

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



Eiendomsmegler

Nora Eikeland

Mobil 464 20 926

E-post nora.eikeland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Aktiv Eiendomsmegling

Kirkegata 26

3770 Kragerø

Mellomkollen 2

Velkommen til Mellomkollen 2- en flott og godt utnyttet fritidsbolig med fin sjøutsikt utover Kragerøskjærgården. Det er bilferge til Bærøy, og kjørevei frem til døra. Eiendommen har to båtplasser og sjøbod i fellesanlegg. Fritidsboligen ligger på en endetomt, med lettstelte uteområder og gode solforhold. Hytta er oppført i 2008, og fremstår med et moderne stiluttrykk med skråtak og store vindusflater mot sjøen.

Fritidsboligen inneholder: Entrè, gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, 3 soverom og hems. Det er i tillegg integrert bod/teknisk rom med utvendig adkomst.

Frittstående bod med god plass til lagring.

Mellomkollen 2 har en idyllisk og sjønær beliggenhet på Nordre Bærøy med nydelig sjøutsikt mot Kragerø by, Borteid og Skienssund, samt sol fra tidlig morgen til sen kveld.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 500 000,-
Omkostn.: Kr 163 850,-
Total ink omk.: Kr 6 663 850,-
Selger: Kenneth Nordengen
Asle Gisholt

Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 31, bnr. 394
Oppdragsnr.: 1302250019

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 78/80 kvm
Tomtstr.: 601.2 m²

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	80
Andre vedlegg	85
Nabolagsprofil	121
Budskjema	129

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 78 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 80 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 78 m² Bad, spisestue, stue, 3 soverom, gang, kjøkken.

BRA-e: 2 m² Teknisk rom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

601.2 m²

Tomtebeskrivelse

Flott, eiet tomt på ca 601m² i følge målebrev fra Kragerø kommune. Tomten er solrik, og har nydelig sjøutsikt. Fritidsboligen ligger på feltet "Ytre Bærøyknauser", et romslig område med lite gjennomgangs trafikk. Det er bilvei helt frem til døra, og plass til parkering på egen tomt. Fra båtplassen er det ca. 6-7 minutter gange på berg, eller 12-13 minutter gange på gruslagt vei.

Tomten er opparbeidet med gruset adkomst og store terrasser i front. Denne tomten ligger skjermet og lunt med et stort skogsareal (friareal) i front, som i praksis kun brukes av denne hytta. Arealet er en perfekt boltreplass for barn og barnebarn. Hyttefeltets flotte tennisbane ligger rett på nedsiden av hytta.

Ca. halvparten av frittstående utebod ligger utenfor tomtegrense. Areal utenfor tomtegrense er regulert til friluftsførmål. Eier av nabotomt har samtykket til plasseringen.

Beliggenhet

Mellomkollen 2 har en idyllisk og sjønær beliggenhet på Nordre Bærøy med nydelig sjøutsikt mot Kragerø by, Borteid og Skienssund, samt sol fra tidlig morgen til sen kveld. Det er kun 6-7 minutter gange (ca 450 meter ned til sjøen), hvor du har to egne

båtplasser og privat sjøbod i felles anlegg. Nede ved fellesbryggen er det i tillegg anlagt badebrygge med stupebrett. Fra båtplassen er det kun 5 min med hurtiggående båt til Kragerø og til Valle er det drøye 10 min. Det er i tillegg kjørevei helt frem til hytta, dersom du ønsker å ta bilfergen fra sentrum.

Det er flere barnevennlige sandstrender innenfor 20-25 minutter gange fra hytta. Friområdet "Paradisbukta" ligger øst på øya og "Grisen", samt stranden ved ferigeleiet ligger ved Gulodden vest på Bærøy. Begge steder er populære utfartssteder for fasboende, hytteeiere og turister.

Bærøy er en av de største og mest attraktive øyene i Kragerøs flotte skjærgård. Med over 5 kilometer med veier og stier er det rikelige muligheter for naturopplevelser. Det er merkede løyper langs de mest brukte stiene, så her kan du jogge eller spasere fra fjord til topp. Bærøkjerringa er lett tilgjengelig og som den høyeste toppen på øya (68 moh) gir den praktfull utsikt i alle himmelretninger.

Som eier av hytte på Bærøknausene har du tilgang til tennisbane.

Adkomst

Se kartskisse eller kontakt megler for kjørebekræftelse. Megler sørger for båttransport til visning.

Bebyggelsen

Området er bebygget med fritidseiendommer. I umiddelbar nærhet er det oppført moderne fritidsboliger av samme type, preget av moderne arkitektur, med brutte tak og store glassflater. På øya ellers er det oppført både eldre og nyere fritidsboliger (og også noen få boligeiendommer).

Bygningssakkyndig

Jacob Unosen Ramberg

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsboligen står på ringmur i betong og trebjelkelag. Reisverk i tre med liggende bordkledning. Saltak med sperrer i tre og takteking av tretak.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapport fra Ramberg Takst, datert 14.03.2025
Tilstandsrapporten ligger vedlagt i prospektet.

Innhold

Fritidsboligen inneholder: Entrè, gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, 3 soverom og hems. Det er i tillegg integrert bod/teknisk rom med utvendig adkomst.

Frittstående bod med god plass til lagring.

Standard

Velkommen til Mellomkollen 2- en flott og godt utnyttet fritidsbolig med fin sjøutsikt utover Kragerøskjærgården. Det er bilferge til Bærøy, og kjørevei frem til døra. Eiendommen har to båtplasser og sjøbod i fellesanlegg. Fritidsboligen ligger på en endetomt, med lettstelte uteområder og gode solforhold.

Hytta er oppført i 2007, og fremstår med et moderne stiluttrykk med skråtak og store vindusflater mot sjøen. Overflater består hovedsakelig av furugulv, panel i himling og malt panel på vegger.

Du kommer først inn i et lysmalt vindfang, herfra er det videre inngang til stue/kjøkken, bad/vaskerom, tre soverom og oppgang til hems. Stue og kjøkken har åpen løsning, med vindusflater fra gulv til himling og god takhøyde. Det er utgang til vestvendt uteplass med fin utsikt og sen kveldsol. Kjøkkenet har en innredning med hvite fronter, laminert benkeplate og integrert komfyr/platetopp samt frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Alle hvitevarer medfølger. Badet har flislagt gulv med varmekabler. Rommet inneholder dusjnise, servant med underskap og speil, WC og vaskemaskin. Boden har flislagt gulv, her finner du varmtvannsbereder og vannskap. Rommet har utvendig adkomst. Det er totalt tre soverom i hytta.

Det er oppført en frittstående utebod på ca. 13 kvm. Boden er perfekt for oppbevaring av hagemøbler, puter, verktøy etc.

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 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Taktekking: Det er registrert noe alder og værslitasje på tretak. Det er registrert fuktighet og mykt treverk. Det er registrert noe sprekker i tretak.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er registrert noen små fuktmerker i himling. Det er registrert mykt treverk og slitasje på vindskier.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Det er registrert noe lysinnslipp rundt inngangsdør, utettheter mellom karm og dørbblad. Det er registrert noe slitasje på dørbblad, små merker og slitasje på dørvridere.
- Terrasse i tre og plattinger med belegningsstein: Det er stedvis registrert råte i terrassebord. Det er registrert endaved mot terreng. Det er registrert noe alder- og værslitasje. Det er registrert fall på terreng rundt terrasse.

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.
- Innvendig trapp: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det er registrert stedvis noe merker på innerdører. Det er registrert stedvis innerdører som tar i karm.
- Bad: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er registrert riss og sprekker i fuger i våtsone.
- Bad: Med tanke på registret svikt i gulvet og skader på flis og fuger, er det fare for skader på membran og tettesjikt.
- Bad: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Bad: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Terrengforhold: Det er registrert terreng som har fall mot konstruksjoner på eiendommen. En fjellknaus med skrått terreng som lener seg mot fritidsboligen.

Forhold som har fått TG3:

- Innvendige overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er registrert noe bruksslitasje og merker. Det er registrert knust flis i bod. Det er registrert forvitring og fuktskader i bod.
- Bad: Det er registrert nedbøyninger, fliser med sprekker og skadet fuger.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapport fra Ramberg Takst, datert 14.03.2025. Tilstandsrapporten ligger vedlagt i prospektet.

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

Kjørevei frem og parkering foran hytta. Eiendommen har to båtplasser i fellesanlegg, plass nr. 17 på lekter og plass nr. 31 som er landfast. Disse er hhv. 3m og 2,5m i følge selger. Eiendommen eier i tillegg en sjøbod i felles anlegg, nr. 21.

Forsikringsselskap

IF skadeforsikring

Energi

Oppvarming

Elektrisk, samt vedfyring er inninstallert i enheten.

Info strømforbruk

Strømforbruket i 2024 utgjorde 3907 kwh i følge selger.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 500 000

Kommunale avgifter

Kr 17 107

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 10 207

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

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

Formuesverdi primær

Kr 1 113 740

Formuesverdi primær år

2023

Andre utgifter

Årlige velavgift til hytteforeningen er p.t. kr. 7000,-, som omfatter bl.a drift og vedlikehold av fellesanlegg -og arealer. Veiavgift, brøyting, bruk av tennisbane og vedlikehold av båtplass langs land er også inkludert i velforeningskontigenten. Årlig vedlikeholdskostnader til båtplass på flytebrygge er kr 3.500,-. Svært velfungerende hytteforening med god struktur og økonomi.

Andre kostnader som strøm, forsikring og TV/nett må ny eier regne med. Nåværende eier har hatt TV/internett via Altibox (fiber) og betalt 679,- pr. mnd.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 31, bruksnummer 394 i Kragerø kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4014/31/394:

22.12.1978 - Dokumentnr: 3195 - Erklæring/avtale

STRANDPLAN OVER BÆRØ,GODKJENT 06101978

Overført fra: Knr:4014 Gnr:31 Bnr:37

Gjelder denne registerenheten med flere

Denne tinglyste anmerkningen er overført fra hovedbølet, og har ingen praktisk betydning for eiendommen. Anmerkningen vil uansett ikke bli slettet fra eiendommens grunnboksblad, eventuelle panthavere får prioritet bak denne.

20.09.2006 - Dokumentnr: 3079 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4014 Gnr:31 Bnr:37

Dette er dokumentet fra da eiendommen ble fradelt i 2006.

04.09.2019 - Dokumentnr: 1027461 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4014 Gnr:31 Bnr:37

Dette dokumentet gir eiendommen veirett over gnr. 31, bnr. 37.

10.10.2019 - Dokumentnr: 1195570 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighet hefter i: Knr:4014 Gnr:31 Bnr:37

Rettighet hefter i: Knr:4014 Gnr:31 Bnr:424

Forbud mot oppføring av nye bygg på bestemte arealer

Gjelder denne registerenheten med flere

Grunneier forplikter seg til å ikke fortette i form av oppføring av nye bygg, på de deler av eiendommene som ligger innenfor arealene som fremgår av kart i dokumentet.

02.03.2020 - Dokumentnr: 2170645 - Bestemmelse om båtplass/bryggeplass / bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:4014 Gnr:31 Bnr:470

Dette dokumentet gir eiendommen rett til en landfast båtplass og rett til en sjøbod samt adkomst til disse. Kart over plassering av båtplass og sjøbod finner du også i dette dokumentet. De respektive rettigheter skal følge de respektive hytteeiendommer ved overdragelse av disse eiendommene, og kan ikke overdras eller på annen måte overføres separat.

13.01.2023 - Dokumentnr: 45375 - Bestemmelse om båtplass/bryggeplass

Rettighet hefter i: Knr:4014 Gnr:31 Bnr:471

Dette dokumentet gir varig bruksrett til 1 båtplass på flytebryggeanlegg som er festet i 3814-31/471. Båtplassens plassering for den enkelte rettighetshaver fremgår av liste i dette dokument med tilhørende skisse av flytebryggeanlegget.

Tinglyste bestemmelser som omhandler vei og båtplasser/sjøbod ligger vedlagt i prospekt.

Ferdigattest/brukstillatelse

Vi har mottatt tegninger og ferdigattest fra Kragerø kommune. Disse stemmer ikke med oppført hyttetype. Selger har tatt kontakt med utbygger, og det antas at forholdet vil bli rettet. Kjøper kan ta forbehold i fm. budgivning. Konf. megler.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og kloakk. Privat vei, hvor veiavgift betales gjennom årsavgiften.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsformål, og er en del av reguleringsplanen "Nordre Bærøy" planid: 2006141 og ikrafttredelsesdato 26.10.2006.

Ca. halvparten av Uthus/bod er oppført utenfor tomtegrense. Den delen som ligger utenfor tomtegrense ligger på et areal regulert til friluftsfomål. I områder regulert til friluftsfomål er det ikke tillatt og oppføre bygg.

Hytta ligger i område 'F2' i reguleringsplan, kalt 'ny fritidsbebyggelse - F2, F3 og F4' i pkt 1.2.2. i reguleringsbestemmelsene. Det står at dette omfatter 3 områder som kan bygges ut med 35 fritidsboliger vist som F2 med H14-23, F3 med H24-32 og F4 med H33-34, H38 og H40-50. Dette innebærer 10 hytter for området hytta ligger i. Alle disse er oppført og området er fullt utbygd, iht reguleringsbestemmelsene.

