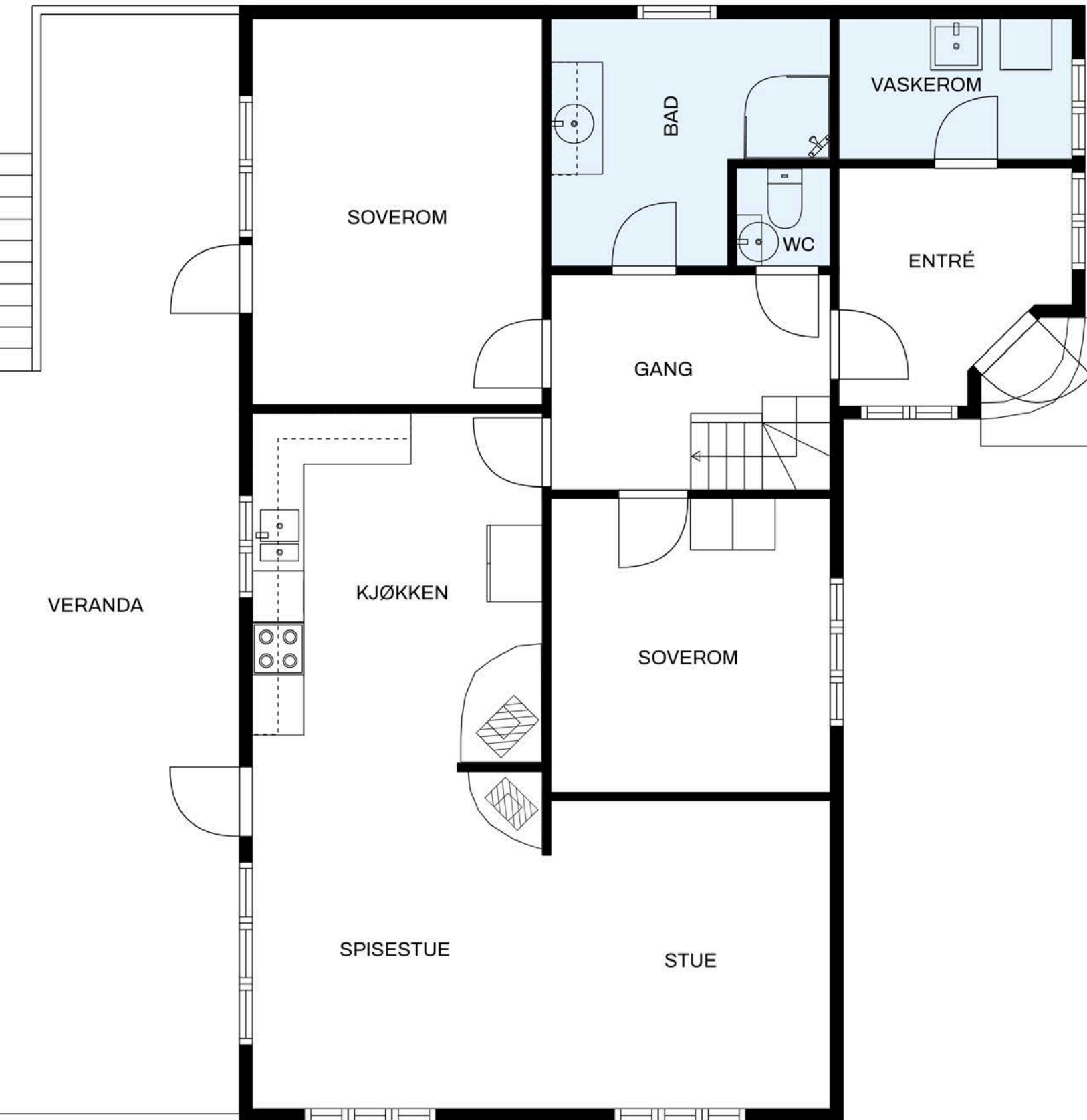




Det er to soverom på hovedplan. Det er utgang til terrasse fra det ene soverommet.



Soverom.



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.



Gang i 2. etasje.



Rommet har utgang til terrasse mot nordvest med kveldssol.



Gang.



2. etasje inneholder to soverom.





Soverom

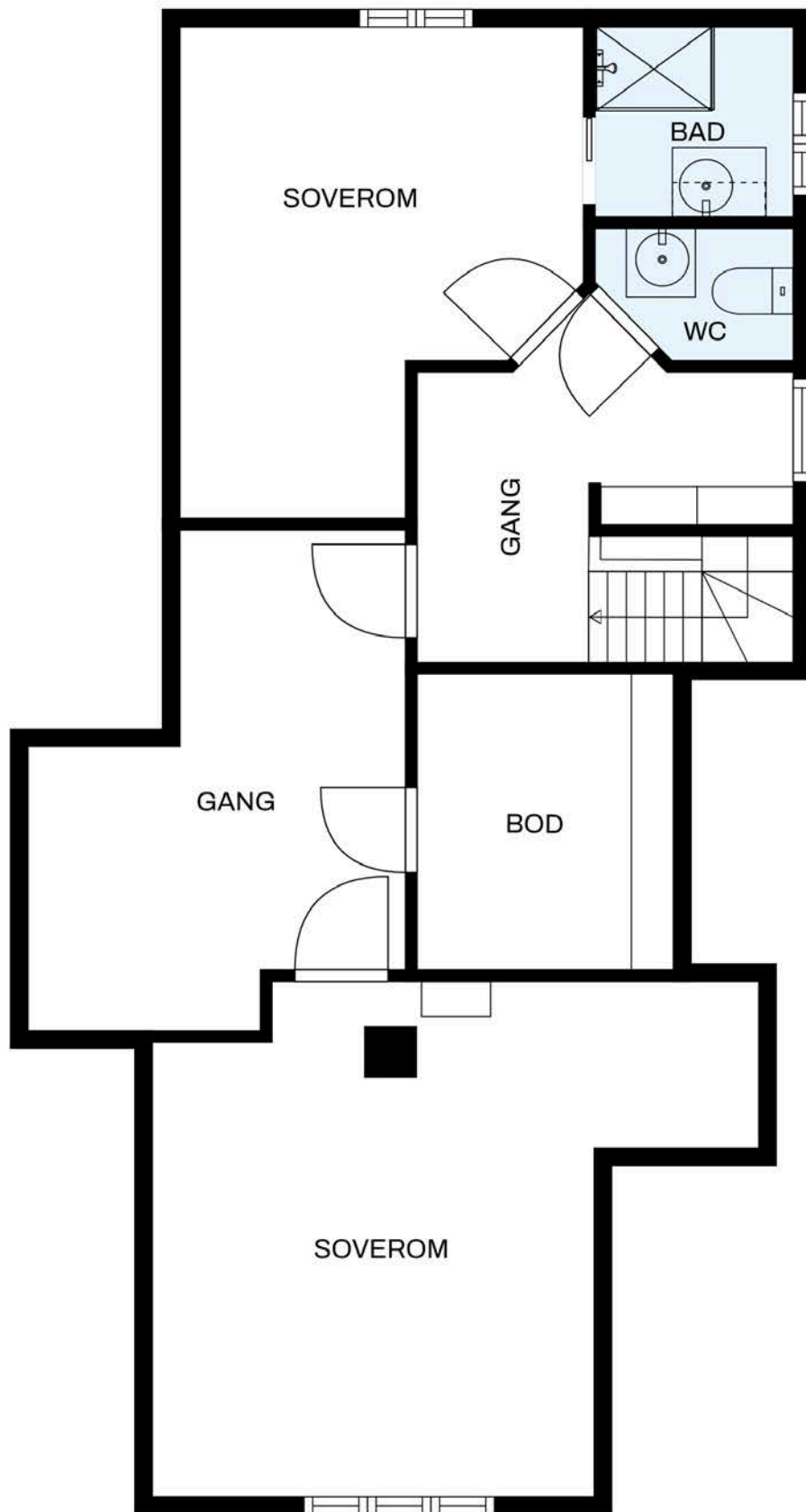




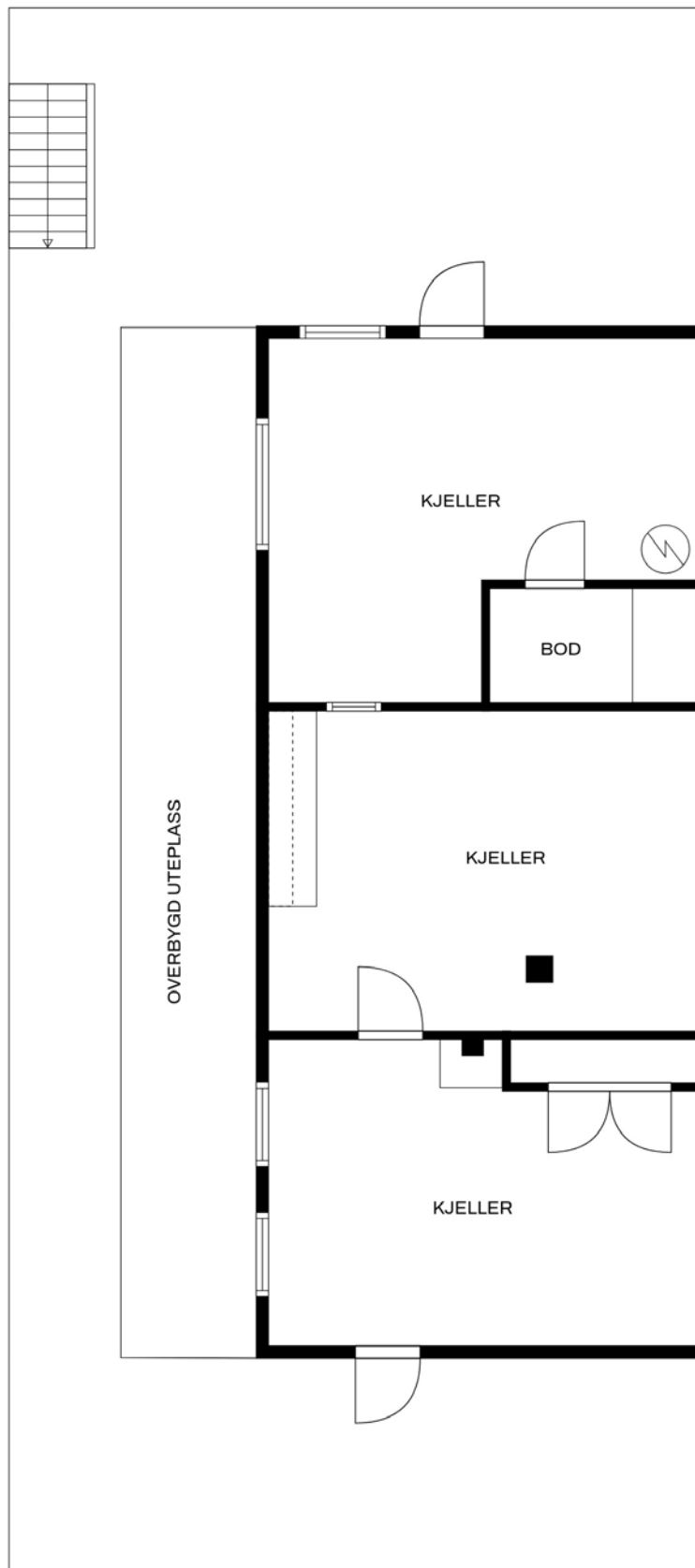
Bad i 2. etasje med baderomsinnredning og nytt dusjkabinett.



Det er separat toalettrom med wc og servant.



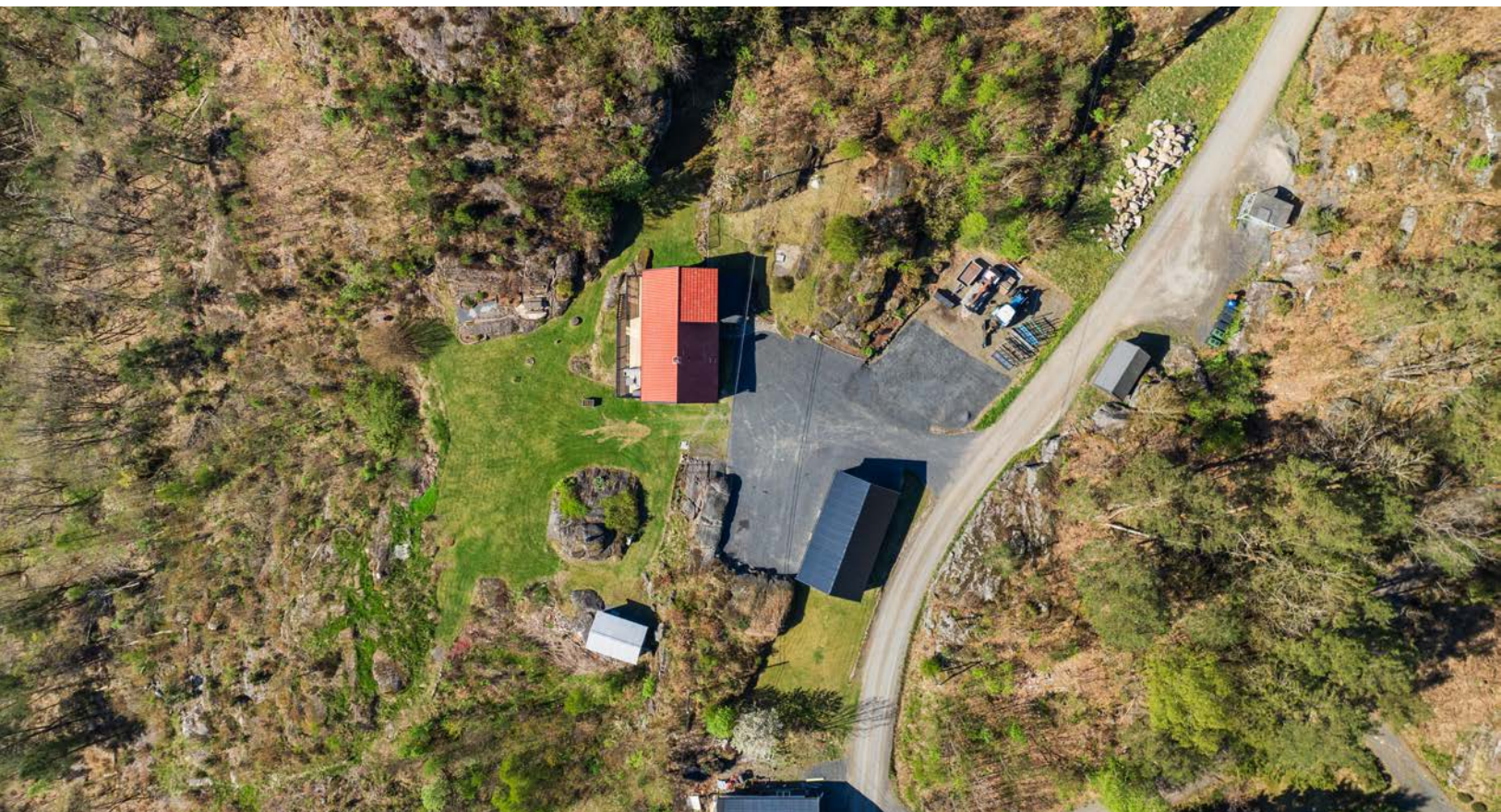
MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.




Ta kontakt med Ronny Jørstad på 41 32 08 88 for å avtale visning!



# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Barmsøyveien 8 , 3790 HELLE

 KRAGERØ kommune

 gnr. 20, bnr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 294 m<sup>2</sup> BRA-i: 144 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 18.03.2026

Rapportdato: 23.03.2026

Oppdragsnr.: 15711-2112

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: VW8750

Autorisert foretak: SørTakst AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# Sørtakst AS



Rapportansvarlig

*Thomas Kildahl*

Thomas Kildahl

post@sortakst.no

410 46 178



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## 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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1952 i trekonstruksjon. Boligen ble tilbygd i 1995. Det ble satt opp ny garasje i 2025. Innvendig er det pusset opp og montert nyere kjøkken. Våtrommene har overskredet mer enn halvparten av forventet levetid, men fungerer med dagens bruk.

Det vises til rapportens enkelte punkter.

## Enebolig - Byggeår: 1952

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Tekkingen er dels fra 1995, dels fra 2014.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Yttervegger av bindingsverk med trekledning.

Det er saltak i trekonstruksjon.

Vinduer, dels med isolerglass, dels med koblede rammer.

Det er tredører, dels med isolerglass.

Det er takterrasse teknet med papp.

Det er terrasse i trekonstruksjon.

Det er trapper av tre.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Det er vesentlig nyere / oppussede overflater.

Etasjeskillere er trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong.

Det er pipe av teglstein og leca.

Det er innvendig trapp av tre.

Det er tredører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

#### Bad i 1. etasje:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det er nyere sanitærutstyr og innredning.

#### Bad i 2. etasje:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med glatte fronter og laminert benkeplate.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Det er to separate wc med servant.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er vannrør av plast (pex).

Vannrør av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon av rommene, unntatt våtrom og kjøkken, er via ventiler

og åpningsvinduer.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det er sikringskap med automatsikringer. Mesteparten av anlegget er oppgradert av nåværende eiere.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er grunnmur av betongblokker, betong og naturstein.

Det er støttemurer av betong/mur.

Det er varierende fallforhold rundt huset.

Det er septiktank. Det er privat grunnboret brønn.

Septiktanken er av betong.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

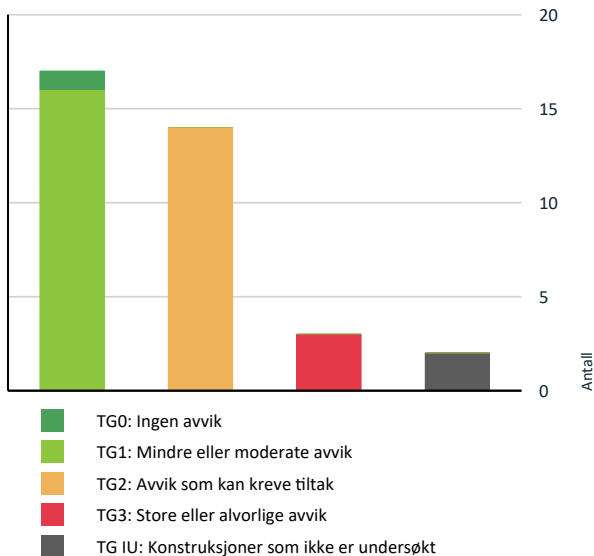
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist tegninger, men det kan være at dette finnes. Samsvar mellom faktisk bruk og byggesak er ikke undersøkt, slik at konsekvenser av eventuelle ulovligheter dermed ikke er vurdert.

Takhøyden er under 2,2 meter i 2. etg og tilbygg i 1. etg.

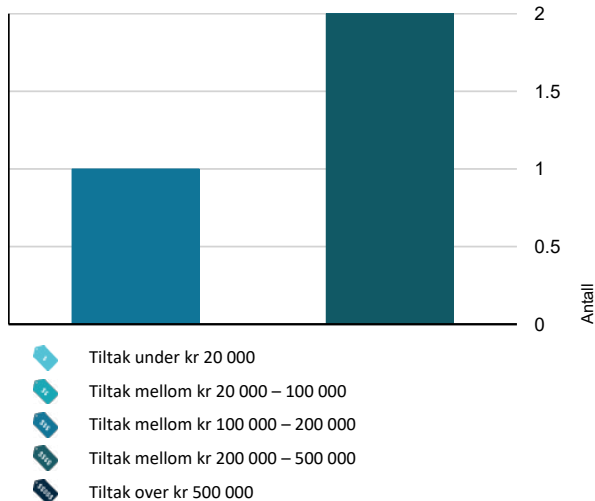
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Alle undersøkelser er gjort i form av stikkprøver. Det vil si at for eksempel ikke alle vinduer og dører er åpnet/lukket eller at skjevheter på gulv er kontrollert i alle rom etc.

Takstmannen har ikke flyttet på møbler/ inventar, slik at skader/ feil som er skjult av dette ikke vil komme med i rapporten.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takterrasse [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Eldre vannrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Eldre avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

# Boligens energimerking



ENERGIMERKE

## Beskrivelse

Bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens, vil normalt få en karakter på nedre del av skalaen.

## 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 tilfredsstillt strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

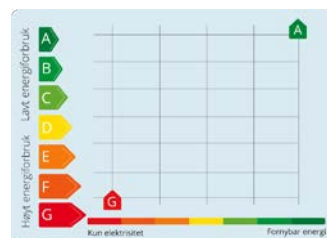
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillt de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **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**  
1952

### Kommentar

Byggeåret er hentet fra tidligere takst/prospekt, og er ikke videre kontrollert.

### Anvendelse

Standard

Vedlikehold

### Tilbygg / modernisering

1995      Tilbygg

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Tekkingen er dels fra 1995, dels fra 2014.

#### Vurdering av avvik:

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

Tekkingen fra 1995 har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

#### Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk med trekledning. Tilstanden inne i veggene er ikke kontrollerbar uten destruktive inngrep. Det samme gjelder ev. isolasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Deler av kledningen er ikke luftet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ingen tegn til skader på kledningen, derfor er det ikke behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Det er saltak i trekonstruksjon. Loftet har begrenset inspeksjonsmulighet. Det tas forbehold om tilstanden i de deler av takkonstruksjonen som ikke er inspisert fra loftsluken.



## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer, dels med isolerglass, dels med koblede rammer.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Det er tredører, dels med isolerglass.



## TG 1 Terrasse

### Beskrivelse

Det er terrasse i trekonstruksjon.

# Tilstandsrapport



37 kvm.

## TG 2 Takterasse

### Beskrivelse

Det er takterasse teknet med papp.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å ikke benytte terrassen før det er montert rekkverk og dekke.



## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Det er trapper av tre.



INNVENDIG

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Det er vesentlig nyere / oppussede overflater. Behovet for oppussing vil i stor grad vil være påvirket av personlig smak og ønsker.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskillere er trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong.

### Vurdering av avvik:

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

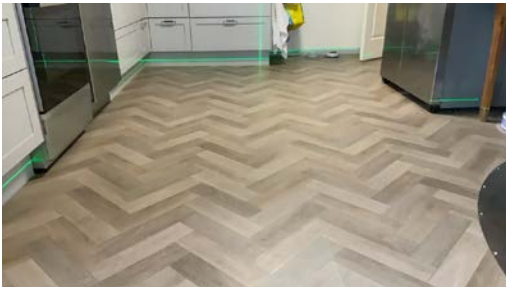
Det ble målt planavvik i stuen på ca. 20 mm. Skjevhetene er ikke nødvendigvis større enn normalt i forhold til alder og byggemåte. Skjevheter er ikke begrenset til å gjelde bare dette rommet.

Det ble funnet flyvehull etter treskadeinsekter (sansynligvis stripet borebille) i gulvbjelkene i kjelleren.

### Konsekvens/tiltak

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

Det er sprøytet mot borebillene i kjelleren. Angrepet bør holdes under oppsikt.



## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Det er pipe av teglstein og leca.

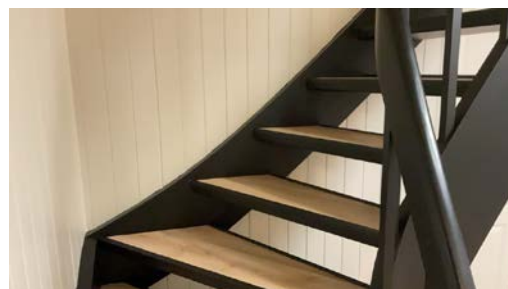
# Tilstandsrapport



## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

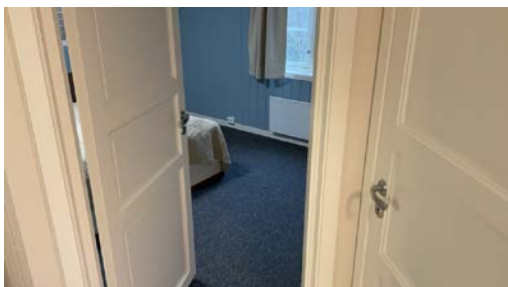
Det er innvendig trapp av tre.



## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Det er tredører. Innvendige dører med normal brukslitasje.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Selv om forventet brukstid er overskredet, fungerer rommet med dagens bruk.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt.

## Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1, må vaskerommet oppgraderes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Våtsone er mot yttervegg.

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

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

Det er nyere sanitærutstyr og innredning.

#### Vurdering av avvik:

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

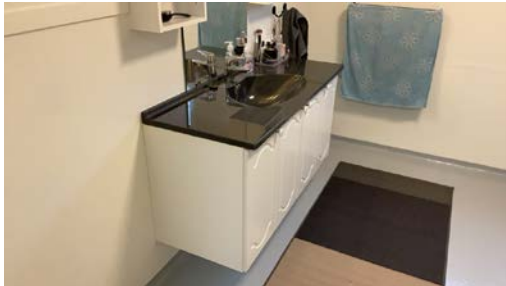
Det er satt inn dusjkabinett på badet, og vann renner fra dusjkabinett og direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt. Selv om forventet brukstid er overskredet, fungerer rommet med dagens bruk.

#### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble søkt etter fukt i himling i rommet under badet og i vegger/fotlister i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert unormal fukt.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

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

Det er satt inn dusjkabinett på badet, og vann renner fra dusjkabinett og direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt. Selv om forventet brukstid er overskredet, fungerer rommet med dagens bruk.

#### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## 2. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

# Tilstandsrapport

Våtsone er mot yttervegg og vegg med skyvedør.

Det ble søkt etter fukt i vegger/fotlister i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert unormal fukt.

## Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Innredning med glatte fronter og laminert benkeplate.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Det er separat wc med servant.

##### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere mekanisk avtrekk.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Det er separat wc med servant.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere mekanisk avtrekk.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Det er vannrør av plast (pex).



### TG 2 Eldre vannrør

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Vannrør av kobber.

### Vurdering av avvik:

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

Dette gjelder eldre rør av kobber.

### Konsekvens/tiltak

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



## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.



## TG 2 Eldre avløpsrør

### Beskrivelse

.

### Vurdering av avvik:

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

Dette gjelder eldre rør.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Ventilasjon av rommene, unntatt våtrom og kjøkken, er via ventiler og åpningsvinduer.

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt



## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Det er sikringskap med automatsikringer. Mesteparten av anlegget er oppgradert av nåværende eiere.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
4. 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**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

# Tilstandsrapport

Nei

## Inntak og sikringsskap

9. 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

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

Ja

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

Nei

## Generell kommentar

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



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Det er ikke synlig noen moderne fuktsikring av grunnmur og det foreligger ikke opplysninger om eventuell drenering.

#### Vurdering av avvik:

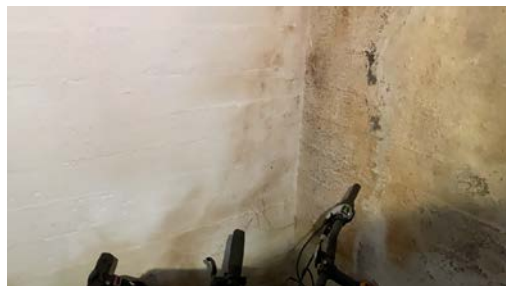
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det ble observert saltutslag og observert fukt i kjelleren

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Det er grunnmur av betongblokker, betong og naturstein.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er stedvis riss og mindre sprekker i muren/pussen. Normalt vil setninger i grunnen opphøre etter ca. 15. år, med mindre det foretas endringer eller tiltak som påvirker grunnforholdene.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak slik det er i dag.



## TG 2 Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Det er støttemurer av betong/mur.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Skjevheter og sprekker krever ingen umiddelbare tiltak. Ved en eventuell forverring kan det bli nødvendig med tiltak.



## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Det er varierende fallforhold rundt huset.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis er det manglende fall fra grunnmuren.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å planere med minimum fall, 1:20 fra grunnmuren. Der dette er vanskelig kan det etableres avskjærende dren.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Det er septiktank. Det er privat grunnboret brønn.

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

### Konsekvens/tiltak

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



## TG 2 Septiktank

### Beskrivelse

Septiktanken er av betong.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

## Konsekvens/tiltak

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



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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.

Det bør monteres rekkverk på taktterrassen og den ene siden (som mangler rekkverk) på trappen til terrassen

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

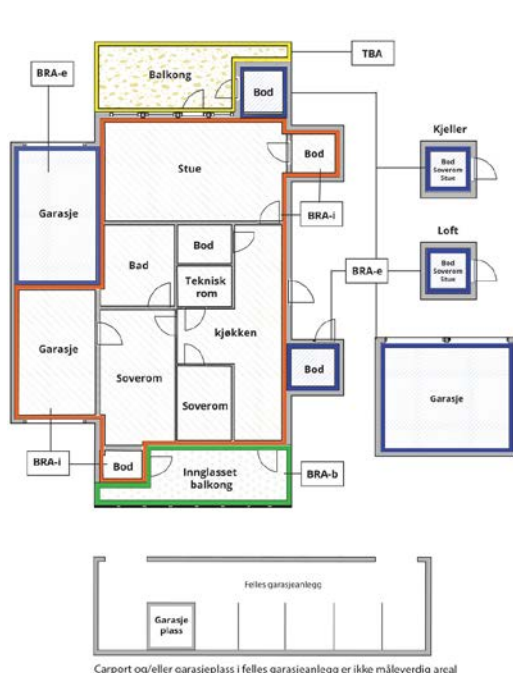
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)   |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden   |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)   |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)  |
| Gulvareal (GUA)                 | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Underetasje    |                               | 55                          |                            | 55  |                                 |
| 1. Etasje      | 97                            |                             |                            | 97  |                                 |
| 2. Etasje      | 47                            |                             |                            | 47  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>144</b>                    | <b>55</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>199</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)  | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|---|-----------------------------|----------------------------|
| Underetasje |   | Bod, bod 2                  |                            |
| 1. Etasje   | Entré, vaskerom, hall m/trapp, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, kjøkken, stue/spisestue |                             |                            |
| 2. Etasje   | Trapperom/gang, gang, bod, soverom, soverom 2, bad, toalettrom                              |                             |                            |

### Kommentar

208 kvm?

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremvist tegninger, men det kan være at dette finnes. Samsvar mellom faktisk bruk og byggesak er ikke undersøkt, slik at konsekvenser av eventuelle ulovligheter dermed ikke er vurdert.

Takhøyden er under 2,2 meter i 2. etg og tilbygg i 1. etg.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Eldre garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje      |                               | 15                          |                            | 15  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>15</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>15</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje |                            | Garasje                     |                            |

## Uthus

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje      |                               | 16                          |                            | 16  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>16</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>16</b>                     |                             |                            |     |                                 |

#### Romfordeling

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

#### Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje      |                               | 64                          |                            | 64  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>64</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>64</b>                     |                             |                            |     |                                 |

#### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e)        | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------|------------------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje |                            | Garasje, garasje 2, verksted, gang |                            |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede           | Rolle         |
|-----------|---------------------|---------------|
| 18.3.2026 | Thomas Kildahl      | Takstingeniør |
|           | Geir Halvor Rosland | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune      | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 4014 KRAGERØ | 20   | 12   |      | 0    | 9589.2 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Barmsøyveien 8

### Hjemmelshaver

Rosland Beate, Rosland Geir Halvor

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Fossing, like ved Fossingfjorden, øst for sentrumskjernen i Helle og ca. 20 min fra Kragerø. Fossingfjorden byr på vakker natur, fine turområder og badeplasser.

### Adkomstvei

Privat stikkvei, fra offentlig vei.

### Tilknytning vann

Det er privat borevann.

### Tilknytning avløp

Det er privat avløp.

### Regulering

Kommuneplanens arealdel - regulert til LNFR området for spredt boligbebyggelse.

### Tinglyste/andre forhold

Det er boplikt.

## Bygninger på eiendommen

### Eldre garasje

**Anvendelse****Byggeår**

1981

**Standard****Vedlikehold****Kommentar**

Byggeåret er hentet fra tidligere takst/prospekt, og er ikke videre kontrollert.

**Beskrivelse**

Bygning i uisolert trekonstruksjon.

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

### Uthus

**Anvendelse****Byggeår**

1981

**Standard****Vedlikehold****Kommentar**

Byggeåret er hentet fra tidligere takst/prospekt, og er ikke videre kontrollert.

**Beskrivelse**

Bygning i trekonstruksjon. Den ene delen er isolert.

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

## Garasje



### Anvendelse

**Byggeår**  
2025

**Kommentar**  
Byggeår oppgitt av eier.

**Standard**

**Vedlikehold**

### Beskrivelse

Fundamenter og gulv på grunn av betong.  
Yttervegger av bindingsverk med utvendig trekledning.  
Det er to motorstyrte leddporter av aluminium.  
Sadlet yttertak, tekket med korrugerte plater  
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                     | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|---------------------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæringskjema             | 15.03.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Infoland.no                     | 17.03.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Opplysninger fra eier/rekvirent | 17.03.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 23.03.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Beate Rosland

Geir Halvor Rosland

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Barmsøyveien 8

3790 Helle

4014-20/12/0/0



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Vestmar rør

**Beskrivelse av arbeidet:** Koblet servantbatteri på nyinnsatt innredning 1. etasje, og skiftet servantbatteri i 2. etasje. Skiftet toalett og servantbatteri i 1. etasje.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Vøllestad el installasjon

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt alt elektrisk på bad og do i 1. etasje, samt do i 2. etasje.