Videre står det i bestemmelsene at hver enhet kan utbygges med maksimalt 100 m² BYA, maksimal gesims- og mønehøyde på 3 og 4,5 meter. Til hver fritidsbolig kan det oppføres bod/uthus med inntil 15 m² BYA, plassert i umiddelbar nærhet slik at det danner et tun med hovedbygningen. Uthuset skal oppføres uten isolasjon og innvendig kledning, med vinduer i begrenset omfang for nødvendig dagslys. Høye pilarer og grunnmurer skal unngås og det tillates ikke kjeller.

Reguleringskart- og bestemmelser ligger vedlagt i prospekt.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

162 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

163 850 (Omkostninger totalt)

179 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

182 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 663 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 679 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 682 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen

selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 163 850

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedspakke kr. 25.000,- oppgjørshonorar kr. 4750,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 50.000,-. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg og markedspakke (foto, trykte prospekter etc). Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

06.05.2025

**Flott og godt utnyttet fritidsbolig
med fin sjøutsikt utover
Kragerøskjærgården.**



Mellomkollen 2 har en idyllisk og sjønær beliggenhet på Nordre Bærøy med nydelig sjøutsikt mot Kragerø by, Borteid og Skienssund, samt sol fra tidlig morgen til sen kveld.

Fritidsboligen ligger på en endetomt, med lettstelte uteområder og gode solforhold. Fritidsboligene oppført i 2008, og fremstår med et moderne stiluttrykk med skråtak og store vindusflater mot sjøen.









Stue og kjøkken har åpen løsning,
med vindusflater fra gulv til himling
og god takhøyde.

Det er utgang til vestvendt uteplass med fin
utsikt og sen kveldsol.





Kjøkkenet har en innredning med hvite fronter, laminert benkeplate og integrert komfyr/platetopp samt frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.





Fra gangen er det oppgang til hems.





Badet har flislagt gulv med varmekabler.
Rommet inneholder dusjnisse, servant med
underskap og speil, WC og vaskemaskin.

Det er totalt tre soverom i hytta.





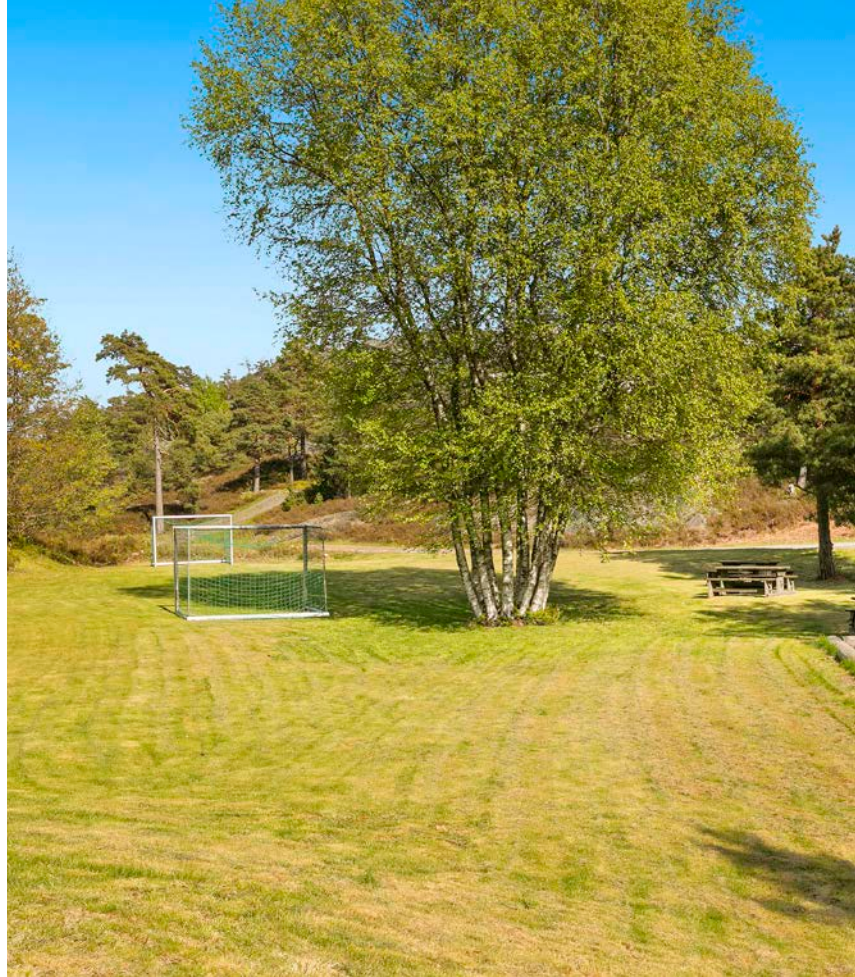
Det er kun 6-7 minutter gange
(ca 450 meter ned til sjøen), hvor du
har to egne båtplasser og privat sjøbod i
felles anlegg.





Det er flere barnevennlige sandstrender innenfor 20-25 minutter gange fra hytta. Friområdet "Paradisbukta" ligger øst på øya.

Som eier av hytte på Bærøknausene har du tilgang til tennisbane.



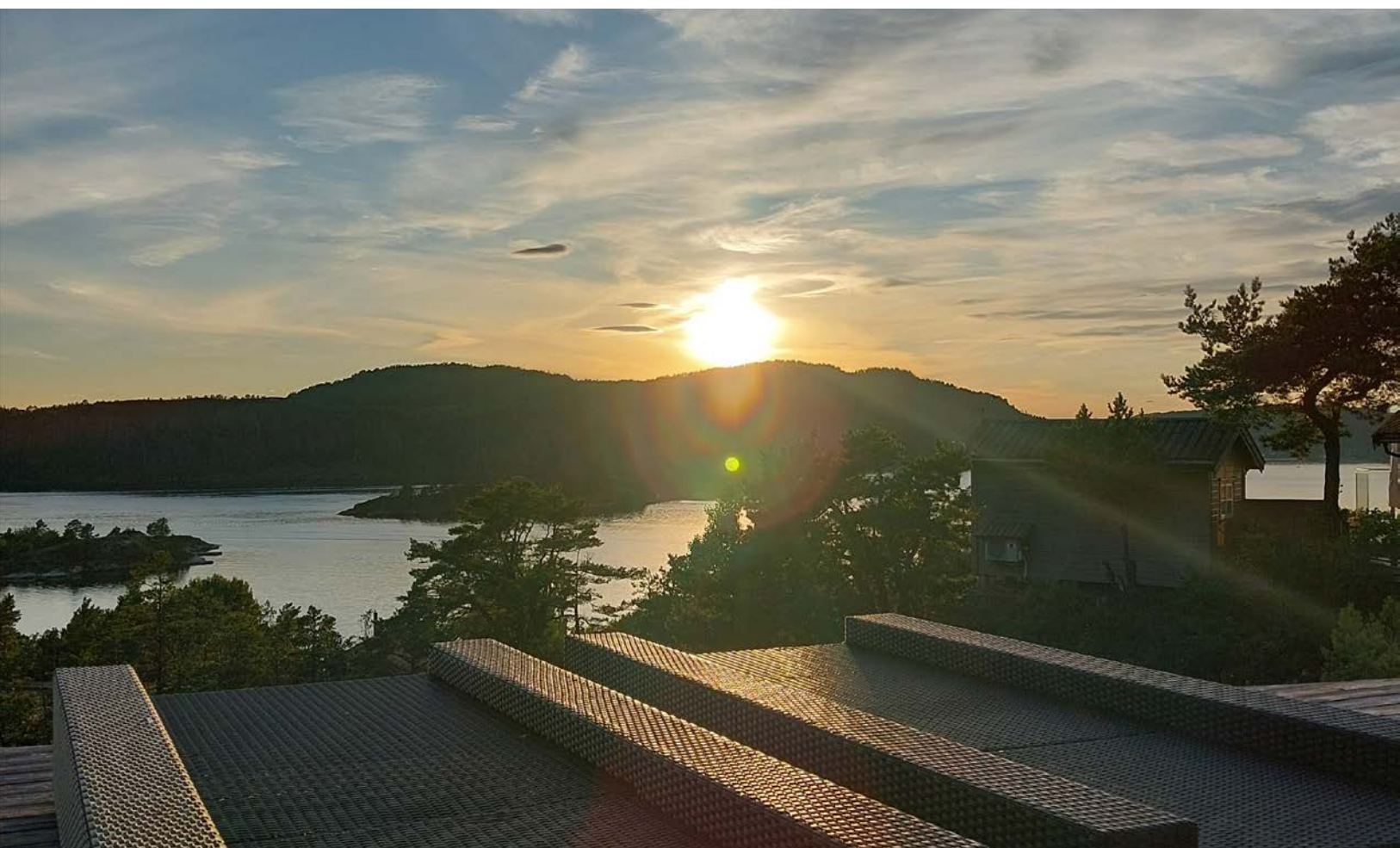
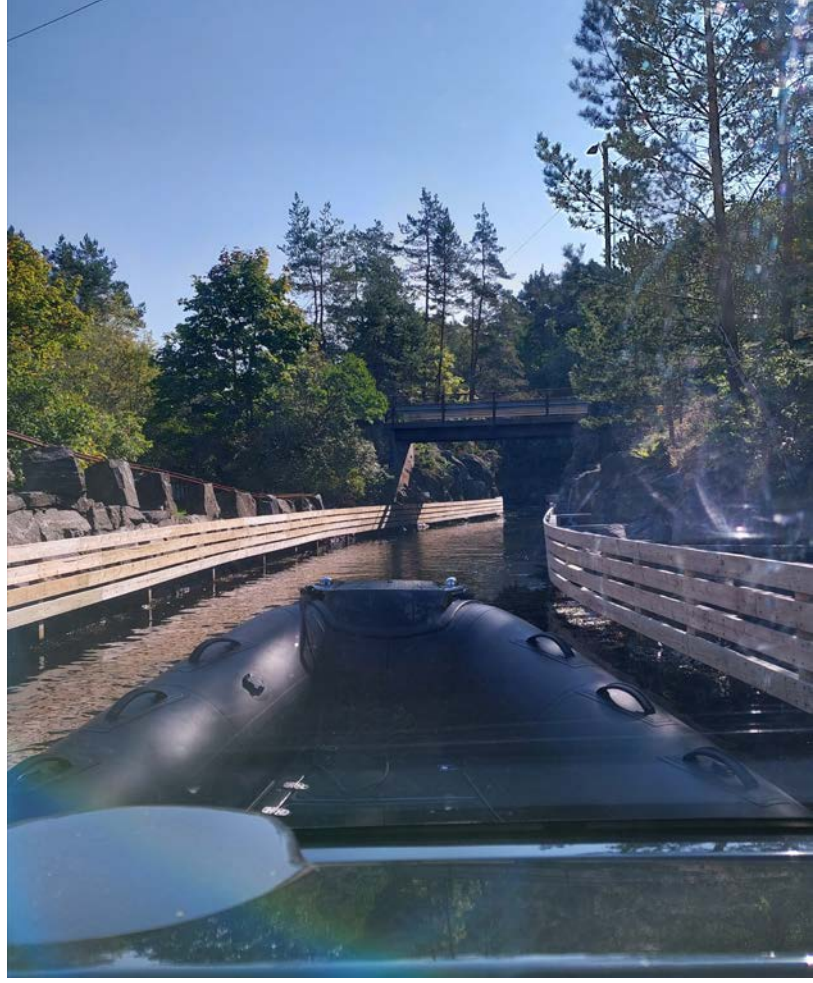


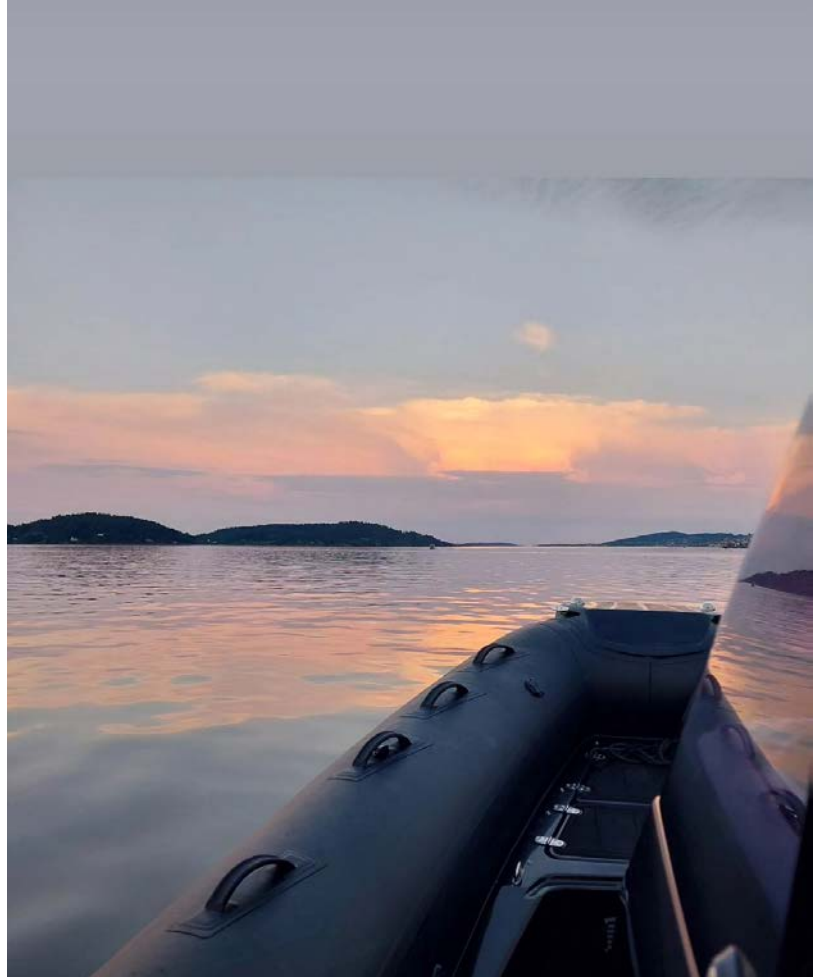
Fra båtplassen er det kun 5 min med hurtiggående båt til Kragerø.