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Beskrivelse av arbeidet:** Male vegger, tak og gulv bad 1. etasje. Satt inn innredning bad 1. etasje. Montert nytt dusjkabinett bad 1. og 2. etasje. Lagt nytt gulvbelegg og malt vegger og tak på do 1. etasje. Malt vegger og tak do 2. etasje.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Spor etter vannintregning fra tak ned i vinduskarm på vaskerommet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Tettet lekkasje i takpapp og lagt nytt takbelegg over.

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet vinduer og dører, samt malt kledning og mur.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

**Beskrivelse av arbeidet:** Malt kledning. Satt opp ny garasje 2024.

---

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

♦ Ja

Liten sprekk i mur ved kjellerrom nr. 1.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Ja

Leda vann fra taknedløp bort fra bygningen.

Ved kraftig regnvær kommer det litt vann inn i forbindelse med vanninntaket i kjeller nr. 3.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Se punkt 9.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Spor etter biller i stubbloftgulv i kjeller.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Beskrivelse av arbeidet:** Sprayet ned alle kjellerom.

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Ja**

Vannpumpe i borehull stoppet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Drangedal vvs

**Beskrivelse av arbeidet:** Satt inn ny Pumpe i borehullet.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Kragerø elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny varmepumpe.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Vøllestad el installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet 95 prosent av det elektriske anlegget.

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Bygd ekstra gang og vaskerom i 1995.

Satt opp ny garasje i 2024.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Har ferdigattest på ny garasje.

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Litt råte i kledningen på den lille gamle garasjen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

# Nabolagsprofil

Barmsøyveien 8

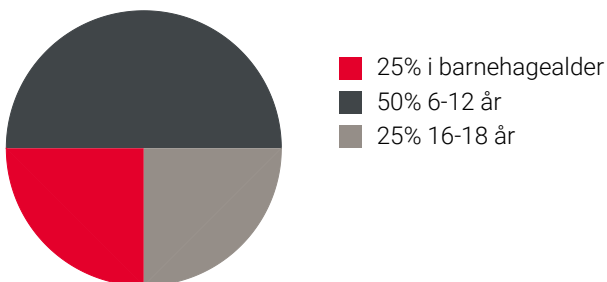
## Offentlig transport

|                                    |                     |
|------------------------------------|---------------------|
| 🚶 Barmsøyveien kryss<br>Linje 459  | 4 min 🚶<br>0.4 km   |
| 🚶 Neslandsvatn stasjon<br>Linje F5 | 27 min 🚶<br>28.7 km |
| ✈ Sandefjord lufthavn Torp         | 57 min 🚶            |
| ✈ Kristiansand Kjevik              | 1 t 45 min 🚶        |

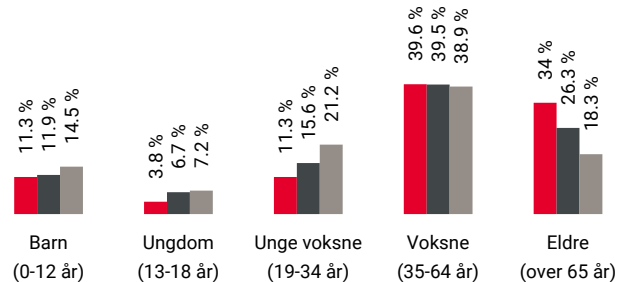
## Skoler

|  |                     |
|--|---------------------|
| Helle skole (1-7 kl.)<br>145 elever, 13 klasser      | 9 min 🚶<br>7.6 km   |
| Kragerø skole (1-10 kl.)<br>658 elever, 35 klasser   | 16 min 🚶<br>13.7 km |
| Kragerø videregående skole<br>483 elever, 24 klasser | 14 min 🚶<br>12.6 km |
| Bamble videregående skole<br>350 elever, 15 klasser  | 25 min 🚶<br>25.1 km |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



| Område                | Personer  | Husholdninger |
|-----------------------|-----------|---------------|
| 🔴 Grunnkrets: Fossing | 48        | 46            |
| 🟤 Kommune: Kragerø    | 10 351    | 5 821         |
| 🟡 Norge               | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

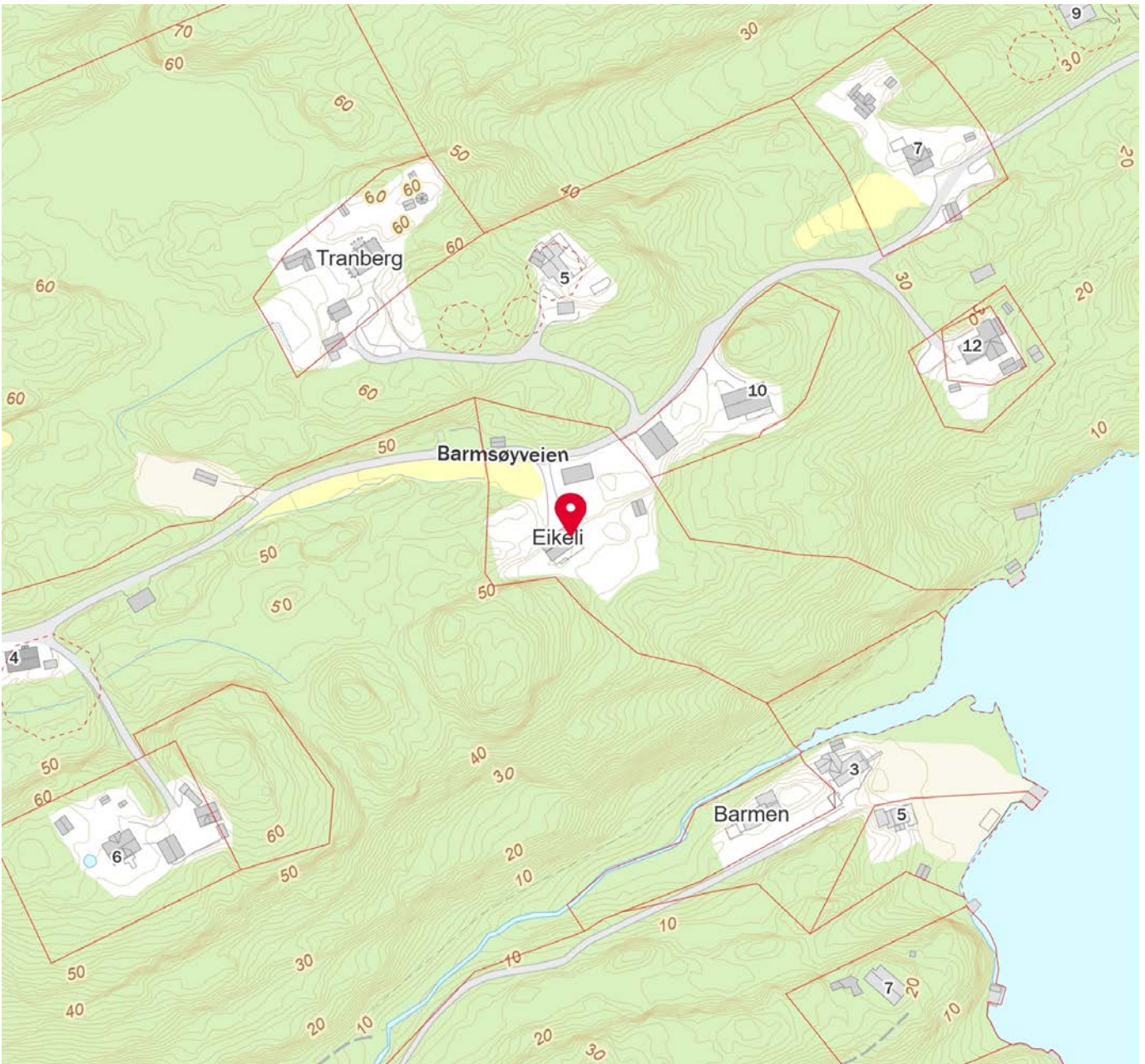
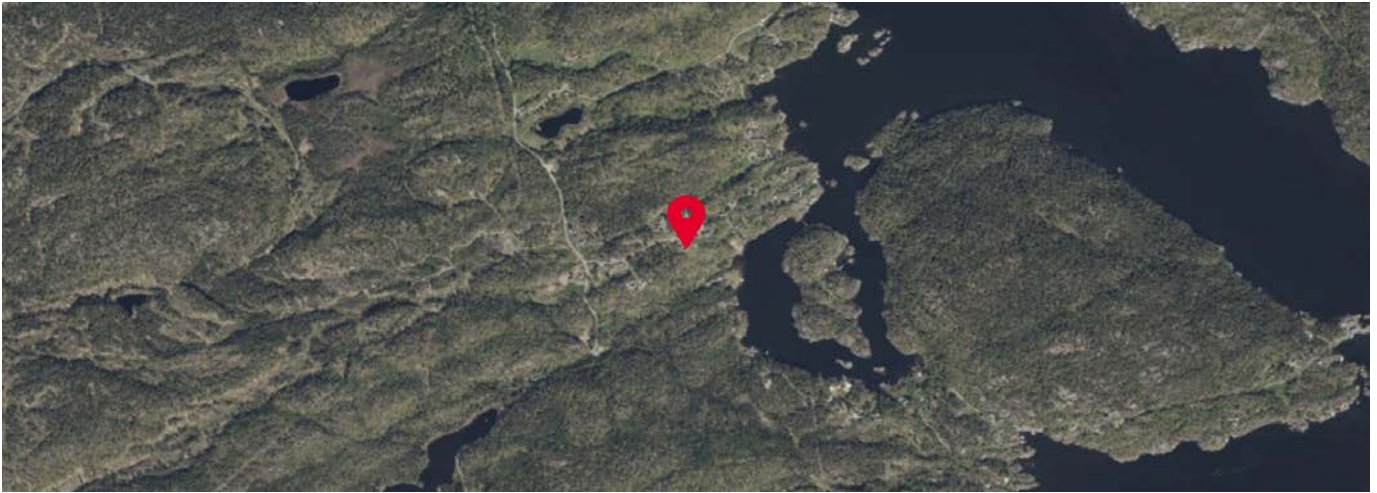
|   |                     |
|---|---------------------|
| Hellekirken barnehage (1-5 år)<br>44 barn | 9 min 🚶<br>8.1 km   |
| Årø barnehage (1-5 år)<br>55 barn         | 9 min 🚶<br>8.9 km   |
| Rønholt barnehage (0-5 år)<br>39 barn     | 12 min 🚶<br>11.5 km |

## Dagligvare

|   |                     |
|---|---------------------|
| Coop Extra Helle<br>Post i butikk, PostNord | 7 min 🚶<br>6.8 km   |
| Spar Sjøbua Valle<br>Søndagsåpent           | 10 min 🚶<br>11.9 km |

## Sport

|  |                   |
|--|-------------------|
| 🏃 Helle skole<br>Aktivitetshall, ballspill, basket, fotba... | 9 min 🚶<br>7.6 km |
| 🏃 Hellebanen idrettsanlegg<br>Ballspill, fotball, friidrett  | 9 min 🚶<br>7.7 km |
| 🏃 MOT Kragerø  | 12 min 🚶          |
| 🏃 Family Fitness Kragerø                                     | 17 min 🚶          |



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

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

### Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

|                         |                             |                    |               |
|-------------------------|-----------------------------|--------------------|---------------|
| <b>Matrikkelenhets:</b> | Gårdsnr 20, Bruksnr 12      | <b>Kommune:</b>    | 4014 Kragerø  |
| <b>Adresse:</b>         |                             | <b>Grunnkrets:</b> | 303 Fossing   |
| Veiadresse:             | Barmsøyveien 8, gatenr 1218 | <b>Valgkrets:</b>  | 2 Helle       |
| Oppdatert:              | 01.01.2024                  | <b>Kirkesogn:</b>  | 5090204 Helle |

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

|                         |                      |                        |      |                           |     |
|-------------------------|----------------------|------------------------|------|---------------------------|-----|
| <b>Type:</b>            | Best. grunneiendom   | <b>Tinglyst:</b>       | Ja   | <b>Reg.landbruksreg.:</b> | Nei |
| <b>Bruksnavn:</b>       | Eikeli               | <b>Matrikkelført:</b>  | Ja   | <b>Antall teiger:</b>     | 1   |
| <b>Etableringsdato:</b> | 04.10.1944           | <b>Har festegrunn:</b> | Nei  | <b>Seksjonert:</b>        | Nei |
| <b>Areal:</b>           | 9 589,2 kvm          | <b>Skyld:</b>          | 0,04 |                           |     |
| <b>Arealkilde:</b>      | Beregnet Areal       |                        |      |                           |     |
| <b>Arealmerknad:</b>    | Hjelpelinje vannkant |                        |      |                           |     |

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

| <b>Forretninger:</b>  |                |            |              |                  |                     |
|-----------------------|----------------|------------|--------------|------------------|---------------------|
| <b>Type</b>           | <b>Dato</b>    |            | <b>Rolle</b> | <b>Matrikkel</b> | <b>Arealendring</b> |
| Omnummerering         | Forretning:    | 01.01.2024 | Mottaker     | 4014/20/12       | 0,0                 |
|                       | Matrikkelført: | 01.01.2024 |              |                  |                     |
| Sammenslåing          | Forretning:    | 17.10.2023 | Avgiver      | 3814/20/16       | -4 717,8            |
|                       | Matrikkelført: | 17.10.2023 | Mottaker     | 4014/20/12       | 4 717,8             |
| Annen forretningstype | Forretning:    | 16.05.2023 | Berørt       | 4014/20/1        | 0,0                 |
|                       | Matrikkelført: | 06.06.2023 | Berørt       | 4014/20/12       | 0,0                 |
| Oppmålingsforretning  | Forretning:    | 16.05.2023 | Avgiver      | 4014/20/1        | -2 923,8            |
|                       | Matrikkelført: | 06.06.2023 | Berørt       | 4014/20/12       | 0,0                 |
|                       |                |            | Mottaker     | 4014/20/39       | 2 923,8             |
| Oppmålingsforretning  | Forretning:    | 26.04.2023 | Berørt       | 4014/20/1        | 0,0                 |
|                       | Matrikkelført: | 07.11.2023 | Berørt       | 4014/20/2        | 0,0                 |
|                       |                |            | Berørt       | 4014/20/5        | 0,0                 |
|                       |                |            | Berørt       | 4014/20/12       | 0,0                 |
|                       |                |            | Berørt       | 4014/20/39       | 0,0                 |
| Omnummerering         | Forretning:    | 01.01.2020 | Mottaker     | 4014/20/12       | 0,0                 |
|                       | Matrikkelført: | 01.01.2020 |              |                  |                     |
| Annen forretningstype | Forretning:    | 03.06.2013 | Berørt       | 4014/20/1        | 0,0                 |
|                       | Matrikkelført: | 03.06.2013 | Berørt       | 4014/20/2        | 0,0                 |
|                       |                |            | Berørt       | 4014/20/11       | 0,0                 |
|                       |                |            | Berørt       | 4014/20/12       | 0,0                 |
| Annen forretningstype | Forretning:    | 23.05.2013 | Berørt       | 4014/20/2        | 0,0                 |
|                       | Matrikkelført: | 23.05.2013 | Berørt       | 4014/20/5        | 0,0                 |
|                       |                |            | Berørt       | 4014/20/12       | 0,0                 |
| Oppmålingsforretning  | Forretning:    | 21.05.2013 | Berørt       | 4014/20/1        | 0,0                 |
|                       | Matrikkelført: | 03.06.2013 | Berørt       | 4014/20/2        | 0,0                 |
|                       |                |            | Berørt       | 4014/20/5        | 0,0                 |
|                       |                |            | Berørt       | 4014/20/12       | 0,0                 |
| Feilretting           | Forretning:    | 12.02.2010 | Berørt       | 4014/20/12       | 0,0                 |
|                       | Matrikkelført: | 12.02.2010 |              |                  |                     |
| Skylddeling           | Forretning:    | 04.10.1944 | Avgiver      | 4014/20/2        | 0,0                 |
|                       | Matrikkelført: |            | Mottaker     | 4014/20/12       | 0,0                 |

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 4: Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse        | Type  | BRA   | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|----------------|-------|-------|-------------|------------|-----|----|
| Barmsøyveien 8 | Bolig | 200,0 | Kjøkken     |            |     |    |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |                |               |       |                   |   |
|-----------------|----------------|---------------|-------|-------------------|---|
| Næringsgruppe:  | Bolig          | Bebygd areal: |       | Rammetillatelse:  |   |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk    | BRA bolig:    | 200,0 | Igangset.till.:   |   |
| Energikilde:    | Elektrisitet   | BRA annet:    |       | Ferdigattest:     |   |
| Oppvarming:     | Elektrisk      | BRA totalt:   | 200,0 | Midl. brukstil.:  |   |
| Avløp:          |                | Har heis:     | Nei   | Tatt ibruk (GAB): |   |
| Vannforsyning:  | Privat innlagt |               |       | Antall boliger:   | 1 |
| Bygningsnr:     | 15163607       |               |       | Antall etasjer:   | 3 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| K01 |              |      | 70,0  |       | 70,0   |      |       |       |        |
| H01 | 1            |      | 80,0  |       | 80,0   |      |       |       |        |
| H02 |              |      | 50,0  |       | 50,0   |      |       |       |        |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse                  | Type                     | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|--------------------------|--------------------------|-----|-------------|------------|-----|----|
| Ingen registrert adresse | Unummerert<br>bruksenhet |     |             |            |     |    |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |                          |               |     |                   |   |
|-----------------|--------------------------|---------------|-----|-------------------|---|
| Næringsgruppe:  | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: |     | Rammetillatelse:  |   |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk              | BRA bolig:    |     | Igangset.till.:   |   |
| Energikilde:    |                          | BRA annet:    |     | Ferdigattest:     |   |
| Oppvarming:     |                          | BRA totalt:   |     | Midl. brukstil.:  |   |
| Avløp:          |                          | Har heis:     | Nei | Tatt ibruk (GAB): |   |
| Vannforsyning:  |                          |               |     | Antall boliger:   |   |
| Bygningsnr:     | 165369629                |               |     | Antall etasjer:   | 1 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 |              |      |       |       |        |      |       |       |        |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 3 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse                  | Type                     | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|--------------------------|--------------------------|-----|-------------|------------|-----|----|
| Ingen registrert adresse | Unummerert<br>bruksenhet |     |             |            |     |    |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |                          |               |      |                   |   |
|-----------------|--------------------------|---------------|------|-------------------|---|
| Næringsgruppe:  | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: |      | Rammetillatelse:  |   |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk              | BRA bolig:    |      | Igangset.till.:   |   |
| Energikilde:    |                          | BRA annet:    | 20,0 | Ferdigattest:     |   |
| Oppvarming:     |                          | BRA totalt:   | 20,0 | Midl. brukstil.:  |   |
| Avløp:          |                          | Har heis:     | Nei  | Tatt ibruk (GAB): |   |
| Vannforsyning:  |                          |               |      | Antall boliger:   |   |
| Bygningsnr:     | 165369637                |               |      | Antall etasjer:   | 1 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
|----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|

H01 20,0 20,0

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 4 av 4: Garasjeuthus annekst til bolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse                  | Type                  | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|--------------------------|-----------------------|-----|-------------|------------|-----|----|
| Ingen registrert adresse | Unummerert bruksenhet |     |             |            |     |    |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |                          |               |      |                    |            |
|-----------------|--------------------------|---------------|------|--------------------|------------|
| Næringsgruppe:  | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: | 69,9 | Rammetillatelse:   |            |
| Bygningsstatus: | Ferdigattest             | BRA bolig:    |      | Igangset.till.:    | 23.08.2022 |
| Energikilde:    | Elektrisitet             | BRA annet:    | 64,7 | Ferdigattest:      | 28.01.2025 |
| Oppvarming:     | Elektrisk                | BRA totalt:   | 64,7 | Midl. brukstil.:   |            |
| Avløp:          |                          | Har heis:     | Nei  | Tatt i bruk (GAB): |            |
| Vannforsyning:  |                          |               |      | Antall boliger:    |            |
| Bygningsnr:     | 301093564                |               |      | Antall etasjer:    | 1          |

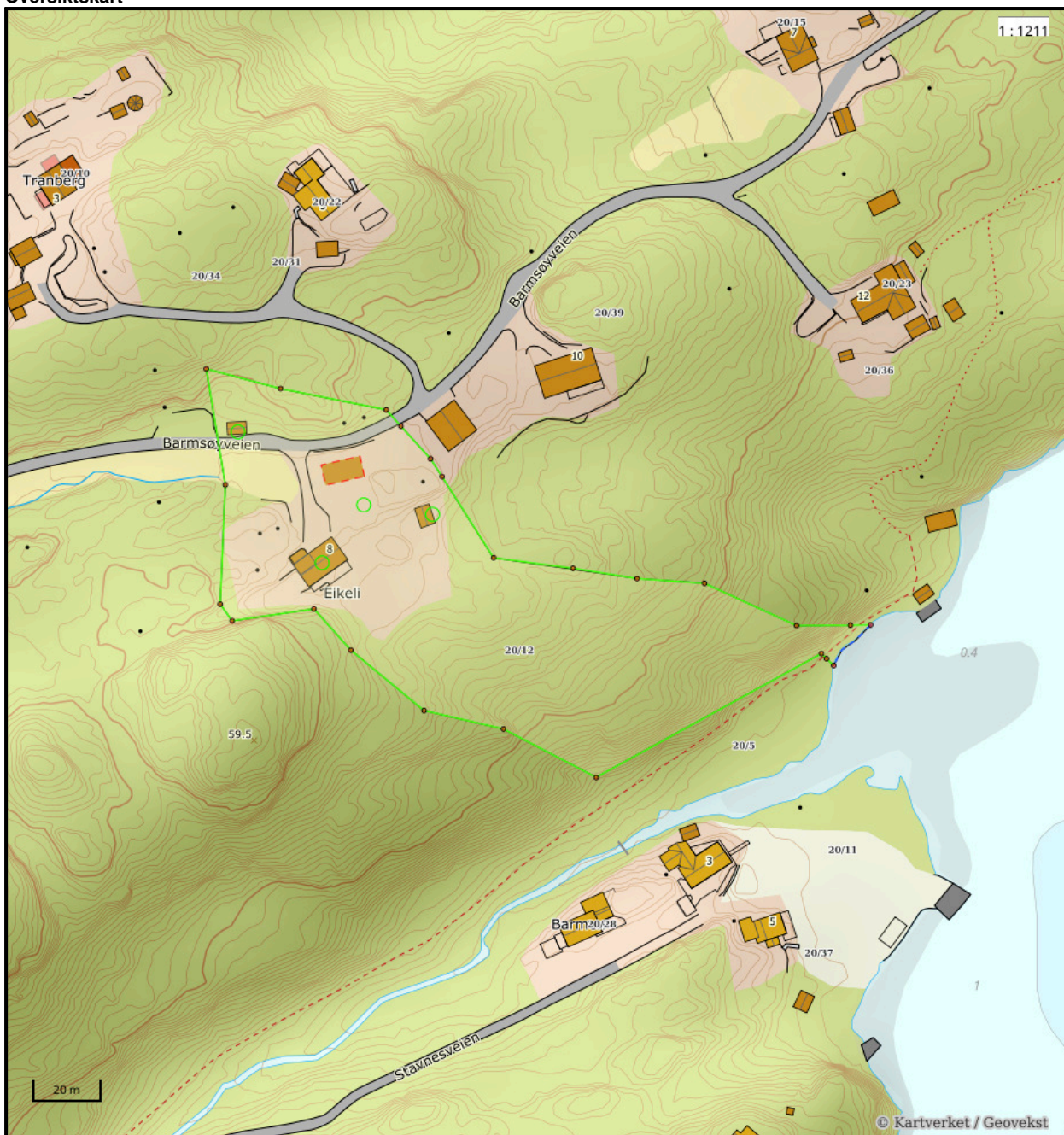
**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 |              |      |       | 64,7  | 64,7   |      |       | 69,9  | 69,9   |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

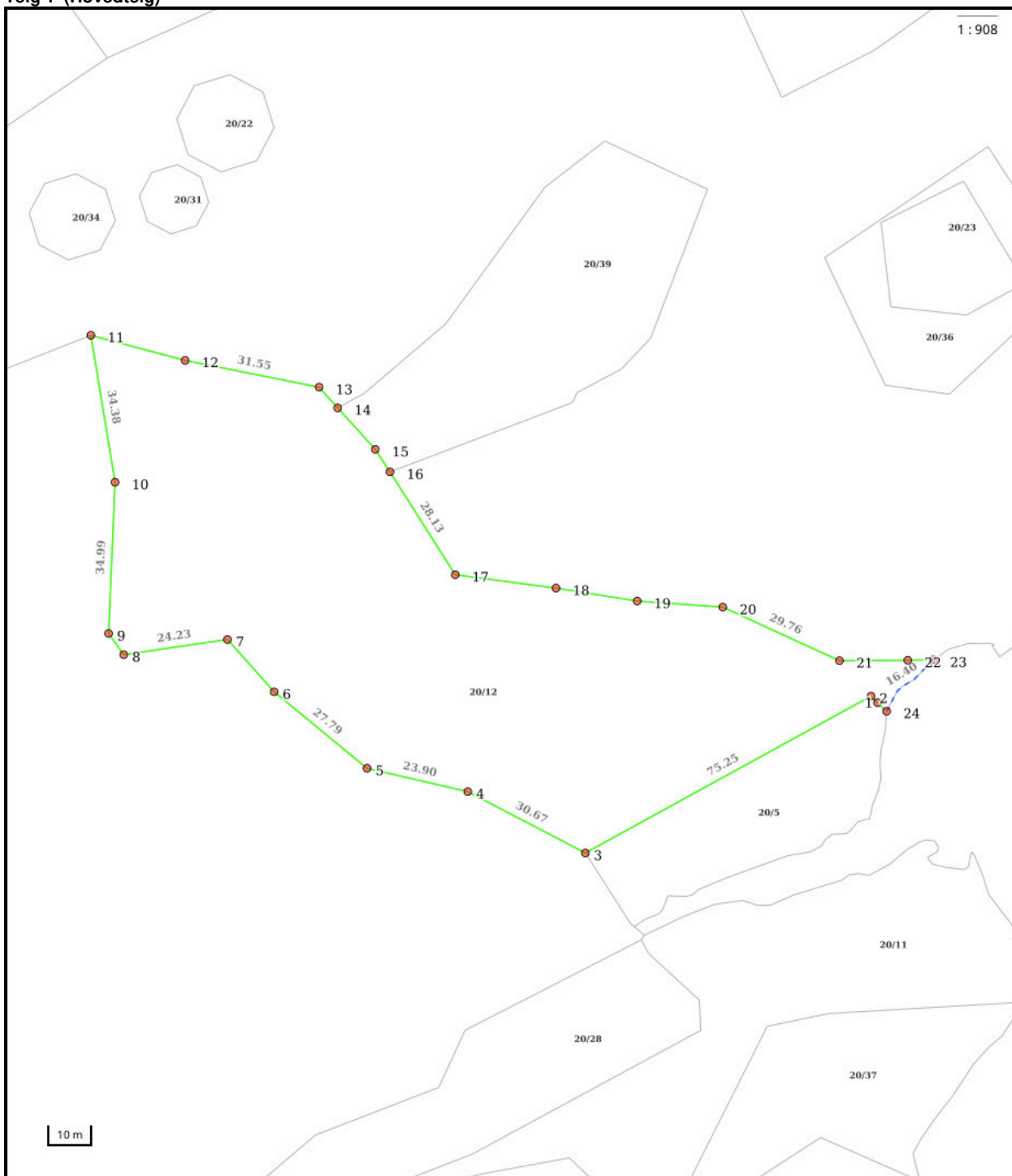
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
  - ▲ Sefrak kulturminne
- se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig)**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

**Hjelpelinjer**

- - - Vannkant
- - - Veikant

- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

**Symboler**

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

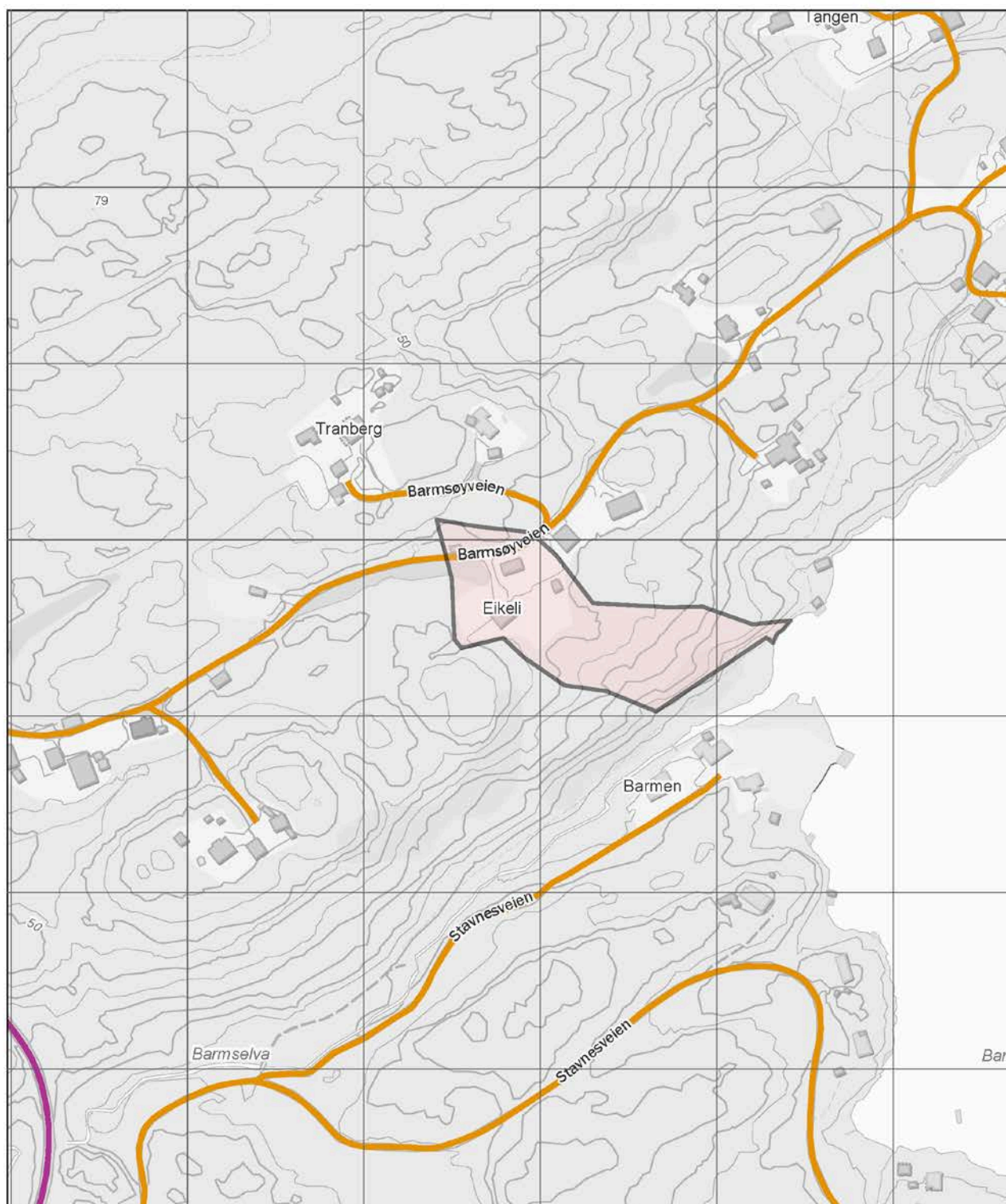
**Areal og koordinater****Areal:** 9 589,20m<sup>2</sup>**Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

| Punkt | Nord         | Øst        | Lengde <sup>1</sup> | Målemetode                                | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i  | Hjelpelinje | Grensepunkttype                   |
|-------|--------------|------------|---------------------|---|-------------|--------|------------------|-------------|-----------------------------------|
| 1     | 6 531 943,28 | 527 329,77 | 2,15m               | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket                           |
| 2     | 6 531 944,63 | 527 328,09 | 75,25m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Fjell            | Nei         | Bolt                              |
| 3     | 6 531 902,64 | 527 265,64 | 30,67m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Fjell            | Nei         | Bolt                              |
| 4     | 6 531 914,27 | 527 237,26 | 23,90m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Fjell            | Nei         | Bolt                              |
| 5     | 6 531 917,55 | 527 213,59 | 27,79m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Fjell            | Nei         | Bolt                              |
| 6     | 6 531 933,28 | 527 190,68 | 16,21m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Fjell            | Nei         | Bolt                              |
| 7     | 6 531 944,35 | 527 178,84 | 24,23m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Fjell            | Nei         | Bolt                              |
| 8     | 6 531 938,65 | 527 155,29 | 6,08m               | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Fjell            | Nei         | Bolt                              |
| 9     | 6 531 943,29 | 527 151,36 | 34,99m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Fjell            | Nei         | Bolt                              |
| 10    | 6 531 978,24 | 527 149,70 | 34,38m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Fjell            | Nei         | Bolt                              |
| 11    | 6 532 011,52 | 527 141,07 | 22,57m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Fjell            | Nei         | Bolt                              |
| 12    | 6 532 007,68 | 527 163,32 | 31,55m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Fjell            | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 13    | 6 532 004,28 | 527 194,68 | 6,42m               | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Bolt                              |
| 14    | 6 531 999,94 | 527 199,40 | 12,92m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket                           |
| 15    | 6 531 991,20 | 527 208,92 | 6,24m               | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Fjell            | Nei         | Bolt                              |
| 16    | 6 531 986,25 | 527 212,72 | 28,13m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Fjell            | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 17    | 6 531 963,94 | 527 229,87 | 23,49m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Stein eller røys                  |
| 18    | 6 531 962,95 | 527 253,34 | 19,08m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Stein eller røys                  |
| 19    | 6 531 961,68 | 527 272,37 | 19,76m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Fjell            | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 20    | 6 531 962,08 | 527 292,13 | 29,76m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Fjell            | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 21    | 6 531 952,11 | 527 320,17 | 15,75m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Fjell            | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 22    | 6 531 953,67 | 527 335,84 | 5,91m               | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Fjell            | Nei         | Bolt                              |
| 23    | 6 531 954,26 | 527 341,73 | 16,40m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Ikke spesifisert | Ja          | Geometrisk hjelpепunkt            |
| 24    | 6 531 941,48 | 527 332,01 | 2,88m               | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic) | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Geometrisk hjelpепunkt            |