Her finner man blant annet kaféer, dagligvareforretninger, restauranter og sjarmerende nisjebutikker.



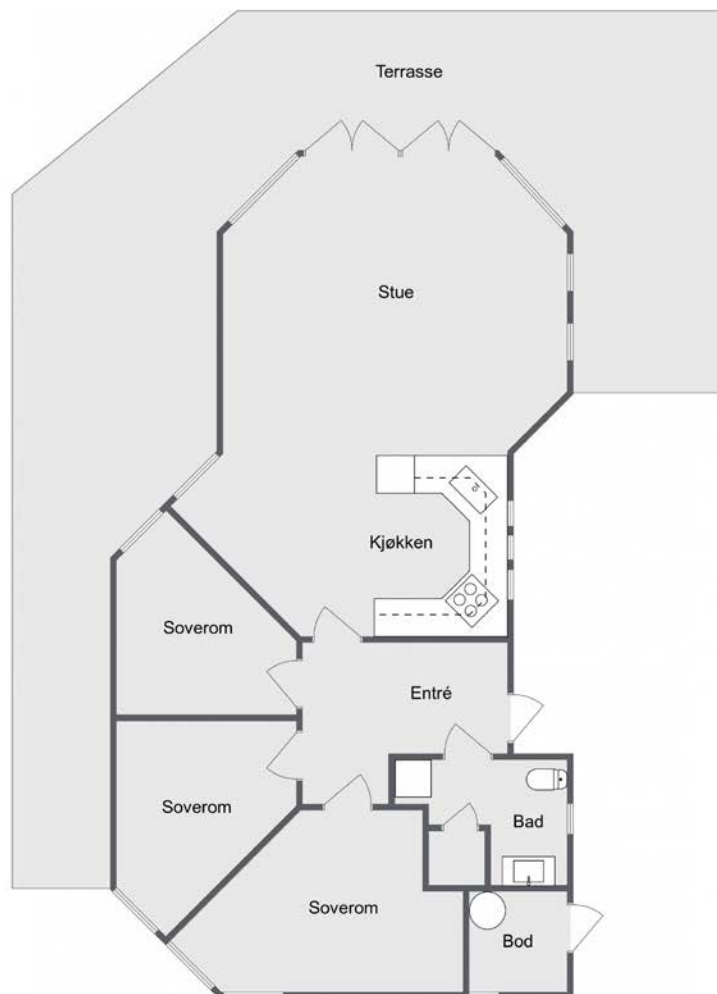






Mellomkollen 2

1. Etasje



aktiv.

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Mellomkollen 2, 3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD

 KRAGERØ kommune

 gnr. 31, bnr. 394

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 14.03.2025

Rapportdato: 27.03.2025

Oppdragsnr.: 20917-1350

Referansenummer: JT1697

Autorisert foretak: Ramberg Takst

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Jacob U. Ramberg

Uavhengig Takstingeniør

jacob@bjerketangen.no

918 89 227



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst ble kontaktet av Kenneth Nordengen for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av fritidsbolig med adresse Mellomkollen 2 i Kragerø kommune.

Det er fint vær, noe snø- og isdekke på befaringsdagen, ut over dette er alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapporten.

Tilstanden på boligen framstår med normal standard og normal bruksslitasje.

TG: 2 er gitt til: takteking, veggkonstruksjon, takkonstruksjon, ytterdører, radon, innvendig trapp, innvendige dører, badrom og terrengforhold.

TG: 3 er gitt til: terrasse, overflater og badromsgulv.

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

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Fritidsbolig - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fritidsboligen står på ringmur i betong og trebjelkelag.

Reisverk i tre med liggende bordkledning.

Saltak med sperrer i tre og takteking av tretak.

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Ytterdører i tre med glassfelt.

Terrassedører i tre med glassfelt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflate tre gulv og flis.

Vegger har overflate av plater med trepanel profil.

Himling har overflate av trepanel.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv har overflate av flis.

Vegger har overflater av flis.

Himling har overflate av trepanel.

Vask med badersinnredning, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin på badrom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Folierte skrog med glatte fronter, stedvis med glassfelt.

Laminat benkeplate med dobbelvask i stål.

Avsatt plass til kjøleskap og oppvaskmaskin.

Integrert komfyr og platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og stedvis i kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser.
Samsvarserklæring og annen dokumentasjon i skap.
Brannslukningsapparat og røykvarsler registrert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Den delen av tomten som ikke er bebygd består av grus, beplantning og naturtomt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Rominndeling stemmer ikke overens med dagens bruk, feil hyttetype ligger godkjent hos kommunen.

Tegninger fremvist av eier stemmer overens med dagens bruk, dette er hyttetypen gneis.

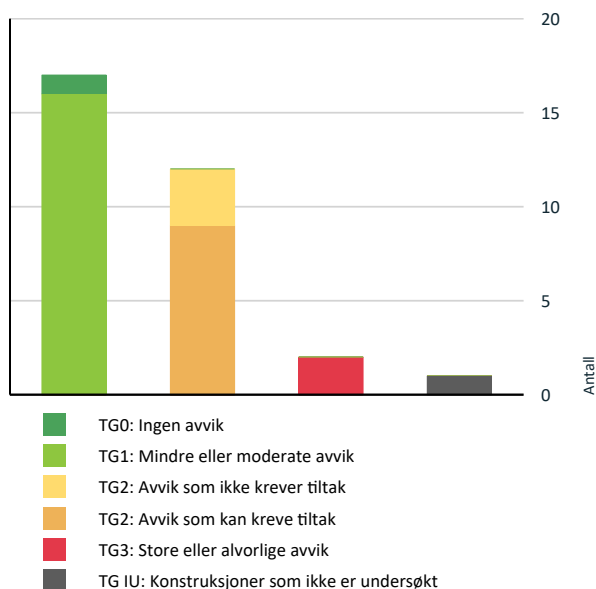
Bod

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

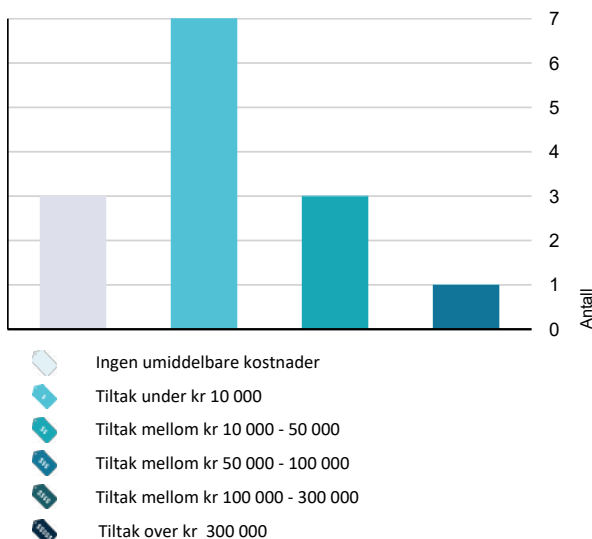
Det er 2 bod rom på tegning, på befaringsdagen er det et stort bod rom med 2 inngangsdører.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling av fritidsbolig beliggende på Gnr: 31 Bnr: 394 med adresse Mellomkollen 2 i Kragerø kommune.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Bygningskategori: Småhus.
Bygningstype: Fritidsbolig.
Byggeår: 2008.
Bygningsmateriale: Tre.
BRA: 80.
Ant. etg. med oppv. BRA: 1.

Oppvarming: Elektrisk, ved.
Ventilasjon: Periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:

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

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

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

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

Oppvarmingskarakter:

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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2007

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av tre.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe alder og værslitasje på tretak.
Det er registrert fuktighet og mykt treverk.
Det er registrert noe sprekker i tretak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tretak må overvåkes og utbedringer må utføres etter behov.
Utskiftinger nærmer seg.
Vedlikehold må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Utsnitt takteking.



Utsnitt takteking.



Utsnitt takteking.



Utsnitt takteking.

TG 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i stål.



Utsnitt renner og nedløp.



Utsnitt renner og nedløp.

TG 1 Veggkonstruksjon

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

TG:1 gitt jamfør med alder, det må beregnes vedlikehold.

Tilstandsrapport



Utsnitt veggkonstruksjoner.



Utsnitt veggkonstruksjoner.



Utsnitt veggkonstruksjoner.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak med sperrer i tre.

Takkonstruksjon er gjenbygd og kontrollert fra synlige konstruksjonsdeler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert noen små fuktmerker i himling.

Det er registrert mykt treverk og slitasje på vindskier.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

- Andre tiltak:

Fuktmerker i himling må overvåkes, oppdages det endringer på avvik eller fuktmerker blir større, så må det utføres ytterligere undersøkelser og utbedringer.

Vindskier må vedlikeholdes og utskiftninger nærmer seg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Utsnitt takkonstruksjon.



Fuktmerker i himling i stue.



Utsnitt vindskier.



Utsnitt vindskier.

TG 1 Vinduer

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Normal slitasje jamfør med alder, husk at dette er vinduer fra byggeår.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Ytterdører i tre med glassfelt.
Terrassedører i tre med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er registrert noe lysinnslipp rundt inngangsdør, utettheter mellom karm og dørblad.
Det er registrert noe slitasje på dørblad, små merker og slitasje på dørvridere.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Andre tiltak:

Utettheter må justeres så tettelist er inntil dørbladet i lukket tilstand.
Utbedringer av dørvridere og små merker på dører må utbedres etter behov og ønske.

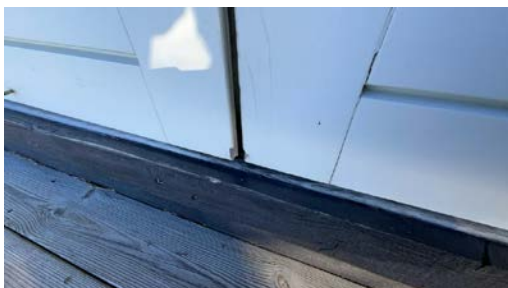
Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt ytterdører.



Utsnitt ytterdører.



Utsnitt ytterdører.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre og plattinger med belegningsstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis registrert råte i terrassebord.
Det er registrert endeved mot terreng.
Det er registrert noe alder- og værslitasje.
Det er registrert fall på terreng rundt terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonsdeler mot terreng vil ha redusert levetid.
Terrassebord med råte må utbedres/skiftes.
Rekkverk burde monteres med tanke på terreng rundt terrasse.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

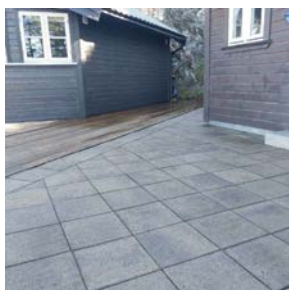
Tilstandsrapport



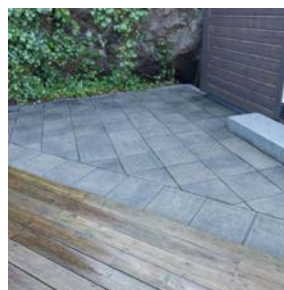
Utsnitt terrasse og plattinger.



Utsnitt terrasse og plattinger.



Utsnitt terrasse og plattinger.



Utsnitt terrasse og plattinger.

INNENDIG

Overflater

Gulv har overflate tre gulv og flis.
Vegger har overflate av plater med trepanel profil.
Himling har overflate av trepanel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert noe bruksslitasje og merker.

Det er registrert knust flis i bod.

Det er registrert forvitring og fuktskader i bod.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater må stedvis utbedres for TG:1.