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

**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

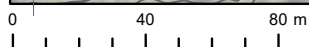
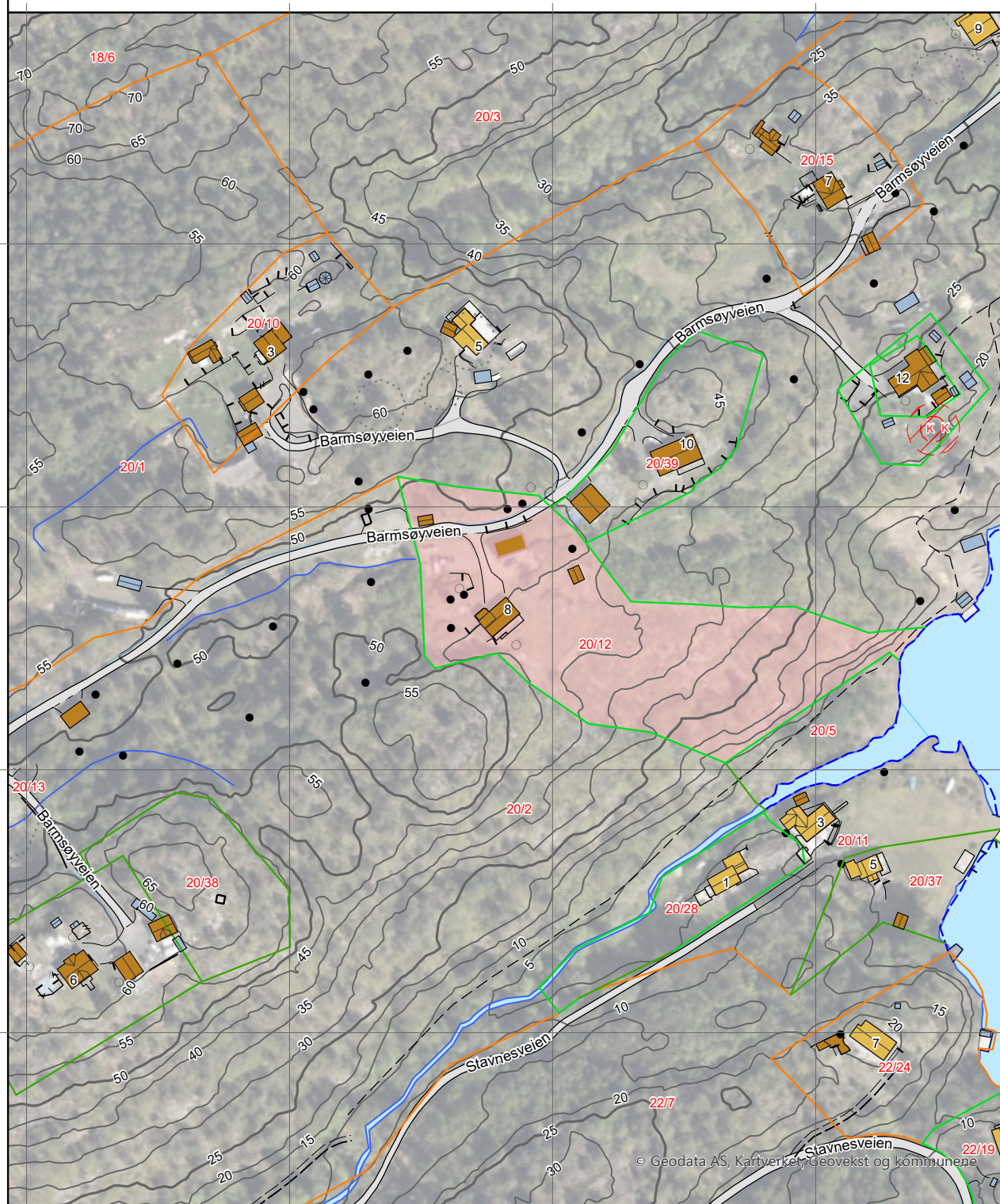
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I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



|                   |                 |                   |                      |                    |                    |
|-------------------|-----------------|-------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| Europaveg         | Riksveg         | Fylkesveg         | Kommunal veg         | Privat veg         | Gang- og sykkelveg |
| Tunnel, Europaveg | Tunnel, riksveg | Tunnel, fylkesveg | Tunnel, kommunal veg | Tunnel, privat veg | Annet gangareal    |
|                   |                 |                   | Skogsbilveg          |                    | Bilferje           |
|                   |                 |                   |                      |                    | Annet              |

## Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelinje
- - - Punktfeste

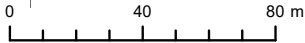
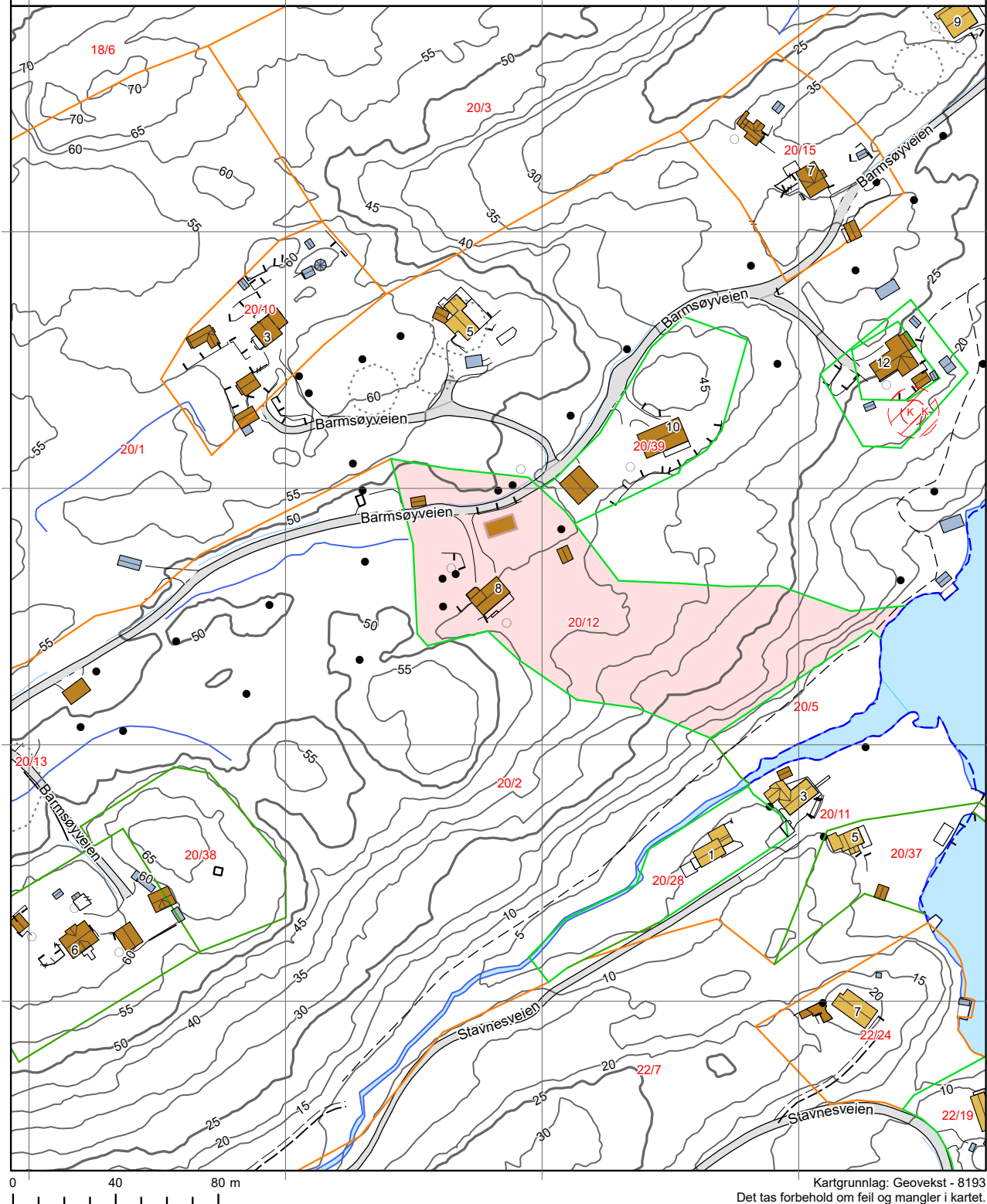


© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene












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






## Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelinje
- Punktfeste









## Tegnforklaring









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

- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

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

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

Kartverket Tinglysningen  
Postboks 600 Sentrum

3507 Hønefoss

Doknr: 588629 Tinglyst: 07.06.2023  
STATENS KARTVERKVår dato:  
31.05.2023**VEIRETT FOR GNR. 20, BNR. 1 OG FOR GNR. 20, BNR. 39 I KRAGERØ KOMMUNE**

Veiretter beskrevet nedenfor skal være evigvarende, og omfatter adkomst med kjøretøy. Undertegnede bekrefter at veirett kan tinglyses.

Undertegnede, Beate Rosland fnr. 211079 [redacted] og Geir Halvor Rosland, fnr. 220471 [redacted] bekrefter at gnr. 20, bnr. 1 og gnr. 20, bnr. 39 samt eiendommer som skilles ut fra disse har veirett over vår eiendom, gnr. 20, bnr. 16 i Kragerø kommune.

Fossing, 31.05.2023

  
Beate og Geir Halvor Rosland

Undertegnede, Ragnhild Isaksen Tangen, fnr. 080846 [redacted] bekrefter at gnr. 20, bnr. 39 samt eiendommer som skilles ut fra denne har veirett over eiendommen, gnr. 20, bnr. 1 i Kragerø kommune.

Sannidal, 31.05.2023

  
Ragnhild Isaksen TangenRett kopi *Hilde J. Skindalen*  
Kommunalområds Samfunn  
KRAGERØ KOMMUNE

Avskrift av dagbok nr. 243 19 57  
 Vedlegg til  
 Kragers sorenskriverembete 29/2-57.  
 25

E r k l æ r i n g .

Undertegnede grunneiere vitterliggjør herved at vi på våre eiendommer gir Skåtøy kommune rett til å bygge elektriske kraftlinjer og transformator kiosker, og likeledes uhindret rett til reperatur og vedlikehold av linjene.

Meh vi tillater oss å gjøre følgende forbehold:

1. Valget av de enkelte ledningers linjeretning og de enkelte stolpepunkter og kiosktomter blir å treffe i samråd med undertegnede.
2. Skulle det under anlegget eller senere vise seg nødvendig å hugge ned trær eller ta bort kvister, skal disse arbeider om grunneieren ønsker det, utføres av ham på kommunens bekostning.

Denne erklæring tillates tinglyst på våre eiendommer:

I 480  
 488  
 III 372  
 III 139  
 I 495  
 86  
 III 60  
 III 328  
 I 572  
 I 888  
 III 200  
 I 86

| Stedsnavn   | Grnr. | Br.nr. | Eiersnavn           |
|-------------|-------|--------|---------------------|
| Halsen      | 21    | 2      | Lars Halsen ✓       |
| Stavnes     | 21    | 1      | Lars Stavnes ✓      |
| Lauholmen   | 21    | 4      | Gunnar Nilssen ✓    |
| Nørkvik     | 18    | 6      | Anders Nørkvik ✓    |
| Eikeli      | 20    | 12     | Johs. Franberg ✓    |
| Lalghint    | 18    | 25     | Halvard Jensen ✓    |
| Barnrøya    | 22    | 3      | Thoralf Engen ✓     |
| Likhaugen   | 18    | 23     | Ruker Solli ✓       |
| Sotbakken   | 19    | 4      | Pagmar Gjellevand ✓ |
| Bjelkedike  | 18    | 7      | Anders Bjelkedike ✓ |
| Lango'seste | 24    | 1      | Jenny Brøn ✓✓       |
| Lango'seste | 24    | 11     |                     |

56) Skatøy kommune el. verk

(Hjelpebok.)

Adkomst off. veg.

Dagbok nr. 3133 - 4 NOV. 1976  
Krugers Sørenskriverembeta

Eier av g.nr 20 og b.nr 2 i Fossing  
Hildegard Kjerva

Og eier av g.nr 20 og b.nr 23 i Fossing  
Johannes Tranberg.

Gir med dette fester av g.nr 20 og b.nr 23  
Ole Tangen og hans etterkommere  
Rett til adkomst til offentlig veg  
Fylkesveg H210

Over våre eiendommer:  
Fossing den 01.11.76

Hildegard Kjerva,  
Joh. Tranberg

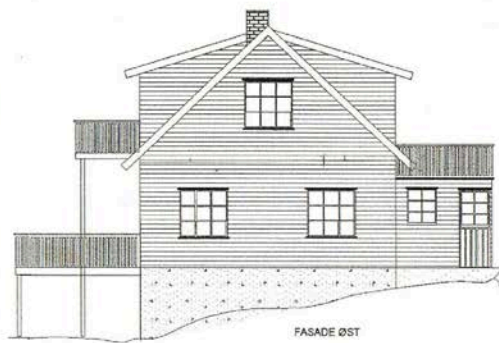
Jr.



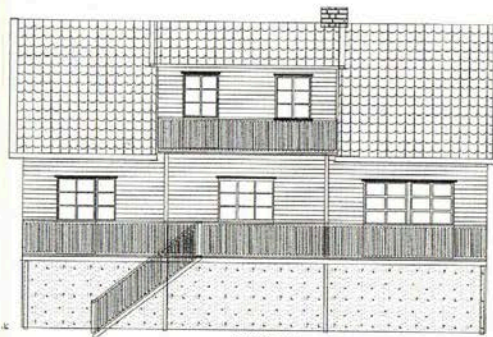
KRAGERØ KOMMUNE  
 TEKNISK ETAT  
 Saksnr. FASADE NORD  
 Teg. nr. 04 OKT. 1995  
 Ark. 1000 P  
 Ark. 1000 B  
 Ark. 1000 C  
 Ark. 1000 D



FASADE VEST



FASADE ØST



FASADE SYD

|                  |                   |            |          |
|------------------|-------------------|------------|----------|
| Bygg Herre:      | Olav Tranberg     | Tegn. nr.: | 01       |
| Tegningen viser: | Fasader           | Målestokk: | 1:100    |
| Tegnet av:       | Frank R Moldfiell | Dato:      | 25.06.95 |
|                  |                   | Rev.:      |          |

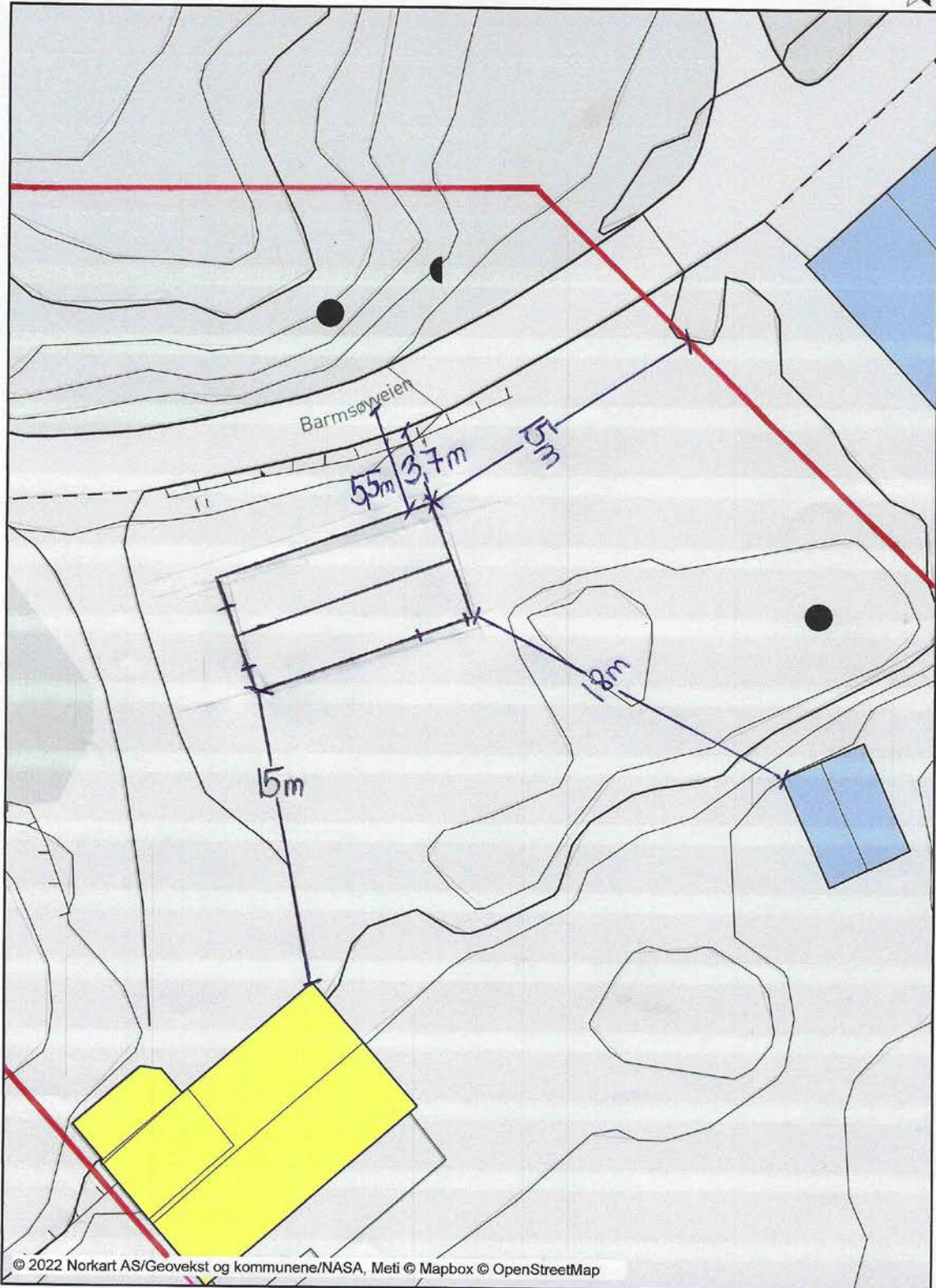


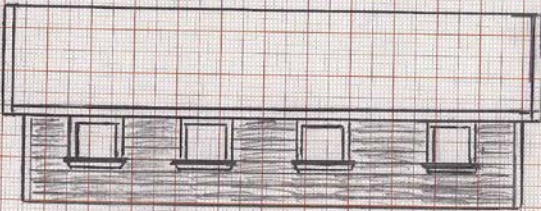
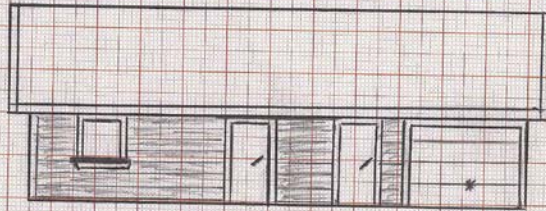
# Barmsøyveien 8

Dato: 16.01.2022

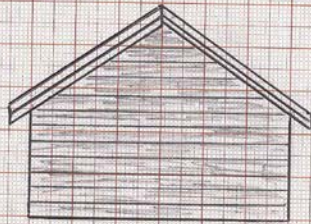
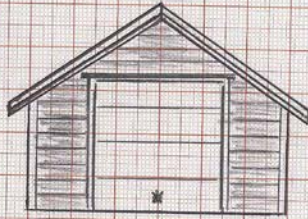
Målestokk: 1:250

Koordinatsystem: UTM 32N

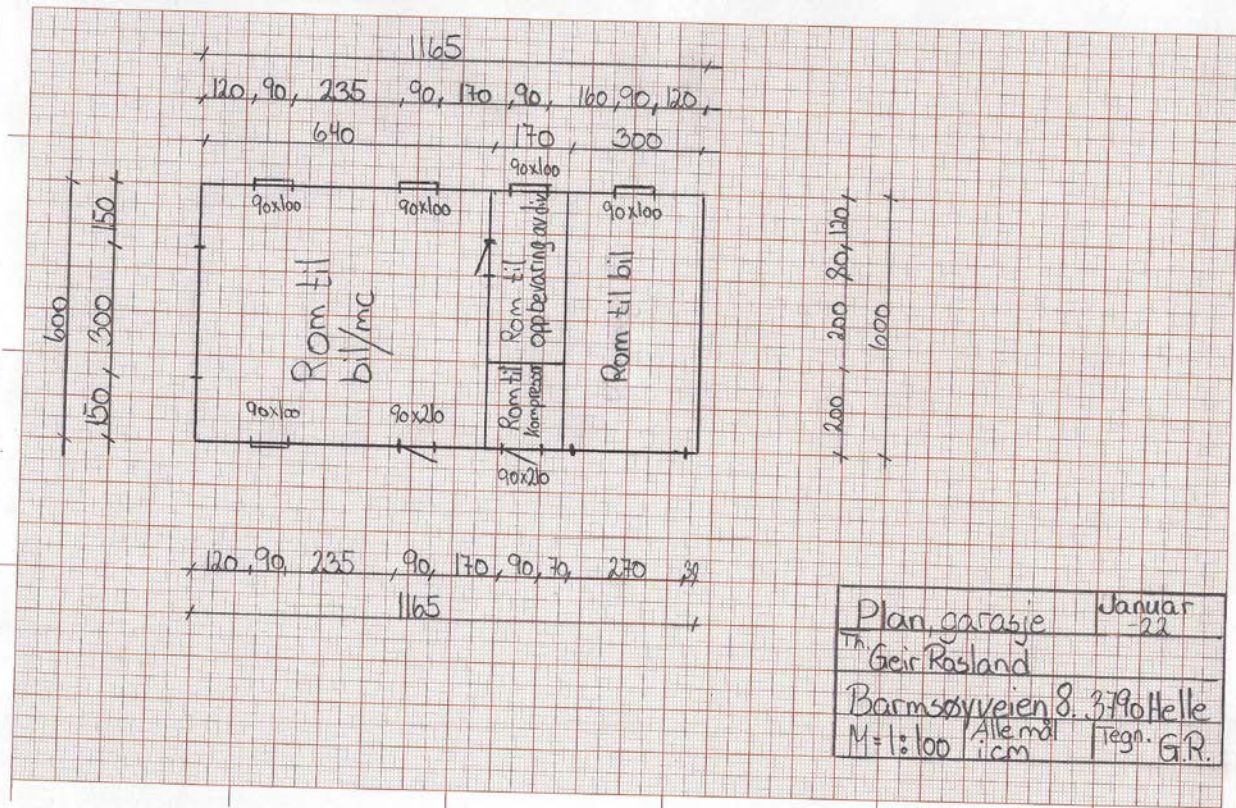




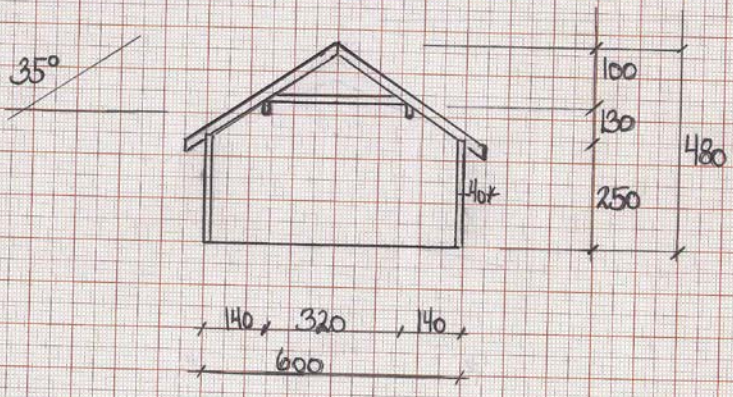
|                           |            |
|---------------------------|------------|
| Fasadergatsje             | Januar     |
| Th Geir Roslam            | -22        |
| Barmbyveien 8, 3790 Helle |            |
| M=1:100 Alle mål i cm     | tegn. G.R. |



|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Fasadergarasje  | Januar        |
| Th Geir Rosland | -22           |
| Barmsøyveien 8  | 3790 Helle    |
| M=1:100         | Alle mål i cm |
|                 | Tegn. G.R.    |



|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Plan garasje               | Januar     |
| Tn Geir Rosland            | -22        |
| Barmstøyveien 8. 3. etasje |            |
| M=1:100                    | Tegn. G.R. |



|                          |            |
|--------------------------|------------|
| Snitt A-A garage         | Januar -22 |
| Th Geir Rosland          |            |
| Barnsøyveien 8           | 3790 Helle |
| M=1:100<br>Alle mål i cm | Tegn. G.R. |



**Kragerø kommune**  
Byggesak

Geir Halvor Rosland  
Barmsøyveien 8  
3790 Helle

Deres ref.

Vår ref.  
25/243 - 4

Dato  
28.01.2025

|         |                              |
|---------|------------------------------|
| Saksnr. | Utvalg                       |
| 22/25   | Hovedutvalg for Plan og bygg |

Saksnummer i saken: 22/25

### **Ferdigattest - Gbnr.20/12 - Barmsøyveien 8 - Nybygg garasje**

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Tillatelse til tiltak gitt | 23.08.2022   |
| Gårds- og bruksnummer      | 20/ 12/  |
| Bygningsnummer             | 301093564  |
| Byggested (adresse)        | Barmsøyveien 8, 3790 Helle                               |
| Tiltak                     | Garasje  |
| Bruksareal (BRA)           | Nytt: 64,7 m <sup>2</sup><br>Totalt: 64,7 m <sup>2</sup> |
| Brutto areal (BTA)         | Nytt: 69,9 m <sup>2</sup><br>Totalt: 69,9 m <sup>2</sup> |
| Bebygd areal (BYA)         | Nytt: 69,9 m <sup>2</sup><br>Totalt: 69,9 m <sup>2</sup> |
| Tiltakshaver               | Geir Halvor Rosland                                      |

Kragerø kommune v/Bygg og areal godkjenner søknaden om ferdigattest i medhold av pbl. § 21-10, jf. byggesaksforskriften (SAK10) §§ 8-1 og 8-2, for , mottatt 21.01.2025.

Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. pbl. § 20-1 og 20-4.

Det bekreftes at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter, er oppfylt.

**Postadresse**  
Kragerø kommune  
Pb. 128  
3791 KRAGERØ

**Besøksadresse**  
Rådhusgata 5  
3770 KRAGERØ

Telefon: +47 35986200  
[www.kragero.kommune.no](http://www.kragero.kommune.no)  
Epost: [post@kragero.kommune.no](mailto:post@kragero.kommune.no)

Bankgiro: 1506 90 21430  
Org.nr.: 963 946 902

(Det opplyses samtidig at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger datert (dato)).  
På dette grunnlaget utsteder bygningsmyndigheten ferdigattesten.

**Klagerett**

Vedtaket kan påklages i henhold til pbl. § 1-9 og forvaltningslovens § 28. Eventuell klage sendes skriftlig til Kragerø kommune v/Bygg og areal, innen 3 uker etter at underretning om vedtak er mottatt.

Med hilsen

Christina Malén Staulen Fink  
Avd.leder byggesak/jurist

Kai Johansen  
Rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3814 - KRAGERØ  
Gårdsnummer: 20  
Bruksnummer: 12

Utskriftsdato/klokkeslett: 07.11.2023 kl. 10:45

Produsert av: Hilde Skindalen

Attestert av: Kragerø kommune

*Hilde J. Skindalen*  
Kartverket  
Bygg og areal

**Orientering om matrikelbrev**

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

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet**

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

For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikelbrev](http://www.kartverket.no/matrikelbrev)

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn: EIKELI  
Etableringsdato: 04.10.1944  
Skyld: 0,04  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst  
Beregna areal for 20 / 12 9 589,2 m2 Ukjent grenseforløp

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

| Rolle         | Status | Føds.d./org.nr | Navn                | Bruksenhet | Adresse                           | Andel |
|---------------|--------|----------------|---------------------|------------|-----------------------------------|-------|
| Hjemmelshaver |        | 211079         | ROSLAND BEATE       |            | Stemmenveien 15<br>3750 DRANGEDAL | 1 / 2 |
| Hjemmelshaver |        | 220471         | ROSLAND GEIR HALVOR |            | Barmsøyveien 8<br>3790 HELLE      | 1 / 2 |

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

| Løpenr | Type | Hovedteig | Nord    | Øst    | Høyde | Areal      | Merknader            |
|--------|------|-----------|---------|--------|-------|------------|----------------------|
| 1      | Teig | Ja        | 6531937 | 527236 |       | 9 589,2 m2 | Hjelpelinje vannkant |

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

| Forretning                       | Forretningsdokumentdato | Status   | Tinglysing     | Endret dato | Matrikkelføring    |
|----------------------------------|-------------------------|----------|----------------|-------------|--------------------|
| Forretningstype                  | Kommunal saksreferanse  |          |                |             | Signatur Dato      |
| Årsak til feilretting            | Nettadresse (URL)       |          |                |             |                    |
|                                  | Annen referanse         |          |                |             |                    |
| Sammenslåing av matrikkelenheter | 17.10.2023              | Tinglyst |                | 17.10.2023  | 0815skh 17.10.2023 |
| Sammenslåing                     | 23/6788                 | Rolle    | Matrikkelenhet |             | Arealendring       |
|                                  |                         | Avgiver  | 3814 - 20/16   |             | -4 717,8           |
|                                  |                         | Mottaker | 3814 - 20/12   |             | 4 717,8            |

| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Status           | Tinglysing     |              | Matrikkelføring |            |
|--|---|------------------|----------------|--------------|-----------------|------------|
|  |   |                  | Endret dato    | Signatur     | Dato            |            |
| Omnummerering v/kommuneendring<br>Omnummerering        | 01.01.2020  | Tinglyst         |                | 01.01.2020   | smatmynd        | 01.01.2020 |
|  |   | Omnummerert til: | 3814 - 20/12   |              |                 |            |
|  |   | Omnummerert fra: | 0815 - 20/12   |              |                 |            |
| Skylddeling<br>Skylddeling                             | 04.10.1944  |                  |                |              |                 |            |
|  |   | Rolle            | Matrikkelenhet | Arealendring |                 |            |
|  |   | Avgiver          | 0815 - 20/2    | 0            |                 |            |
|  |   | Mottaker         | 0815 - 20/12   | 0            |                 |            |