Mye av slitasjen og små skader hemmer ikke bruken av boligen, utbedringstiltak og kostnadsestimat vil variere etter ønsket standard på overflater.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

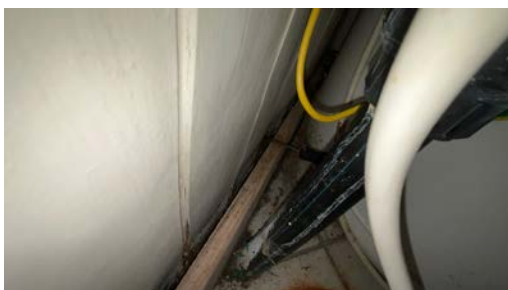
Tilstandsrapport



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.

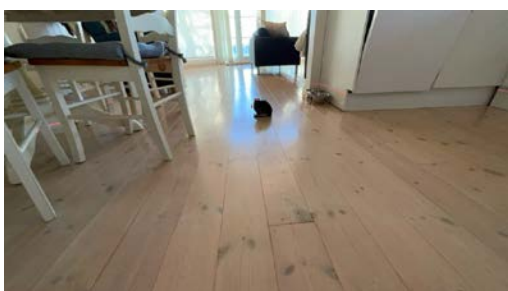


Utsnitt overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er registrert stedvis noe knirk i gulv, dette hemmer ikke bruken av boligen.



Høydeforskjeller kontrollert.

TG 2 Radon

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmåling eller tiltak mot radon.

Eiendommen ligger innenfor et område med en definert aktsomhetsgrad som er moderat til lav, av NGU Radon aktsomhetskart.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Radon aktsomhet.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes og ildsted lokalisert i stue.



Ildsted.



Utsnitt pipegjennomføring.

TG IU Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Krypkjeller er ikke tilgjengelig og ringmur er skjult rundt hele boligen av terrasser og platting. Med tanke på registrerte problemer med baderomsgulv, så kan det være noen lokale skjulte nedbøyninger.

Det er en fare for underliggende skjulte problemer i krypkjeller som ikke kan kontrolleres på befaringsdagen.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Utsnitt innvendig trapp.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert stedvis noe merker på innerdører.

Det er registrert stedvis innerdører som tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt innerdører.



Utsnitt innerdører.



Utsnitt innerdører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

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

Gulv har overflate av flis.

Vegger har overflater av flis.

Tilstandsrapport

Himling har overflate av trepanel.

Vask med baderomsinnredning, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin på baderom.



Utsnitt baderom.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger har overflater av flis.

Himling har overflate av trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er registrert riss og sprekker i fuger i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt riss og sprekker i flisfuger.



Utsnitt vegg.



Utsnitt himling.

1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Overflater Gulv

Gulv med overflater av flis.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert nedbøyninger, fliser med sprekker og skadet fuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

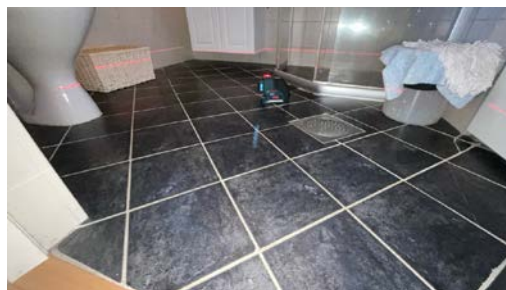
Gulvet må bygges om for TG:1.

Underliggende konstruksjoner må ytterligere undersøkes under utbedring, mistenker for dårlig bæring for støpt baderoms gulv.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utsnitt baderomsgulv.



Utsnitt baderomsgulv.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med tanke på registret svikt i gulvet og skader på flis og fuger, er det fare for skader på membran og tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Membran og tettesjikt i gulv vil skiftes i forbindelse med utbedringer.

Kostnadsestimat gitt under gulv.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Plastsluk.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vask med baderomsinnredning, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin på baderom.

Tilstandsrapport



Vask med baderomsinnredning.



Toalett.



Opplegg for vaskemaskin.



Dusjhjørne.

1 ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Elektrisk vifte.

1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Tilstandsrapport

Dette er allerede informert om under overflater, men det er registrert fuktskader i tilliggende rom til baderom under rørskap.
Kostnadsestimat gitt under overflater.

Det er ikke registrert fuktighet på befaringsdagen, dette er forvitret og en eldre skade.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fuktskade i tilliggende rom.



Fuktskade i tilliggende rom.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Folierte skrog med glatte fronter, stedvis med glassfelt.
Laminat benkeplate med dobbelvask i stål.
Avsatt plass til kjøleskap og oppvaskmaskin.
Integrert komfyr og platetopp.



Utsnitt kjøkken.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det er registrert mye fett og saltmerker rundt avtrekksvifte, dette kan nok bare rengjøres.

Tilstandsrapport



Utsnitt avtrekksvifte.



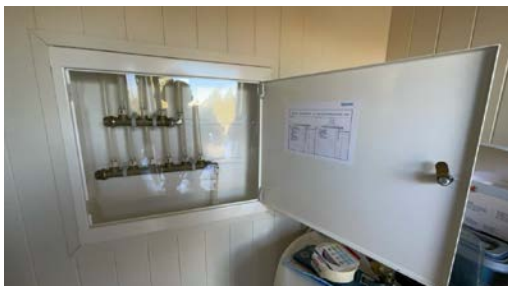
Avtrekk kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og stedvis i kobber.
Det er besikttet i rørskap.

Stoppekran lokalisert i bod.
Siklemikk fra rørskap ledes mot bod, her er det sluk.



Rørskap.



Stoppekran.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Tilstandsrapport



Varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser.
Samsvarserklæring og annen dokumentasjon i skap.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2008
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

El-anlegg gitt TG:1 på en visuell kontroll, stikk kontroll av synlige deler og dokumentasjon.

Om det ønskes en full kontroll og en mer utfyllende kartlegging av anlegget, så må dette utføres av en fagkyndig.



Sikringsskap.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarsler registrert.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport



Røykvarsler.



Brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Drenering naturlig på terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fritidsboligen står på en ringmur i betong.

Spesielt for denne enheten er at kryperom under fritidsboligen ikke er tilgjengelig og ringmuren er skjult av plattinger og terrasser rundt hele boligen.

Det er ikke registrert nedbøyninger eller synlige skader, og det er registrert åpninger for lufting.

Her er det fare for skjulte feil og avvik med ringmur.



Utsnitt ringmur.

TG 2 Terrengforhold

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert terreng som har fall mot konstruksjoner på eiendommen.

En fjellknaus med skrått terreng som lener seg mot fritidsboligen.

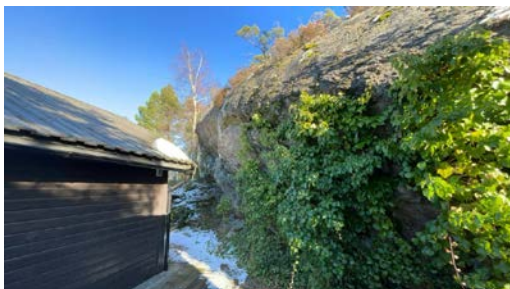
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Her må terreng overvåkes, så det ikke oppstår situasjoner hvor stein, beplantning eller lignende kan falle ned og gjøre konstruksjonsskader.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt terrengforhold.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

2008

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bod står på fundamenter i betongstein og tre som er delvis skjult av beslag.

Reisverk i tre med liggende bordkledning.

Pulttak med takteking av tretak.

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Ytterdører i tre med glassfelt.

Innvendig er det treplater på gulv og synlig reisverk.

Det må beregnes normal vedlikehold av bod.

Bod fungerer til tiltenkt bruk.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 etasje	78	2		80	161		80
Hems						37	37
SUM	78	2			161	37	117
SUM BRA	80						

Romfordeling

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

Kommentar

Areal er målt opp innvendig på stedet.

Areal oppgitt under TBA er terrasser i tre og arealer med belegningsstein rundt fritidsboligen.

Det er mange vinkler og store arealer av terrasser og plattinger, så det er en fare for avvik på areal oppgitt under TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Rominndeling stemmer ikke overens med dagens bruk, feil hyttetype ligger godkjent hos kommunen.

Tegninger fremvist av eier stemmer overens med dagens bruk, dette er hyttetypen gneis.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Bod		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er 2 bod rom på tegning, på befaringsdagen er det et stort bod rom med 2 inngangsdører.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	78	2
Bod	0	13

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.3.2025	Jacob U. Ramberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	31	394		0	601.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Mellomkollen 2

Hjemmelshaver

Gisholt Asle, Nordengen Kenneth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Bærøy i Kragerø-skjærgården.

Adkomstvei

Båt, ferje og privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Plannavn: Nordre Bærøy med sone 4, endring.

Formål: Fritidsbebyggelse.

Om tomten

Den delen av tomten som ikke er bebygd består av grus, beplantning og naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen, denne dag var det pent vær og stedvis snø- og isdekke.

Ut over dette er det ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018 - 2030.

Konsesjonsplikt

Ja. 0-grense i hele Kragerø kommune.

Bebyggelsen

På eiendommen er det ført opp fritidsbolig over 1 plan med hems og bod.

Forsikring

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

Kommentar

Ingen opplysninger om forsikringsforhold er oppgitt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Rekvirent har god kjennskap til eiendommen og egenerklæringen er fylt ut på en grundig og tillitsfull måte. Takstmann har ut over dette ingen kommentarer til egenerklæringen.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Situasjonskart		Kommunekart.com	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Ambita.	Gjennomgått		Nei
Energirapport			Ingen		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.03.2025	
2	29.04.2025	
3	08.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

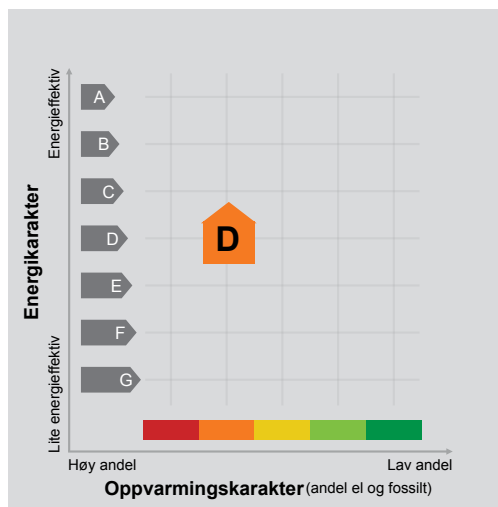
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JT1697>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Adresse	Mellomkollen 2
Postnummer	3783
Sted	KRAGERØ SKJ/ÆRGÅRD
Kommunenavn	Kragerø
Gårdsnummer	31
Bruksnummer	394
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15620994
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-98670
Dato	27.03.2025



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

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

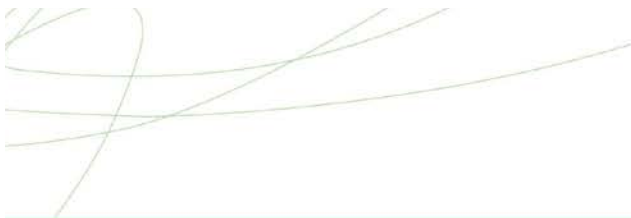
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Skifte til sparepærer på utebelysning

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Slå el.apparater helt av

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår 2008
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 80
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). *Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 7: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 18: Redusér innetemperaturen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kragerø	
Oppdragsnr.	
1302250019	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Asle Gisholt	Kenneth Nordengen
Gateadresse	
Mellomkollen 2	
Poststed	Postnr
KRAGERØ SKJÆRGÅRD	3783
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2007
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	17
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1302250019

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noen fliser har løsnet på badet og noen i bod

Initialer selger: AG, KN

1

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

Document reference: 1302250019

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Noen løse fliser på bad og bod, noe knirk i tregulv, resten må sees i gjennom av takstmann.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1302250019

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Asle Gisholt	6561f5acad1444a93f5acec5 e0044f9264eef922	14.02.2025 09:51:58 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kenneth Nordengen	46a9432ee33236b5061992 1f95f80d53d4a98039	14.02.2025 10:07:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1302250019

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

**KRAGERØ KOMMUNE -****FORSLAG TIL REGULERINGSENDRING FOR "NORDRE BÆRØY"
DEL AV GNR. 31 BNR. 1,2,37 M. FL. - KRAGERØ KOMMUNE.****REGULERINGSBESTEMMELSER.****Dato for Kragerø kommunestyres godkjenning: 26.10.2006**

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:2000, datert **06.12.2006**.

Hovedhensikten med reguleringsendringen er å justere plassering av tidligere godkjente hytter innenfor felt F4.

Området reguleres til følgende formål:

- | | | |
|-----------------------------|---------------------------|---|
| 1 | Byggeområder - | Boliger – eksisterende
Boliger - nye
Fritidsbebyggelse - eksisterende
Fritidsbebyggelse - nye |
| 2 | Landbruksområder - | Jordbruk |
| 5 | Fareområder - | Høyspentlinje |
| 6 | Spesialområder - | Privat vei
Friluftsområde - land og sjø
Golf
Privat småbåtanlegg – land og sjø
Kommunaltekniske anlegg
Bevaring av vei |
| 7. | Fellesområder - | Felles parkering
Felles lek/basseng |
| Andre bestemmelser - | | |
| 8. | Fellesbestemmelser | |

PBL. §25: REGULERINGSFORMÅL/ANDRE REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1. BYGGEOMRÅDER

1.0 Generelt.

Ved utforming av bygg og anlegg skal det tas vare på hovedtrekk i landskap og vegetasjon. Bebyggelsen skal i form, fargebruk og tilpassing til landskapet utvikles på en slik måte at kvalitetene i området opprettholdes. Materialer skal i hovedsak være tre med innslag av mur/naturstein.

Bebyggelsen skal tilpasses terreng og omgivelser. Bebyggelsen inklusive terrasser og eventuelle uthus, skal bygges ut med et felles helhetlig formuttrykk.

Bebyggelsen skal i størst mulig grad plasseres slik at eksisterende trær/vegetasjon blir bevart.

Oppgitte høyder i følgende bestemmelser gjelder fra gjennomsnittlig planert terreng, men maksimalhøyder kan kun benyttes der hvor terrengmessige forhold tillater det.

Det må foretas en registrering av radonkonsentrasjon i de nye byggeområdene før tillatelse til tiltak kan gis.

1.1 Boligbebyggelse.

1.1.1 Nye boligområder - Bo 1 og Bo 2.

Omfatter område Bo 1 som kan bygges ut med 2 boliger og område Bo 2 som kan bygges ut med 3 boliger.

Boligene skal benyttes til helårs beboelse. All ny bebyggelse med rom for varig opphold skal oppføres med radonfelle.

Plassering av garasje og boder skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset, selv om disse ikke skal føres opp samtidig med dette.

Bebyggelsens endelige plassering på tomta kan også fastsettes av det faste utvalg for plansaker, - som skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse.

Bygninger kan føres opp med gesimshøyde ikke over 3,5 m, saltak og maksimal mønetakhøyde på 7 m fra planert gjennomsnittlig terreng.

Maksimalt BYA på 15% av netto tomt, - % BYA = 15%.

Maksimal TU på 25% av netto tomt, - % TU = 25%.

1.1.2 Eksisterende boliger.

Omfatter eksisterende boliger på eiendommene g/bnr. 31/1 og 31/369. Disse kan bygges om og til etter gjeldende regler og det faste utvalg for plansakers skjønn.

1.2 Ny fritidsbebyggelse.

Omfatter områder som kan utbygges med 46 nye fritidsboliger.
Høye pilarer og grunnmur skal unngås. Terrasser skal føres opp forbundet med bebyggelsen.
Til hver fritidseiendom kan det oppføres en bod/uthus på inntil 15 m² BYA, plassert i umiddelbar nærhet slik at dette danner tun med hovedbygningen.
Der hvor terrengmessige forhold tillater det, kan uthuset ha maksimal gesims- og mønehøyde på hhv. 2,5 og 4,0 m.
Uthus skal føres opp uten isolasjon og innvendig kledning, med vinduer i begrenset omfang for nødvendig dagslys.
Høye pilarer eller grunnmur skal unngås og det tillates ikke kjeller.

1.2.1 Ny fritidsbebyggelse – F1

Omfatter område som kan bygges ut med 13 fritidsboliger vist som H1-13.

Hver enhet kan utbygges med maksimalt 100 m² BYA med maksimal gesims- og mønehøyde på hhv. 3 m og 4,5 m.

1.2.2 Ny fritidsbebyggelse – F2, F3 og F4

Omfatter 3 områder som kan bygges ut med 35 fritidsboliger vist som F2 med H14-23, F3 med H24-32 og F4 med H33-34, H38 og H40-50.

Hver enhet kan utbygges med maksimalt 100 m² BYA. Hytte 16, 17, 18, 19, 21 og 22 kan oppføres med maksimal gesims- og mønehøyde på hhv. 3 m og 4,5 m. Øvrige hytter kan oppføres med maksimal gesims- og mønehøyde på hhv. 3 m og 6 m.

1.2.5 Eksisterende fritidsbebyggelse

Omfatter områder med eksisterende fritidsbebyggelse.

Hytter -

Eksisterende hytter kan bygges om og utvides opp til 100 m² BYA.
Hytter som ligger i den ytre del av strandsonen, fra 0 til 50 m fra standlinjen, skal ha maksimal gesims og mønehøyde på hhv. 3 m og 4,5 m.
Bak en ytre strandsone på 50 m, kan hytter, der hvor terrengmessige forhold tillater det, kan hyttene ha maksimal gesims- og mønehøyde på hhv. 3 m og 6 m.
Terrasser skal føres opp forbundet med bebyggelsen. Høye pilarer eller grunnmur skal unngås.
Ved søknad om utbygging av bygning med to eller flere bruksenheter under samme tak, gjelder tilsvarende øvre arealgrense. Slike bygninger kan heller ikke splittes opp i frittstående bygninger med selvstendige enheter.

Uthus -

Til hver fritidseiendom kan det oppføres én bod/uthus på inntil 15 m² BYA, plassert i umiddelbar nærhet eller slik at dette danner tun med hovedbygningen.
Uthus som ligger i den ytre del av strandsonen, fra 0 til 50 m fra standlinjen, skal ha maksimal gesims og mønehøyde på hhv. 2,5 m og 3,5 m.
Bak en ytre strandsone på 50 m, kan uthus, der hvor terrengmessige forhold tillater det, ha maksimal gesims- og mønehøyde på hhv. 2,5 m og 4,0 m, over gjennomsnittlig planert terreng.

Uthus skal føres opp uten isolasjon og innvendig kledning, med vinduer i begrenset omfang for nødvendig dagslys.
Høye pilarer eller grunnmur skal unngås og det tillates ikke kjeller.

Tidligere uthus på eiendommen g/bnr. 31/1 kan bygges opp igjen som stall/garasje som vist i planen.

Anneks -

På fritidseiendom kan eksisterende anneks bygges om og eventuelt utvides til maksimalt 30 m² BYA. Dette gjelder kun dersom bygningen i dag er på minimum 10 m² BYA og kun for ett anneks på hver eiendom.

Anneks som ligger i den ytre del av strandsonen, fra 0 til 50 m fra standlinjen, skal ha maksimal gesims og mønehøyde på hhv. 2,5 m og 4,0 m.

Bak en ytre strandsone på 50 m, kan anneks, der hvor terrengmessige forhold tillater det, ha maksimal gesims- og mønehøyde på hhv. 2,5 m og 4,5 m.

Det tillates ikke endret bruk av annekset.

Bare anneks i umiddelbar nærhet til hovedbygning tillates utbygd. Anneks som har perifer beliggenhet i forhold til hovedbygning, eller ligger nærmere sjøen enn hovedbygningen, forutsettes flyttet til dennes umiddelbare nærhet, slik at bygningen vil danne tun med denne.

Det tillates ikke fradelt egen parsell for annekset.

På eldre bolig- og landbrukseiendommer som i dag benyttes til fritidsformål, kan eksisterende bryggerhus bygges ut etter anneksreglene.

Terrasser skal føres opp forbundet med bebyggelsen. Høye pilarer eller høye grunnmur skal unngås og det tillates ikke kjeller.

§ 2. LANDRUKSOMRÅDER

2.1 Jordbruk.

Området skal benyttes til tradisjonelt jordbruk og aktiviteter knyttet til dette formål.

Uthusbygningene på eiendommen g/bnr. 31/2 kan benyttes til drift av golfanlegget.

§ 5. FAREOMRÅDER

5.1 Høyspent.

I området er det vist høyspenttrasé med sikringssone på 20 meter. I denne sonen tillates ikke oppført bygninger eller andre varige konstruksjoner. Ny el-tilførsel i området skal fortrinnsvis legges i jordkabel og likeledes deler av høyspentanlegget.

§ 6. SPESIALOMRÅDER

6.1 Privat vei med rett til allmenn ferdsel.

Området omfatter eksisterende og ny vei i området. Den nye veien skal etableres på en diskret måte og ha en maksimal bredde på 3 meter. Skråninger skal dekket med jord og beplantes med steden vegetasjon.

Eksisterende vei kan vedlikeholdes slik den ligger i dag og utvides ved driftsmessig behov. Allmennheten skal ha rett til fri ferdsel på veiene.

6.2 Friluftsområde - land.

Området skal bevares som naturområde. Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeposering, er ikke tillatt. Flathogst i området skal unngås, men en forsiktig plukkhogst som ikke endrer skogens karakter er tillatt.

I friluftsområdet er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter det faste utvalg for plansakers skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

Innenfor området kan det anlegges pumpestasjon med evt. nødvendig overbygg. Det kan også bygges nødvendig trafo innenfor området. Slike anlegg skal utformes diskret og med god terrengtilpasning.

6.3 Friluftsområde - sjø.

Omfatter sjøområder utenfor strandlinjen. Nye brygger tillates ikke utover det som er vist i planen. Molo/utfylling og bølgebrytere tillates ikke utover dette.

Eksisterende bryggeanlegg kan utbedres og eventuelt bygges ut etter § 6.5.

6.4 Område for golf.

Området skal gi rom for 9 hulls golfanlegg med nødvendige bygg og anlegg for å drive banen.

Det kan tillates begrensede endringer i terrenget, herunder fjerning av masse, nødvendig uttak av fjell i banetrasséen og/eller oppfylling med egen løsmasse. Terrengarbeidene skal ha en begrensning i omfang og utføres på måter som gjør tilbakeføring til landbruk praktisk mulig. Vegetasjon og markflate skal skjermes under utbyggingen. I forbindelse med golfbanen kan gang- og trallestier av grus for golfspillere samt trasséer for driftstrafikk anlegges.

Mest mulig av eksisterende naturlig vegetasjon og markdekke skal beholdes, slik at banen som helhet framtrer med et naturpreg. Områder som blir skadet i forbindelse med bygging av golfbanen skal revegeteres med naturlig vegetasjon.

Utenom golfsesongen er området tilgjengelig for allmennheten, med unntak av områder som er spesielt sårbare for skader.

Det må utarbeides en byggeplan for 9 hulls golfbane på Grønnerøds eiendom. Det må fremlegges en fremdriftsplan som beskriver og fastsetter utbyggingen. Området for driving range/treningsfelt skal bygges ut i takt med øvrig utbygging innenfor planen.

I området skal jordlovens § 9 og § 12 gjelde.

6.5 Privat småbåtanlegg – land og sjø.

Eksisterende brygger kan utbedres og bygges ut inntil 12 m² dekke. Sprengning tillates ikke.

Det tillates også oppført et nytt småbåtanlegg som vist i planen med inntil 46 båtplasser med flytebrygger og bølgebrytere som vist i planen. Disse kan benyttes av hytteiere i felt F1, F2, F3 og F4.

Uten marinarkeologisk undersøkelse fra Norsk Sjøfartsmuseum må brygge føres opp uten tiltak i sjøbunnen.

I tilknytning til bryggeanlegget på eiendommen g/bnr. 31/37 kan det føres opp bygninger for felles boder med bodplass på 3 m² BRA pr. godkjent fritidsbolig.

På eiendommen g/bnr. 31/1 kan det anlegges bygge i tilknytning til eksisterende båthus.

6.6 Kommunaltekniske anlegg.

Omfatter to områder som skal inneholde kommunaltekniske anlegg. Det ene området er avsatt til renovasjon og ligger ved krysset inn mot "Bærøyknausene". Det andre området ligger ved bryggeanlegget mot Skiensund og er avsatt til spesialavfall samt ilandføringspunkt for vann-og avløpsanlegg. Vann-og avløpsanlegget skal ligge så diskret som mulig i terrenget og graves delvis ned i grunnen. Mindre boder for sikring av avfall og anlegg kan settes opp i området. Disse skal være diskret og godt tilpasset terrenget.

6.7 Bevaring av anlegg.

Omfatter gammel steinsatt vei som skal bevares.

§ 7. FELLESOMRÅDER

7.1 Felles parkering.

Omfatter områder som skal opparbeides til felles parkeringsplasser for de nye fritidsboligene. Parkeringsplassene skal bygges ut i takt med utbyggingen av området.

7.2 Felles lek/basseng.

Omfatter tre områder.

Områdene som i planen er vist som "Lek/basseng" skal opparbeides med lekeutstyr, sitteplasser og eventuelt badebasseng.

Omkringliggende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Lekeplassene skal etableres og bygges ut i takt med utbyggingen av området.

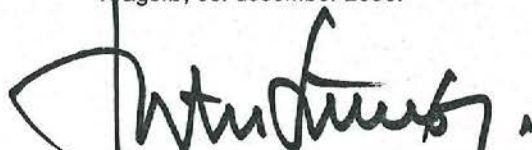
Området skal være tilgjengelig for alle fritidseiendommene i området og forvaltes av en hyttevelforening.

ANDRE BESTEMMELSER –

§8. FELLESBESTEMMELSER

- 8.1 Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.
- 8.2 Dersom det i forbindelse med tiltak i marka oppdages automatisk fredede kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling, jfr. Lov om kulturminner § 8, annet ledd.
- 8.3 Eventuell transformatoriosk, pumpehus og lignende bygg og anlegg tillates oppført på land innenfor planområdet med unntak av områder for kjørevei og felles lek i samråd med grunneiere/velforening. Slike bygg og anlegg skal tilpasses øvrig bebyggelse i materialbruk og farge.
- 8.4 Rettigheter og plikter i h.h.t. jordloven skal gjelde for hele planområdet.
- 8.5 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av det faste utvalg for plansaker, innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.
- 8.6 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Kragerø, 06. desember 2006.


ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS
MORTEN LUNØE SIVILARKITEKT MNAL

Bilag nr. 1267.102

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00008573	12.02.2025	78a69b47-a87e-4143-9 5ed-691f6713ce9c

Om dokumentet

Ident

2023/45375/200

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekipient): Bærøkanusene Brygge AS		Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 45375 Tinglyst: 13.01.2023 STATENS KARTVERK
Adresse: Glimmerveien 23		
Postnummer: 1487	Poststed: Hakadal	
Fødselsnr./Org.nr. 929 373 391	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Bærøkanusene Hytteveforening	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 992 239 409

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr. 3814	Kommunenavn Kragerø	Gnr. 31	Bnr. 471	Fnr.	Snr.

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr. Se vedlegg	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr. Snr.
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶

Rettighetshaverne gis varig bruksrett til båt plass på flytebryggeanlegg som er festet i 3814-31/471. Båtplassens plassering for den enkelte rettighetshaver fremgår av vedlagt liste med tilhørende skisse av flytebryggeanlegget

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.

☒ Ja

☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷
6. Underskrifter

Sted og dato

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸

22.12.22
Stuen 6/2-23

P.d. Thomassen
Birger Holmberg

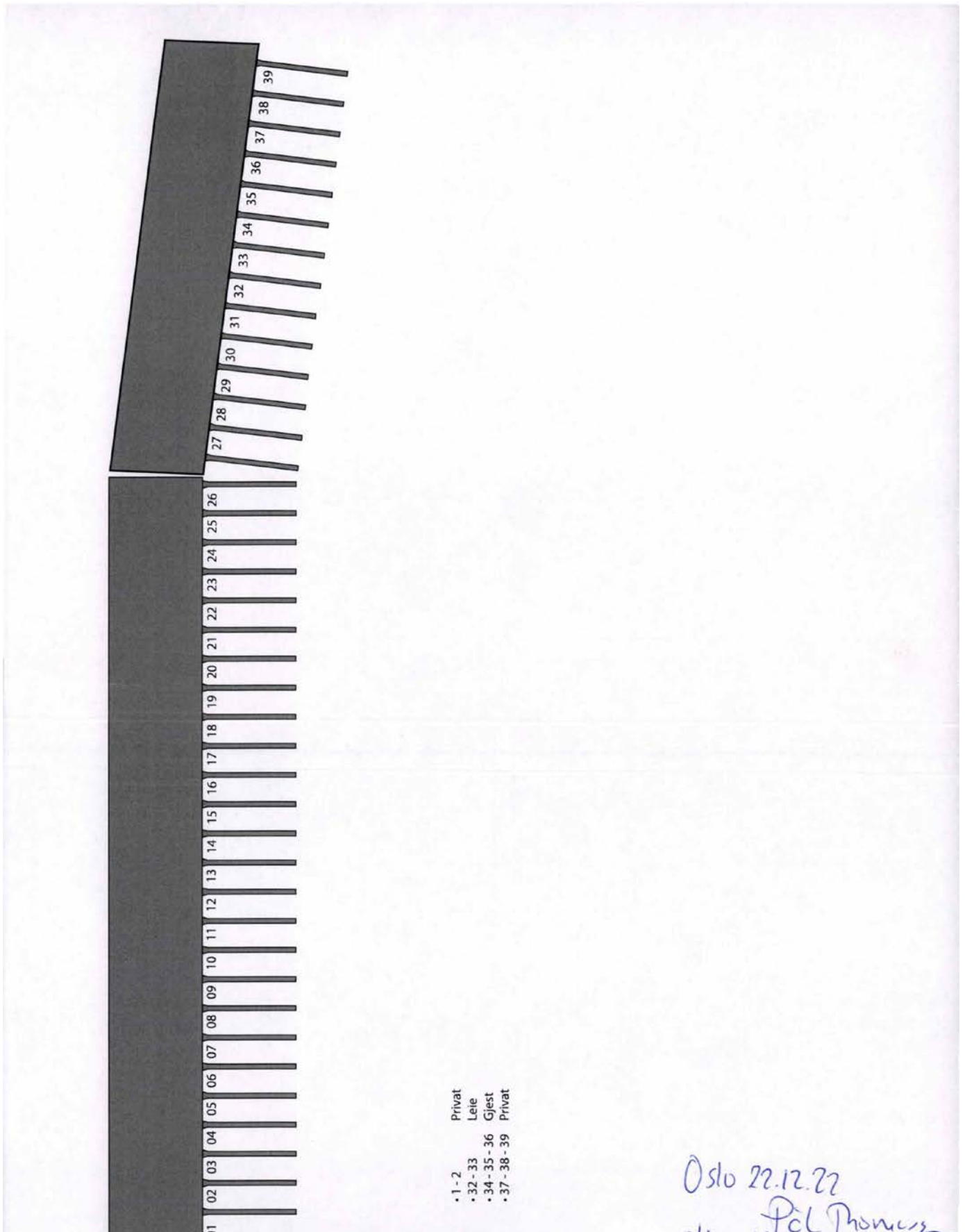
Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Vedlegg til Erklæring om rettighet i fast eiendom
3. Rettighetshaver

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt)

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr.	Bnr	Båtplass
3814	Kragerø	32	2	1
3814	Kragerø	32	2	2
3814	Kragerø	31	428	3
3814	Kragerø	31	381	4
3814	Kragerø	31	171	5
3814	Kragerø	31	399	6
3814	Kragerø	31	396	7
3814	Kragerø	31	403	8
3814	Kragerø	31	396	9
3814	Kragerø	31	383	10
3814	Kragerø	31	427	11
3814	Kragerø	31	426	12
3814	Kragerø	31	380	13
3814	Kragerø	31	438	14
3814	Kragerø	31	432	15
3814	Kragerø	31	399	16
3814	Kragerø	31	394	17
3814	Kragerø	31	433	18
3814	Kragerø	31	405	19
3814	Kragerø	31	437	20
3814	Kragerø	31	375	21
3814	Kragerø	31	431	22
3814	Kragerø	31	378	23
3814	Kragerø	31	435	24
3814	Kragerø	31	436	25
3814	Kragerø	31	377	26
3814	Kragerø	31	379	27
3814	Kragerø	31	385	28
3814	Kragerø	31	386	29
3814	Kragerø	31	402	30
3814	Kragerø	31	389	31
3814	Kragerø	32	2	37
3814	Kragerø	32	2	38
3814	Kragerø	32	2	39



Kartverket
Postboks 600 sentrum
3507 Hønefoss

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00008572	12.02.2025	78a69b47-a87e-4143-9 5ed-691f6713ce9c

Om dokumentet

Ident

2020/2170645/200

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Rett kopi bekreftes



Innsenders navn (rekvirent): Bærøyknausene hyttevelforening		Plass for tinglysinneetegn  Doknr.: 2170645 Tinglyst: 02.03.2020 STATENS KARTVERK
Adresse: Vatner Ring 13		
Postnummer: 3725	Poststed: Skien	
Fødselsnr./Org.nr. 992239409	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Bærøyknausene hyttevelforening	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 992239409

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr. 0815	Kommunenavn Kragerø	Gnr. 31	Bnr. 470	Fnr.	Snr.

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr. 0815	Kommunenavn Kragerø	Gnr.	Bnr.	Fnr.
Se vedlegg for aktuelle gnr. bnr.					
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato 31/1-2020	Hjemmelshavers underskrift ⁵ Kari Lise [Signature]
-------------------	--

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Opplistede eiendommer, se vedlegg 1 til dette skjemaet, gis rett til én landfast båtplass og rett til én sjøbod samt adgang til disse. Plassering fremgår av vedlagte kart (vedlegg 2 og 3). De respektive rettigheter skal følge de respektive hytteeiendommer ved overdragelse av disse eiendommene, og kan ikke overdras eller på annen måte overføres separat.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
☒ Ja ☐ Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸
Kongsberg 3/11-2020	

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

TINGLYST
 DOKUMENTNR.: 2170645
 02 MAR 2020

Vedlegg 1

Vedlegg til skjema «Erklæring om rettighet i fast eiendom». Avgivende eiendom er gnr. 31 bnr. 470 i Kragerø.

Følgende eiendommer gis rett til én landfast båtplass og rett til én sjøbod samt adkomst til disse, og hvor plassering fremgår av vedlagte kart (vedlegg 2 og 3):

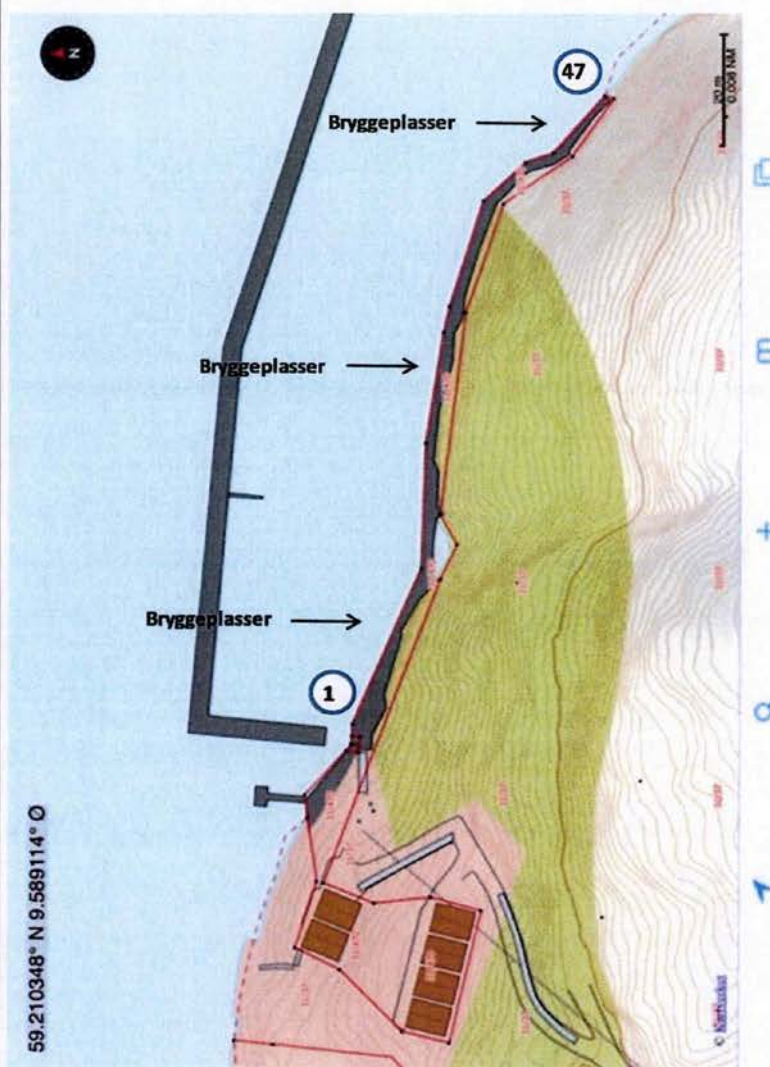
Gnr. 31, bnr.374	Gnr. 31, bnr.435
Gnr. 31, bnr.375	Gnr. 31, bnr.436
Gnr. 31, bnr.376	Gnr. 31, bnr.437
Gnr. 31, bnr.377	Gnr. 31, bnr.438
Gnr. 31, bnr.378	Gnr. 31, bnr.439
Gnr. 31, bnr.379	
Gnr. 31, bnr.380	
Gnr. 31, bnr.381	
Gnr. 31, bnr.382	
Gnr. 31, bnr.383	
Gnr. 31, bnr.384	
Gnr. 31, bnr.385	
Gnr. 31, bnr.386	
Gnr. 31, bnr.387	
Gnr.31, bnr. 388	
Gnr. 31, bnr.389	
Gnr. 31, bnr.390	
Gnr. 31, bnr.391	
Gnr. 31, bnr.392	
Gnr. 31, bnr.393	
Gnr. 31, bnr.394	
Gnr. 31, bnr.395	
Gnr. 31, bnr.396	
Gnr. 31, bnr. 397	
Gnr. 31, bnr.398	
Gnr. 31, bnr.399	
Gnr. 31, bnr.400	
Gnr. 31, bnr.401	
Gnr. 31, bnr.402	
Gnr. 31, bnr.403	
Gnr. 31, bnr.404	
Gnr. 31, bnr.405	
Gnr. 31, bnr.426	
Gnr. 31, bnr.427	
Gnr. 31, bnr.428	
Gnr. 31, bnr.429	
Gnr. 31, bnr.430	
Gnr. 31, bnr.431	
Gnr. 31, bnr.432	
Gnr. 31, bnr.433	
Gnr. 31, bnr.434	

Vedlegg 2

Bærøyknausene Hytteveforening

Kart over landfaste bryggeplasser på gnr. 31 bnr. 470 i Kragerø

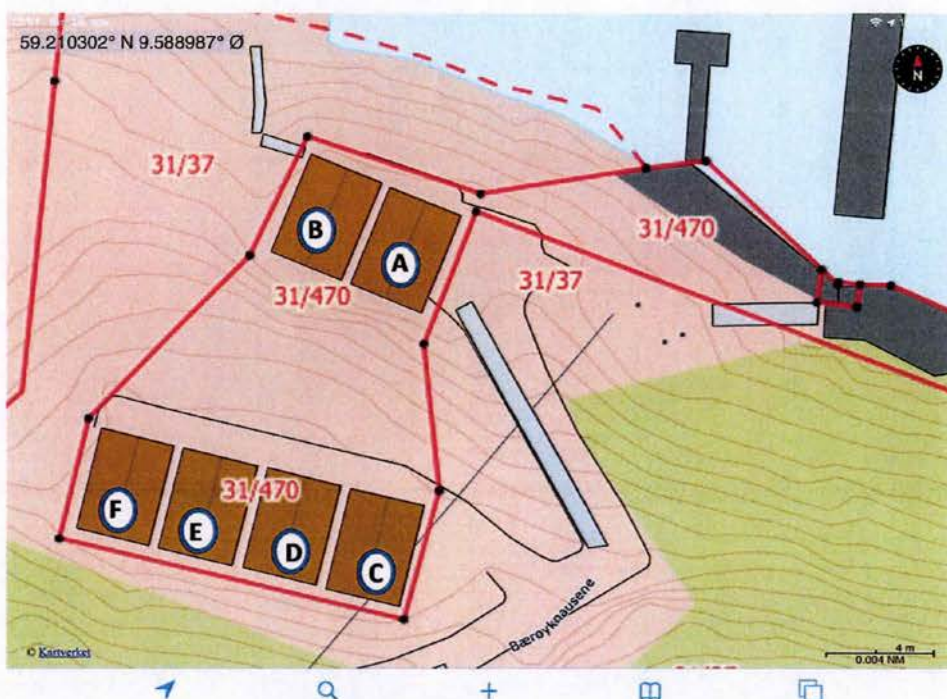
Båtplass nr.	Hytte bnr.
1	402
2	436
3	
4	393
5	377
6	380
7	381
8	382
9	383
10	385
11	389
12	390
13	391
14	395
15	396
16	399
17	400
18	432
19	403
20	392
21	378
22	384
23	405
24	426
25	398
26	397
27	386
28	374
29	379
30	404
31	387
32	394
33	376
34	375
35	401
36	388
37	428
38	430
39	427
40	429
41	438
42	434
43	439
44	431
45	435
46	437
47	433



Vedlegg 3

Bærøyknausene Hyttevelforening

Kart over sjøboder på gnr. 31 bnr. 470 i Kragerø



B

16	12
403	385
15	11
399	377
14	10
396	402
13	9
390	382

A

8	4
400	391
7	3
395	380
6	2
393	383
5	1
389	381

← Bod nr.

Hytte bnr. →

(alle fra gnr. 31)

F

48	44
432	436
47	43
439	433
46	42
171	434
45	41
	429

E

40	36
431	426
39	35
428	427
38	34
435	438
37	33
437	430

D

32	28
398	378
31	27
386	392
30	26
394	387
29	25
376	374

C

24	20
379	405
23	19
401	397
22	18
375	404
21	17
388	384

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00008570	12.02.2025	78a69b47-a87e-4143-9 5ed-691f6713ce9c

Om dokumentet

Ident

2019/1027461/200

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

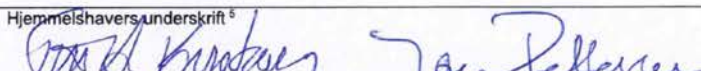
Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekipient): Feltspatcompagniet AS		Plass for tinglysingsstempel  Doknr.: 1027461 Tinglyst: 04.09.2019 STATENS KARTVERK
Adresse: Gangveien 6		
Postnummer: 3960	Poststed: Stathelle	
Fødselsnr./Org.nr. 988 014 672	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Feltspatcompagniet AS	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 988 014 672

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
815	Kragerø	31	37		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
	0815	Kragerø			
Se vedlegg for gnr, bnr					
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato 26.08.19	Hjemmelshavers underskrift ⁵ 
------------------	---

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶

Opplistede eiendommen i vedlegg til dette skjema gis veirett på viste veier på kart over eiendommen gnr. 37, bnr. 37..

Se vedlegg, liste over eiendommene.

Kart med eiendommen gnr. 31, bnr. 37 markert med rødt er vedlagt.

Kart i målestokk 1:5000 viser veier på gnr. 31, bnr. 37 hvor veiretten skal gjelde.

Kart i målestokk 1:2000 viser veinett på 31/37 - Ytre Børstaknausen

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

☒ Ja

☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷

6. Underskrifter

Sted og dato

Kragerø 26.08.19

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

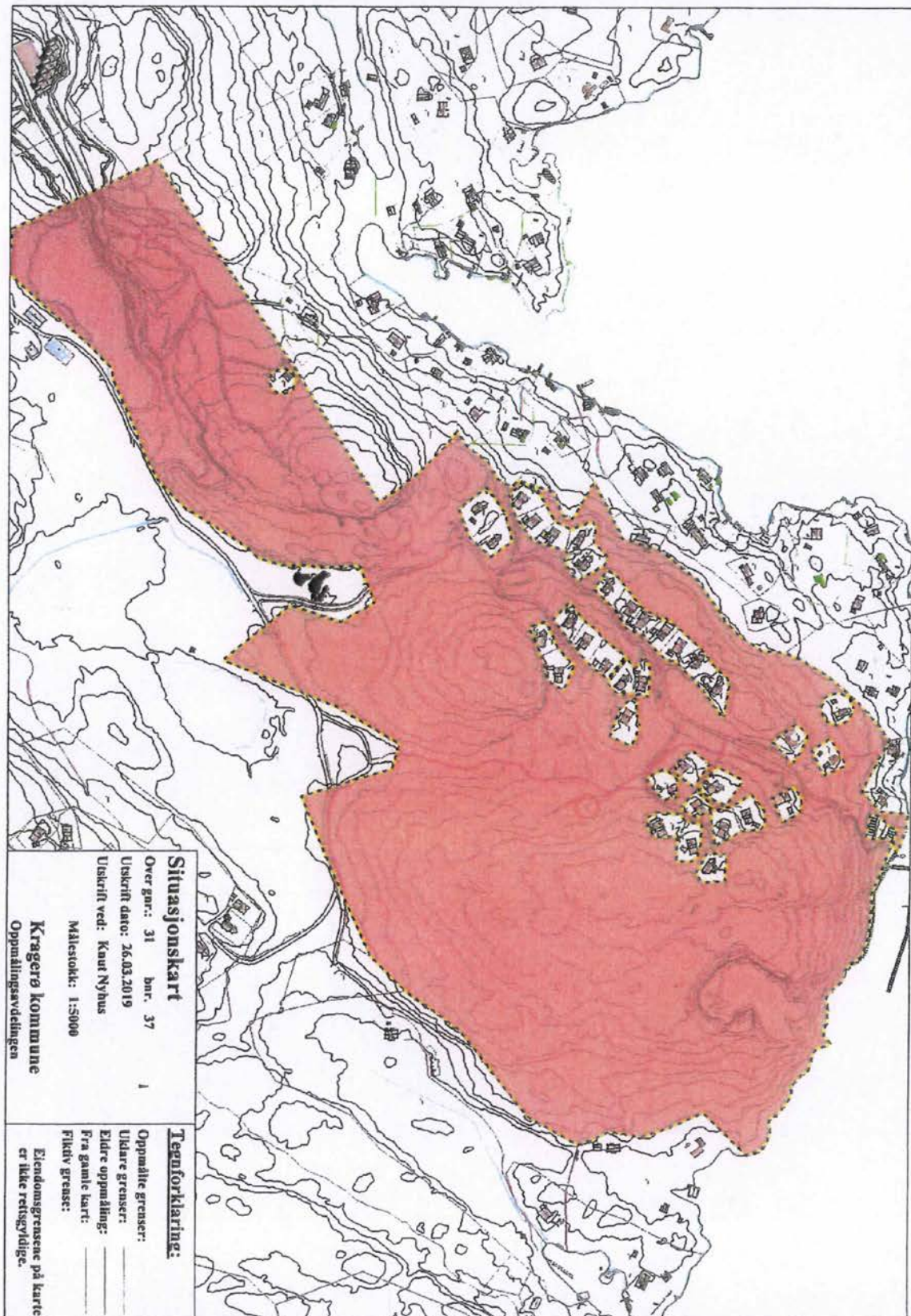
Noter:

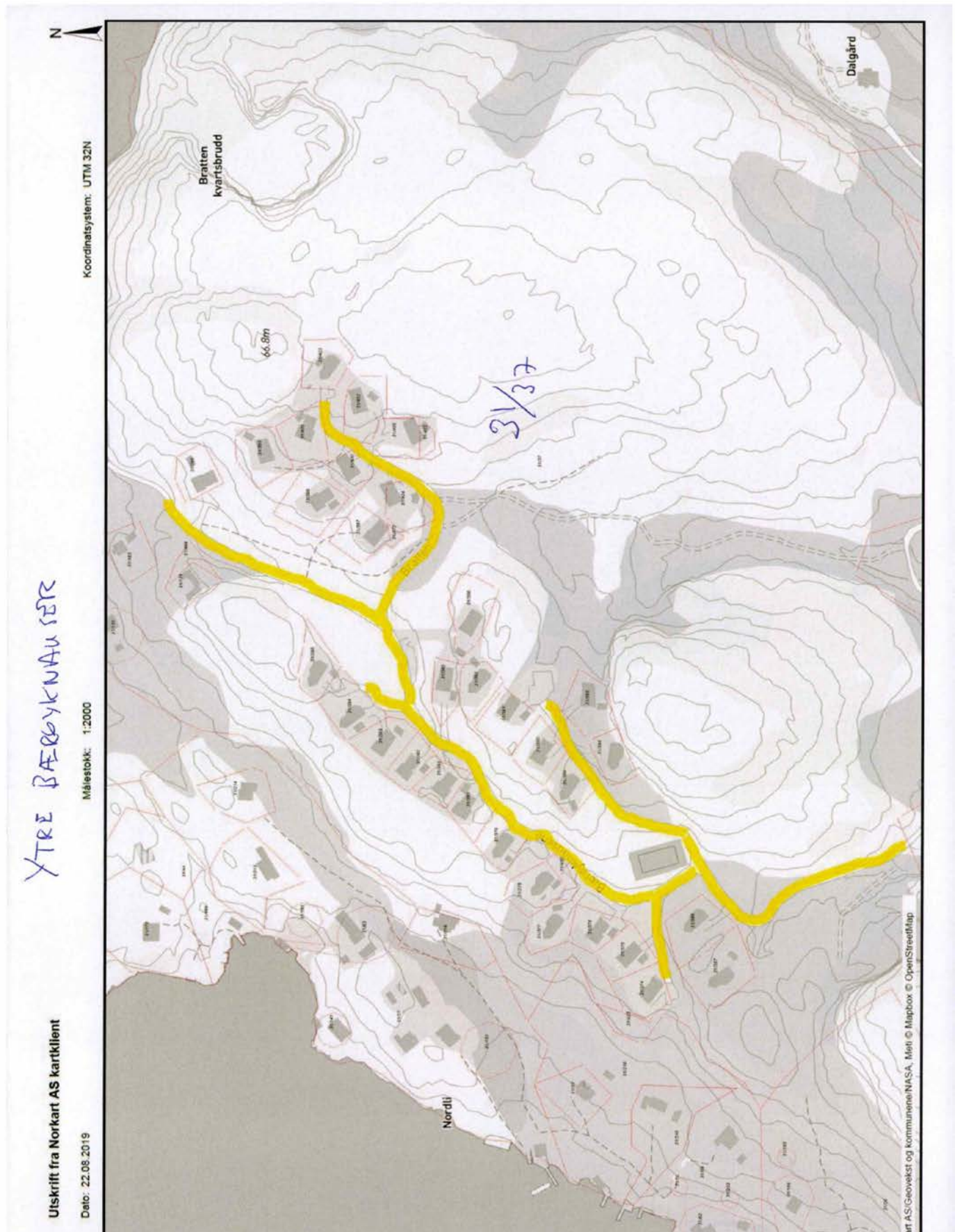
- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

**VEDLEGG TIL SKJEMA « ERKLÆRING OM RETTIGHET I FAST EIENDOM »
GJELDER AVGIVENDE EIENDOM GNR. 31, BNR. 37 I KRAGERØ KOMMUNE.**

Følgende eiendommer listet opp nedenfor gis veirett over eiendommen gnr. 31, bnr. 37 på de regulerte og viste veier på vedlagte karter :

Gnr. 31, bnr. 33
Gnr. 31, bnr.135
Gnr. 31, bnr.163
Gnr. 31, bnr.171
Gnr. 31, bnr.202
Gnr. 31, bnr.374
Gnr. 31, bnr.375
Gnr. 31, bnr.376
Gnr. 31, bnr.377
Gnr. 31, bnr.378
Gnr. 31, bnr.379
Gnr. 31, bnr.380
Gnr. 31, bnr.381
Gnr. 31, bnr.382
Gnr. 31, bnr.383
Gnr. 31, bnr.384
Gnr. 31, bnr.385
Gnr. 31, bnr.386
Gnr. 31, bnr.387
Gnr. 31, bnr.388
Gnr. 31, bnr.389
Gnr. 31 bnr.390
Gnr. 31, bnr.391
Gnr. 31, bnr.392
Gnr. 31, bnr.393
Gnr. 31, bnr.394
Gnr. 31, bnr.395
Gnr. 31, bnr.396
Gnr. 31, bnr.397
Gnr. 31, bnr.398
Gnr. 31, bnr.399
Gnr. 31, bnr.400
Gnr. 31, bnr.401
Gnr. 31, bnr.402
Gnr. 31, bnr.403
Gnr. 31, bnr.404
Gnr. 31, bnr.405







Kragerø kommune

Enhet for Bygg og areal

Arkitekthuset Kragerø A/S
P. A. Heuchsgt. 13

3770 KRAGERØ

Vår ref.
05/2528-4/ARNT

Arkivkode
GBNR 31/394

Deres ref.

Dato
30.12.2008

FERDIGATTEST

**NYBYGG HYTTE BÆRØYKNAUSENE G/BNR. 31/394 FELTSPATCOMPANIET
A/STOMT NR. 21**

Igangsettingstillatelse er gitt.

Gnr/bnr/festenr./seksjonsnr.: 31 - 394
Byggested: Bærøy - Kragerø
Tiltakets art: Fritidsbolig
Bruksareal: 87 m²
Tiltakshaver: Feltspatcompagniet as

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med hilsen

Arnt Rugseth
bygningssjef
35 98 62 50

Kopi til:

Feltspatcompagniet A/S v/Tim Kronberg, postboks 219,, 3901 PORSGRUNN

Kommune	Kragerø Rådhusgata 2 3770 KRAGERØ 00963946902
---------	---

MÅLEBREV

X uten grensejustering
med grensejustering

J.nr. 066/05
Målebrev nr. 083/59
Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	31	394	
Bruksnavn/adresse Bærøknasene tomt 21			
Areal	601.2 m ²		

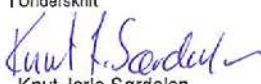
Delingsloven § 4-2 første ledd

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	24.8.2006		
Rekvirent	Feltspatkompaniet AS v/Sam Lunøe	Gnr. 31	Bnr. 37
Bestyrer	Knut Jarle Sørvalen		
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av eiendommen Bærø Nordre gnr. 31, bnr. 37.		

Underskrift

Sied	Dato	Underskrift	Underskrift
Kragerø	25.08.2006	 Knut Jarle Sørvalen	 Jon Einar Hirsti

GAB

Registreringsstempel

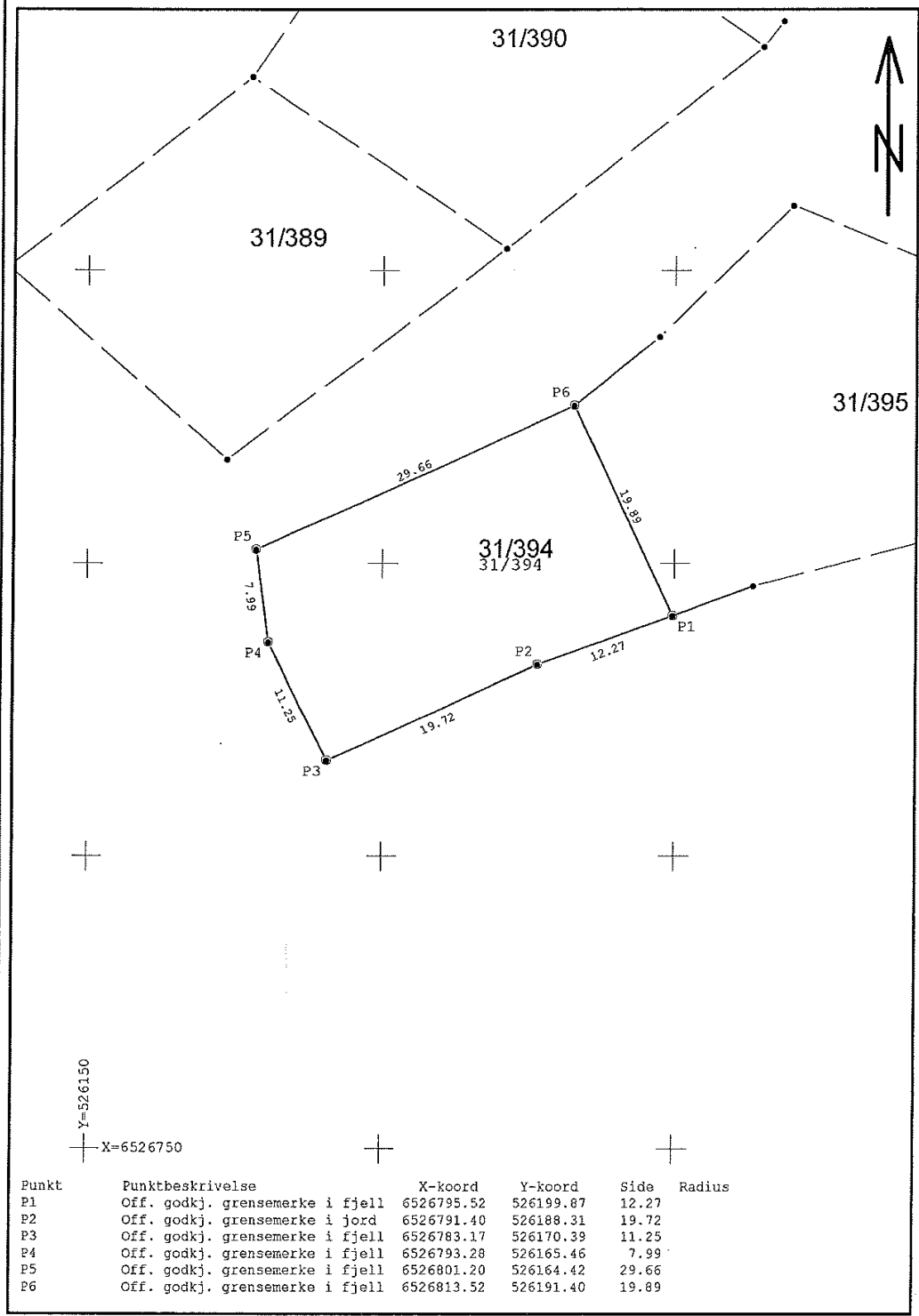
Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel
Tinglyst 20. sept. 2006
Dagboknr.: 3079

Påtegninger (rettelser o.l.)

--

Gnr 31	Bnr 394	Festenr	MÅLEBREVKART
Representasjonspunkt X 6526801 Y 526183			
Kartblad	X	Landsnett	
Målestokk 1: 500	Areal 601.2 m ²		
			Jnr 066/05
			Målebrev nummer 083/59



Punkt	Punktbeskrivelse	X-koord	Y-koord	Side	Radius
P1	Off. godkj. grensemerke i fjell	6526795.52	526199.87	12.27	
P2	Off. godkj. grensemerke i jord	6526791.40	526188.31	19.72	
P3	Off. godkj. grensemerke i fjell	6526783.17	526170.39	11.25	
P4	Off. godkj. grensemerke i fjell	6526793.28	526165.46	7.99	
P5	Off. godkj. grensemerke i fjell	6526801.20	526164.42	29.66	
P6	Off. godkj. grensemerke i fjell	6526813.52	526191.40	19.89	

GIS/LINE Målebrev

E 1



FASADE



REV:

DATO: 16.11.2009

FILNR.:

MÅLESTOKK: 1:50

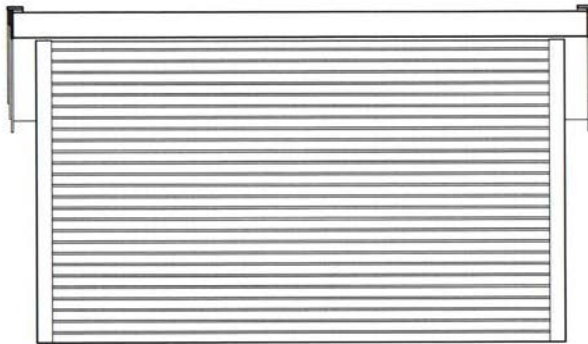
NYTT UTHUS
GNR.31 BNR 394
Gisholt og Nordengen
Bæreknausene
3770 KRAGERØ

FASADE MOT VEST

SIV.ARK.MNAL TORE NYBØ
SKIPSBAKKEN 37
3950 BREVIK TLF: 922 68 769

TEGN. NR.:

160



FASADE

REV:

DATO: 16.11.2009

FILNR.:

DATO:

MÅLESTOKK: 1:50

NYTT UTHUS
GNR.31 BNR 394
Gisholt og Nordengen
Bærøknusene
3770 KRAGERØ

FASADE MOT SØR

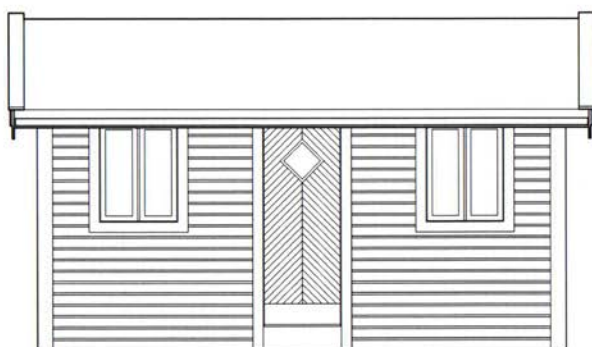
SIV.ARK.MNAL TORE NYBØ
SKIPSBAKKEN 37
3950 BREVIK TLF: 922 68 769

TEGN. NR.:

161



E3



FASADE

REV:

DATO: 16.11.2009

FILNR.:

DATO:

MALESTOKK: 1:50

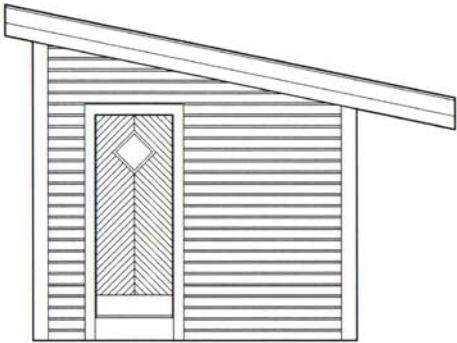
NYTT UTHUS
GNR.31 BNR 394
Gisholt og Nordengen
Bærøknasene
3770 KRAGERØ

FASADE MOT NORD

SIV.ARK.MNAL TORE NYBØ
SKIPSBAKKEN 37
3950 BREVIK TLF: 922 68 769

TEGN. NR.:

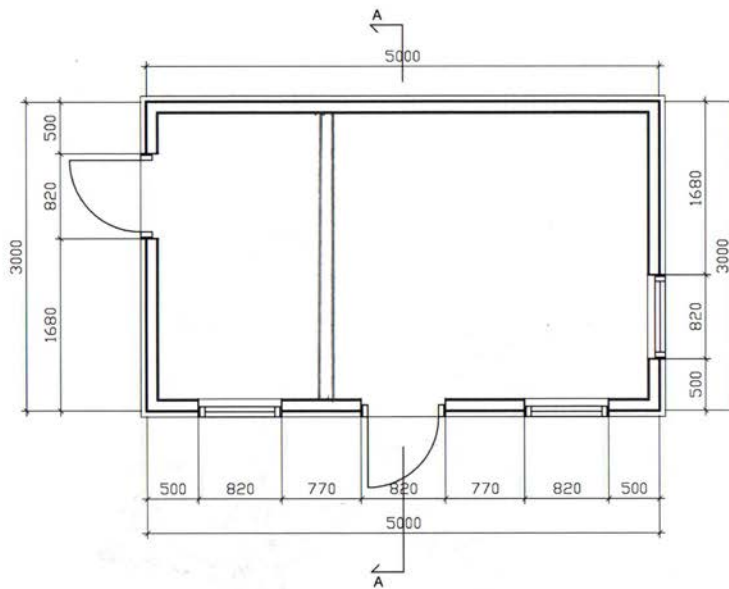
162



FASADE

REV:		DATO: 16.11.2009		FILNR.:	MALESTOKK: 1:50		DATO:
NYTT UTHUS GNR.31 BNR 394 Gisholt og Nordengen Bæreknausene 3770 KRAGERØ		FASADE MOT ØST		SIV.ARK.MNAL TORE NYBØ SKIPSBAKKEN 37 3950 BREVIK TLF: 922 68 769		TEGN. NR.: 163	

KRAGERØ
Følgeløst for byggesaksbehandling
12 JAN 2010
Sakshandler



PLAN

REV:

DATO: 16.11.2009

FILNR.:

DATO:

MALESTOKK