#### Forretninger der matrikkelenheten er berørt

| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting                   | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Status   | Tinglysing     |              | Matrikkelføring |            |
|--|---|----------|----------------|--------------|-----------------|------------|
|  |   |          | Endret dato    | Signatur     | Dato            |            |
| Opprett ny grunneiendom ved fradeling<br>Oppmålingsforretning            | 16.05.2023<br>Sak 22/03825  | Tinglyst |                | 09.06.2023   | 0815skh         | 06.06.2023 |
|  |   | Rolle    | Matrikkelenhet | Arealendring |                 |            |
|  |   | Avgiver  | 3814 - 20/1    | -2 923,8     |                 |            |
|  |   | Mottaker | 3814 - 20/39   | 2 923,8      |                 |            |
|  |   | Berørt   | 3814 - 20/12   | 0            |                 |            |
| Kvalitetshøving for eksisterende matrikkelenhet<br>Annen forretningstype | 16.05.2023<br>Sak 22/03825  |          |                |              | 0815skh         | 06.06.2023 |
|  |   | Rolle    | Matrikkelenhet | Arealendring |                 |            |
|  |   | Berørt   | 3814 - 20/1    | 0            |                 |            |
|  |   | Berørt   | 3814 - 20/12   | 0            |                 |            |

| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting                   | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Status | Tinglysing     | Endret dato | Matrikkelføring |            |
|--|---|--------|----------------|-------------|-----------------|------------|
|  |   |        |                |             | Signatur        | Dato       |
| Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet<br>Oppmålingsforretning  | 26.04.2023  |        |                |             | 0815skh         | 07.11.2023 |
|  | Sak 22/03920  | Rolle  | Matrikkelenhet |             | Arealendring    |            |
|  |   | Berørt | 3814 - 20/1    |             | 0               |            |
|  |   | Berørt | 3814 - 20/2    |             | 0               |            |
|  |   | Berørt | 3814 - 20/5    |             | 0               |            |
|  |   | Berørt | 3814 - 20/12   |             | 0               |            |
|  |   | Berørt | 3814 - 20/39   |             | 0               |            |
| Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet<br>Annen forretningstype | 03.06.2013  |        |                |             | 0815hij         | 03.06.2013 |
|  |   | Rolle  | Matrikkelenhet |             | Arealendring    |            |
|  |   | Berørt | 0815 - 20/1    |             | 0               |            |
|  |   | Berørt | 0815 - 20/2    |             | 0               |            |
|  |   | Berørt | 0815 - 20/11   |             | 0               |            |
|  |   | Berørt | 0815 - 20/12   |             | 0               |            |
| Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet<br>Annen forretningstype | 23.05.2013  |        |                |             | 0815hij         | 23.05.2013 |
|  |   | Rolle  | Matrikkelenhet |             | Arealendring    |            |
|  |   | Berørt | 0815 - 20/2    |             | 0               |            |
|  |   | Berørt | 0815 - 20/5    |             | 0               |            |
|  |   | Berørt | 0815 - 20/12   |             | 0               |            |
| Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet<br>Oppmålingsforretning  | 21.05.2013  |        |                |             | 0815hij         | 03.06.2013 |
|  | Sak 13/1116   | Rolle  | Matrikkelenhet |             | Arealendring    |            |
|  |   | Berørt | 0815 - 20/1    |             | 0               |            |
|  | J 026/13  | Berørt | 0815 - 20/2    |             | 0               |            |
|  |   | Berørt | 0815 - 20/5    |             | 0               |            |
|  |   | Berørt | 0815 - 20/12   |             | 0               |            |

| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Status | Tinglysing     | Endret dato | Matrikkelføring<br>Signatur Dato |
|--|---|--------|----------------|-------------|----------------------------------|
| Forretning over eksisterende matrikkelenhet            | 12.02.2010  |        |                |             | 0815hij 12.02.2010               |
| Feilretting  |   | Rolle  | Matrikkelenhet |             | Arealendring                     |
| Feilføring   |   | Berørt | 0815 - 20/12   |             | 0                                |

| Adresser   |                                    |                          |                                |        |   |              |
|------------|------------------------------------|--------------------------|--------------------------------|--------|---|--------------|
| Adresstype | Adressenavn<br>Adressetilleggsnavn | Adressekode<br>Kildekode | Adressenr<br>Koord.syst. Nord  | Øst    | Kretser   | Atkomstpunkt |
| Vegadresse | Barmsøyveien                       | 1218                     | 8                              |        | Grunnkrets: 0303 Fossing<br>Stemmekrets: 2 Helle<br>Kirkesokn: 05090204 Helle<br>Postnr.område: 3790 HELLE<br>Tettsted: | Nei          |
|            |                                    |                          | EUREF89 UTM Sone 32<br>6531961 | 527183 |   |              |

#### Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

|                              |   |                      |     |                |                |                              |
|------------------------------|---|----------------------|-----|----------------|----------------|------------------------------|
| <b>Bygningsnr:</b>           | 15 163 607  | Bebygd areal:        | 0   | Ant. boliger:  | 1              | Datoer                       |
| <b>Løpenr:</b>               |   | Bruksareal bolig:    | 200 | Ant. etasjer:  | 3              | Rammetillatelse:             |
| <b>Repr.punkt:</b>           | Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32<br>Nord: 6531958 Øst: 527180 | Bruksareal annet:    | 0   | Vannforsyning: | Privat innlagt | Igangsettingstillatelse:     |
| <b>Bygningsendringskode:</b> |   | Bruksareal totalt:   | 200 | Avløp:         |                | Tatt i bruk:                 |
| <b>Bygningstype:</b>         | Enebolig  | Bruttoareal bolig:   | 0   | Har heis:      | Nei            | Midlertidig brukstillatelse: |
| <b>Næringsgruppe:</b>        | Bolig   | Bruttoareal annet:   | 0   |                |                | Ferdigattest:                |
| <b>Bygningsstatus:</b>       | Tatt i bruk   | Bruttoareal totalt:  | 0   |                |                |                              |
| <b>Energikilder:</b>         | Elektrisitet  | Alternativt areal:   | 0   |                |                |                              |
| <b>Oppvarming:</b>           | Elektrisk   | Alternativt areal 2: | 0   |                |                |                              |

| Etasjer |                  |           |           |            |           |           |            |            |              |
|---------|------------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|------------|--------------|
| Etasje  | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt | Alt. areal | Alt. areal 2 |
| H02     | 0                | 50        | 0         | 50         | 0         | 0         | 0          | 0          | 0            |
| H01     | 1                | 80        | 0         | 80         | 0         | 0         | 0          | 0          | 0            |
| K01     | 0                | 70        | 0         | 70         | 0         | 0         | 0          | 0          | 0            |

| Bruksenheter        |                   |                 |            |          |                |     |    |                |  |
|---------------------|-------------------|-----------------|------------|----------|----------------|-----|----|----------------|--|
| Adresse             | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |  |
| 1218 Barmsøyveien 8 | H0101             | Bolig           | 200        | 0        | Kjøkken        | 0   | 0  | 20/12          |  |

**Bygningsnr:** 15 163 607  
**Løpenr:** 1  
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32  
 Nord: 6531958 Øst: 527180  
 Bygningsendringskode: Tilbygg  
 Bygningstype: Enebolig  
 Næringsgruppe: Bolig  
 Bygningsstatus: Tatt i bruk  
 Energikilder:  
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0  
 Bruksareal bolig: 21 Ant. etasjer: 2  
 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning:  
 Bruksareal totalt: 21 Avløp:  
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei  
 Bruttoareal annet: 0  
 Bruttoareal totalt: 0  
 Alternativt areal: 0  
 Alternativt areal 2: 0

**Datoer**  
 Rammetillatelse: 01.11.1995  
 Igangsettingstillatelse: 01.12.1995  
 Tatt i bruk: 01.12.1996  
 Midlertidig brukstillatelse:  
 Ferdigattest:

| Etasjer |                  |           |           |            |           |           |            |            |              |
|---------|------------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|------------|--------------|
| Etasje  | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt | Alt. areal | Alt. areal 2 |
| H02     | 0                | 11        | 0         | 11         | 0         | 0         | 0          | 0          | 0            |
| H01     | 0                | 10        | 0         | 10         | 0         | 0         | 0          | 0          | 0            |

| Bruksenheter |                   |                       |            |          |                |     |    |                |  |
|--------------|-------------------|-----------------------|------------|----------|----------------|-----|----|----------------|--|
| Adresse      | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype       | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |  |
|              |                   | Unummerert bruksenhet | 0          | 0        |                | 0   | 0  | 20/12          |  |

| Kontaktpersoner |                  |                |            |         |  |  |  |  |  |
|-----------------|------------------|----------------|------------|---------|--|--|--|--|--|
| Rolle           | Føds.dato/org.nr | Navn           | Bruksenhet | Adresse |  |  |  |  |  |
| Tiltakshaver    |                  | TRANBERG, OLAV |            |         |  |  |  |  |  |

**Bygningsnr:** 165 369 629  
**Løpenr:**  
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32  
 Nord: 6531975 Øst: 527211  
 Bygningsendringskode:  
 Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig  
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring  
 Bygningsstatus: Tatt i bruk  
 Energikilder:  
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0  
 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1  
 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning:  
 Bruksareal totalt: 0 Avløp:  
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei  
 Bruttoareal annet: 0  
 Bruttoareal totalt: 0  
 Alternativt areal: 12  
 Alternativt areal 2: 0

**Datoer**  
 Rammetillatelse:  
 Igangsettingstillatelse:  
 Tatt i bruk:  
 Midlertidig brukstillatelse:  
 Ferdigattest:

| Etasjer |                  |           |           |            |           |           |            |            |              |
|---------|------------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|------------|--------------|
| Etasje  | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt | Alt. areal | Alt. areal 2 |
| H01     | 0                | 0         | 0         | 0          | 0         | 0         | 0          | 12         | 0            |

| Bruksenheter |                   |                       |            |          |                |     |    |                |  |
|--------------|-------------------|-----------------------|------------|----------|----------------|-----|----|----------------|--|
| Adresse      | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype       | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |  |
|              |                   | Unummerert bruksenhet | 0          | 0        |                | 0   | 0  | 20/12          |  |

|                       |                                      |                      |    |                |     |                              |
|-----------------------|--------------------------------------|----------------------|----|----------------|-----|------------------------------|
| <b>Bygningsnr:</b>    | 165 369 637                          | Bebyggd areal:       | 0  | Ant. boliger:  | 0   | Datoer                       |
| <b>Løpenr:</b>        |                                      | Bruksareal bolig:    | 0  | Ant. etasjer:  | 1   | Rammetillatelse:             |
| Repr.punkt:           | Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 | Bruksareal annet:    | 20 | Vannforsyning: |     | Igangsettingstillatelse:     |
|                       | Nord: 6531994 Øst: 527152            | Bruksareal totalt:   | 20 | Avløp:         |     | Tatt i bruk:                 |
| Bygningsendringskode: |                                      | Bruttoareal bolig:   | 0  | Har heis:      | Nei | Midlertidig brukstillatelse: |
| Bygningstype:         | Garasjeuthus anneks til bolig        | Bruttoareal annet:   |    |                |     | Ferdigattest:                |
| Næringsgruppe:        | Annet som ikke er næring             | Bruttoareal totalt:  | 0  |                |     |                              |
| Bygningsstatus:       | Tatt i bruk                          | Alternativt areal:   | 0  |                |     |                              |
| Energikilder:         |                                      | Alternativt areal 2: | 0  |                |     |                              |
| Oppvarming:           |                                      |                      |    |                |     |                              |

#### Etasjer

| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt | Alt. areal | Alt. areal 2 |
|--------|------------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|------------|--------------|
| H01    | 0                | 0         | 20        | 20         | 0         | 0         | 0          | 0          | 0            |

#### Bruksenheter

| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype       | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|---------|-------------------|-----------------------|------------|----------|----------------|-----|----|----------------|
|         |                   | Unummerert bruksenhet | 0          | 0        |                | 0   | 0  | 20/12          |

|                       |                                      |                      |      |                |     |                                     |
|-----------------------|--------------------------------------|----------------------|------|----------------|-----|-------------------------------------|
| <b>Bygningsnr:</b>    | 301 093 564                          | Bebyggd areal:       | 69,9 | Ant. boliger:  | 0   | Datoer                              |
| <b>Løpenr:</b>        |                                      | Bruksareal bolig:    | 0    | Ant. etasjer:  | 1   | Rammetillatelse:                    |
| Repr.punkt:           | Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 | Bruksareal annet:    | 64,7 | Vannforsyning: |     | Igangsettingstillatelse: 23.08.2022 |
|                       | Nord: 6531985 Øst: 527184            | Bruksareal totalt:   | 64,7 | Avløp:         |     | Tatt i bruk:                        |
| Bygningsendringskode: |                                      | Bruttoareal bolig:   | 0    | Har heis:      | Nei | Midlertidig brukstillatelse:        |
| Bygningstype:         | Garasjeuthus anneks til bolig        | Bruttoareal annet:   | 69,9 |                |     | Ferdigattest:                       |
| Næringsgruppe:        | Annet som ikke er næring             | Bruttoareal totalt:  | 69,9 |                |     |                                     |
| Bygningsstatus:       | Igangsettingstillatelse              | Alternativt areal:   | 0    |                |     |                                     |
| Energikilder:         |                                      | Alternativt areal 2: | 0    |                |     |                                     |
| Oppvarming:           |                                      |                      |      |                |     |                                     |

#### Etasjer

| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt | Alt. areal | Alt. areal 2 |
|--------|------------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|------------|--------------|
| H01    | 0                | 0         | 64,7      | 64,7       | 0         | 69,9      | 69,9       | 0          | 0            |

#### Bruksenheter

| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype       | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|---------|-------------------|-----------------------|------------|----------|----------------|-----|----|----------------|
|         |                   | Unummerert bruksenhet | 0          | 0        |                | 0   | 0  | 20/12          |

#### Kontaktpersoner

| Rolle         | Føds.dato/org.nr | Navn                | Bruksenhet | Adresse                      |
|---------------|------------------|---------------------|------------|------------------------------|
| Kontaktperson | 220471           | ROSLAND GEIR HALVOR |            | Barmsøyveien 8<br>3790 HELLE |
| Tiltakshaver  | 220471           | ROSLAND GEIR HALVOR |            | Barmsøyveien 8               |

| Rolle | Føds.dato/org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse    |
|-------|------------------|------|------------|------------|
|       |                  |      |            | 3790 HELLE |

### Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

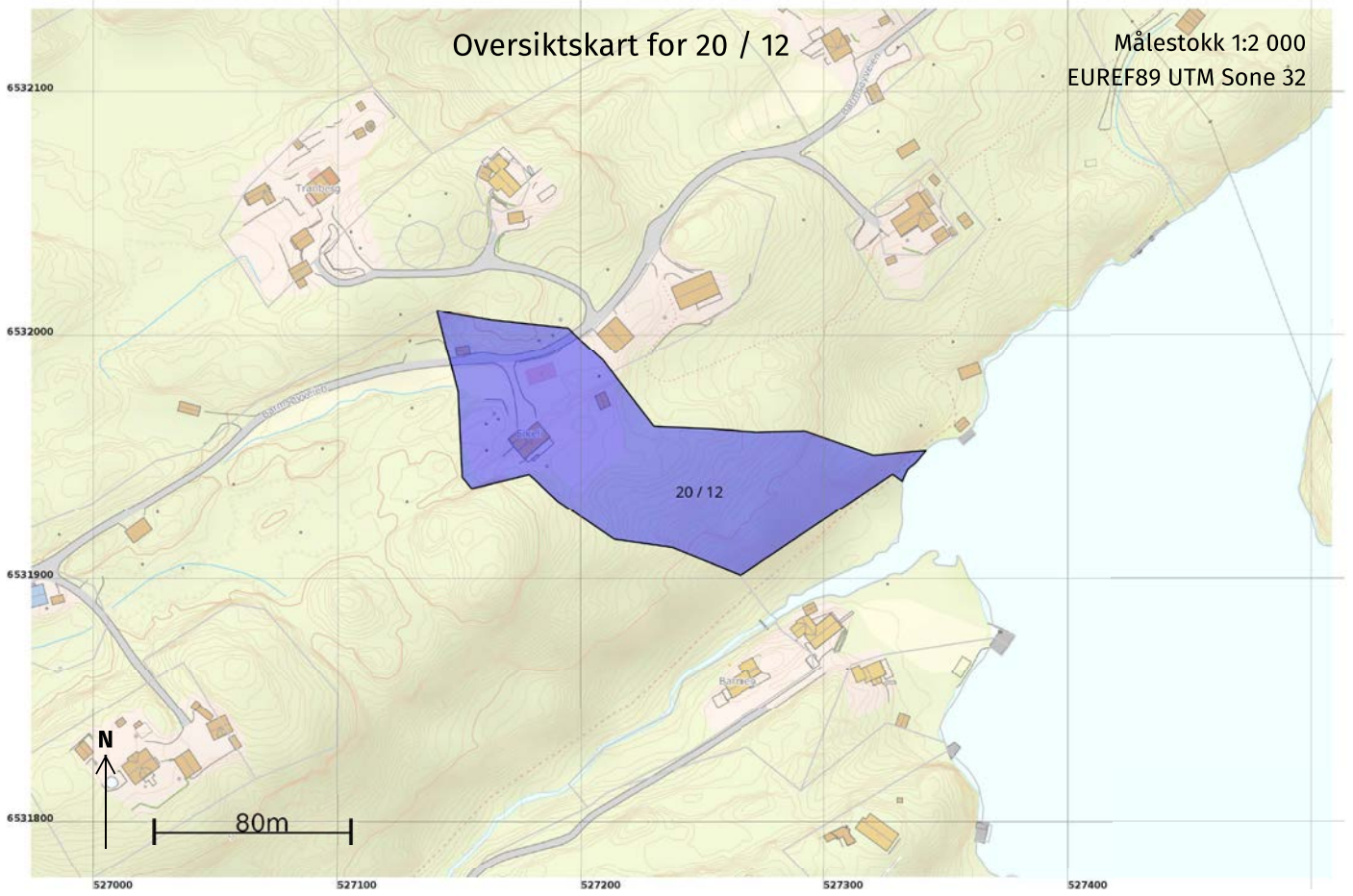
|                       |                                      |                      |   |                |     |                              |            |
|-----------------------|--------------------------------------|----------------------|---|----------------|-----|------------------------------|------------|
| <b>Bygningsnr:</b>    | 15 599 472                           | Bebygd areal:        | 0 | Ant. boliger:  | 0   | <u>Datoer</u>                |            |
| <b>Løpenr:</b>        |                                      | Bruksareal bolig:    | 0 | Ant. etasjer:  | 1   | Rammetillatelse:             | 31.10.1995 |
| Repr.punkt:           | Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 | Bruksareal annet:    | 0 | Vannforsyning: |     | Igangsettingstillatelse:     | 30.11.1995 |
|                       | Nord: 6531976 Øst: 527191            | Bruksareal totalt:   | 0 | Avløp:         |     | Bygging avlyst:              | 01.01.2014 |
| Bygningsendringskode: |                                      | Bruttoareal bolig:   | 0 | Har heis:      | Nei | Tatt i bruk:                 |            |
| Bygningstype:         | Garasjeuthus anneks til bolig        | Bruttoareal annet:   | 0 |                |     | Midlertidig brukstillatelse: |            |
| Næringsgruppe:        | Annet som ikke er næring             | Bruttoareal totalt:  | 0 |                |     | Ferdigattest:                |            |
| Bygningsstatus:       | Bygging avlyst                       | Alternativt areal:   | 0 |                |     |                              |            |
| Energikilder:         |                                      | Alternativt areal 2: | 0 |                |     |                              |            |
| Oppvarming:           |                                      |                      |   |                |     |                              |            |

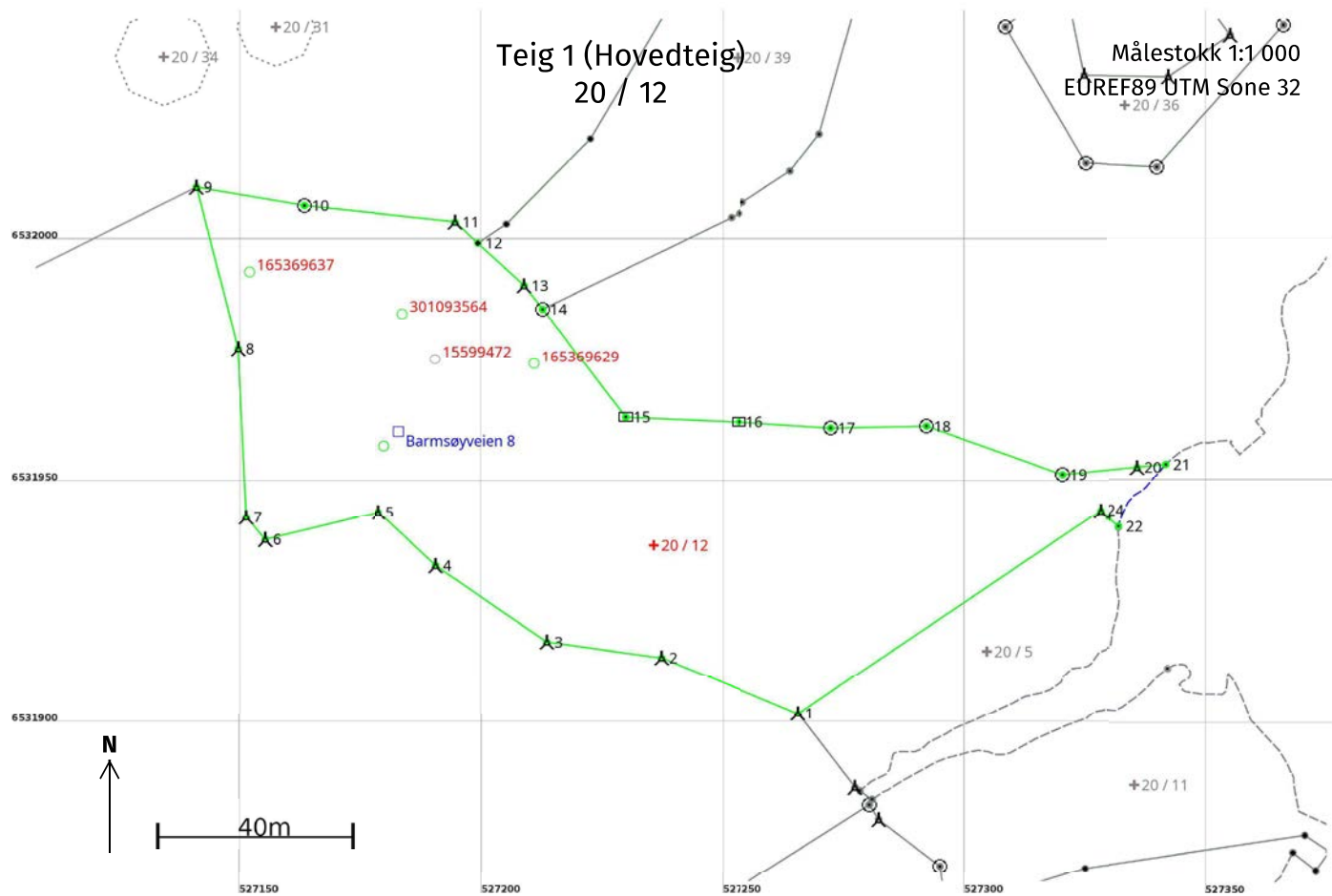
### Etasjer

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

### Bruksenheter

| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype       | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|---------|-------------------|-----------------------|------------|----------|----------------|-----|----|----------------|
|         |                   | Unummerert bruksenhet | 0          | 0        |                | 0   | 0  | 20/12          |





**Areal og koordinater**

Areal: 9 589,2

Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6531937

Øst: 527236

**Grensepunkt / Grenselinje****Ytre avgrensing**

| Løpenr | Nord       | Øst       | Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)            | Grensepunkttype / Linjeinformasjon | Målemetode                                | Nøyaktighet (SD i cm) | Radius |
|--------|------------|-----------|---|------------------------------------|---|-----------------------|--------|
| 1      | 6531902,64 | 527265,64 | Fjell Bolt<br>30,67                           |                                    | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10                    |        |
| 2      | 6531914,27 | 527237,26 | Fjell Bolt<br>23,90                           |                                    | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10                    |        |
| 3      | 6531917,55 | 527213,59 | Fjell Bolt<br>27,79                           |                                    | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10                    |        |
| 4      | 6531933,28 | 527190,68 | Fjell Bolt<br>16,21                           |                                    | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10                    |        |
| 5      | 6531944,35 | 527178,84 | Fjell Bolt<br>24,23                           |                                    | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10                    |        |
| 6      | 6531938,65 | 527155,29 | Fjell Bolt<br>6,08                            |                                    | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10                    |        |
| 7      | 6531943,29 | 527151,36 | Fjell Bolt<br>34,99                           |                                    | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10                    |        |
| 8      | 6531978,24 | 527149,70 | Fjell Bolt<br>34,38                           |                                    | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10                    |        |
| 9      | 6532011,52 | 527141,07 | Fjell Bolt<br>22,57                           |                                    | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10                    |        |
| 10     | 6532007,68 | 527163,32 | Fjell Offentlig godkjent grensemerke<br>31,55 |                                    | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10                    |        |
| 11     | 6532004,28 | 527194,68 | Bolt<br>6,42                                  |                                    | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10                    |        |
| 12     | 6531999,94 | 527199,40 | Umerket<br>12,92                              |                                    | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10                    |        |
| 13     | 6531991,20 | 527208,92 | Fjell Bolt<br>6,24                            |                                    | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10                    |        |

| Løpenr | Nord       | Øst       | Grensemerke nedsatt i /<br>Lengde (m) | Grensepunkttype /<br>Linjeinformasjon                  | Målemetode                                | Nøyaktighet<br>(SD i cm) | Radius |
|--------|------------|-----------|---------------------------------------|--|---|--------------------------|--------|
| 14     | 6531986,25 | 527212,72 |                                       | Fjell Offentlig godkjent grensemerke<br>28,13          | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10                       |        |
| 15     | 6531963,94 | 527229,87 |                                       | Stein eller røys<br>23,49                              | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10                       |        |
| 16     | 6531962,95 | 527253,34 |                                       | Stein eller røys<br>19,08                              | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10                       |        |
| 17     | 6531961,68 | 527272,37 |                                       | Fjell Offentlig godkjent grensemerke<br>19,76          | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10                       |        |
| 18     | 6531962,08 | 527292,13 |                                       | Fjell Offentlig godkjent grensemerke<br>29,76          | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10                       |        |
| 19     | 6531952,11 | 527320,17 |                                       | Fjell Offentlig godkjent grensemerke<br>15,75          | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10                       |        |
| 20     | 6531953,67 | 527335,84 |                                       | Fjell Bolt<br>5,91                                     | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10                       |        |
| 21     | 6531954,26 | 527341,73 |                                       | Geometrisk hjelpepunkt<br>16,40                        | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10                       | 200    |
| 22     | 6531941,48 | 527332,01 |                                       | Hjelpelinje vannkant<br>Geometrisk hjelpepunkt<br>2,88 | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10                       |        |
| 23     | 6531943,28 | 527329,77 |                                       | Umerket<br>2,15  | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10                       |        |
| 24     | 6531944,63 | 527328,09 |                                       | Fjell Bolt<br>75,25                                    | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10                       |        |



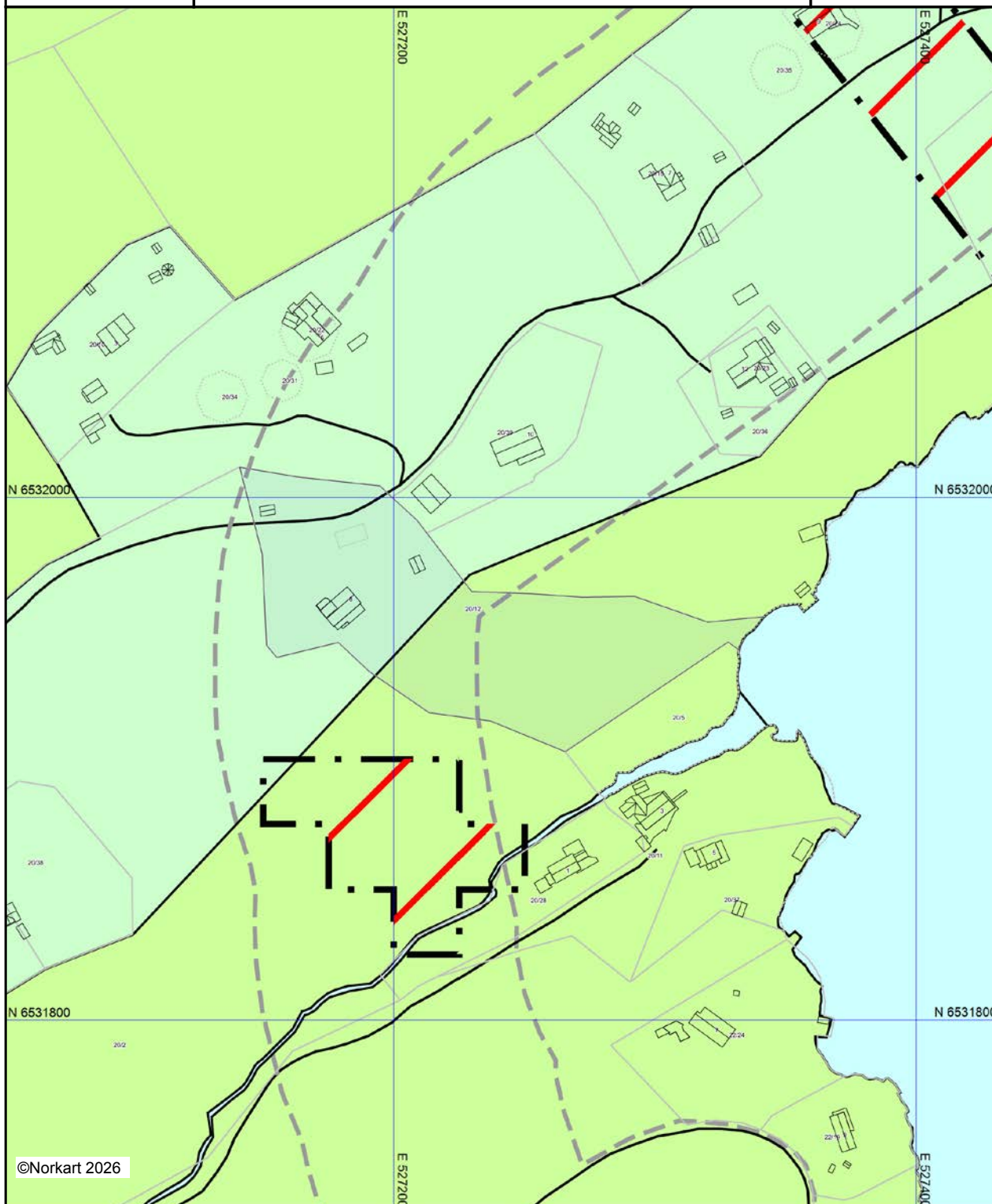
Kragerø kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 20/12  
Adresse: Barmsøyveien 8  
Dato: 25.03.2026  
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 strandsc





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

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)*

-  Faresone grense
-  Strandlinje sjø

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Adkomstveg - nåværende

Nr. 859 a. *Postnr. 711 1944*  
 SEM & STEEN 1/4, OSLO 6-11. *Dagbok nr. 711 1944*  
 Kragers sorenskriverembete  
*1258* *1257-1258 4/4*

Avskrift. *4/4*  
 Godkjent til innhefting i grunnboka.

## Skylddelingsforretning

Fors dag den *28/9* 19*44* holdt undertegnede av lensmannen opnevnte menn skylddelingsforretning over gården *Kjøera*  
 g.nr. *20* br.nr. *2* av skyld mark *186* i *Skåfåy*  
 herred. Forretningen er forlangt av *Nils Kjøera*

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.<sup>1)</sup>  
 Mennsopnevnelsen legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring<sup>2)</sup> som skjønnsmenn  
*Samtlige*

Ved forretningen møtte:<sup>3)</sup> *Nils Kjøera Halvor Langen*  
*Johannes Tranberg*

Mennene valgte til formann *Knut Svartkjendolen*  
 Over-de del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse.<sup>4)</sup>  
*Lanthen har sin begynnelse i en rois ved østro enden av Langåker. Derfra i sydlig retning 36 m til rois no 2, derfra i sydøstlig retning 25 m til rois no 3 derfra i samme retning 19 m til rois no 4, derfra i samme retning 21 m til rois no 5 derfra i samme retning 36 m*

<sup>1)</sup> Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).  
<sup>2)</sup> Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. for forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»  
<sup>3)</sup> 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 umødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).  
<sup>4)</sup> Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboieendommer blir ikke å beskrive dersom disses 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)

48

til kais no 6 derfra i samme  
retning til sjøen i kolt no 7  
Derfra følges sjøen 13 m til kolt  
no 8 i fjellet. Derfra følges fjellfoten  
78 m i sydvestlig retning til kolt  
no 9. Derfra i nordøst retning 36 m  
til kolt no 10. derfra i samme  
retning 51 til kolt no 11. Derfra i  
vestlig retning 26<sup>m</sup> til kolt no 12  
Derfra i nordlig retning 6 m. til  
kolt no 13, derfra i nordøst retning  
14,5 m til kolt no 14 derfra samme  
retning 12 m til kolt no 15 derfra i  
samme retning 9 m til kolt no 16  
derfra i samme retning 39 m til  
utgangspunktet.

49

1. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med skog? .....
2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornödenhet nødvendige skog? .....
3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? .....
4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning? .....

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? .....
6. Eller finner skylddelingmennene det godtgjort, at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å opdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet lignende øiemed? .....
7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? .....

Det bevidnes:

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

.....

.....

kan benyttes i fellesskap av .....

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.<sup>1)</sup>

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

Skylden for de fraskilte del blev bestemt til Höre .....

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 1,82 .....

De fraskilte del er gitt bruksnavn<sup>2)</sup> Eikeli. .....

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:<sup>3)</sup>

Omkostningene betales av  
Herieren Johannes Tranberg.

---

<sup>1)</sup> Det som ikke passer strykes over.  
<sup>2)</sup> Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov. av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).  
<sup>3)</sup> Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellem partene.

50

Partene ble gjort kjent med, at forretningen kan påankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

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

Vi har bestemt, at Arnib Svartkjindalen skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysning.

Arnib Svartkjindalen  
Anders Mortsen  
Anders Olsen

Antatt til tinglysning 4/10 19 44

KFR 9 - 11

For tinglysningen nr. 57-  
Ført inn i dagboken ved  
Kragerø sorenskriverembede  
som nr. 711 den 4/10 19 44  
Ført inn i grb. bl.  
personregistret  
Heftelser anmerkes mot kr. 2-  
Anmerkes

De fraskilte del har fått gr.nr. br.nr.



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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?


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

## Prisoversikt

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

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Barmsøyveien 8  
3790 HELLE**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Ronny Jørstad**Telefon:** 413 20 888  
**E-post:** ronny.jorstad@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre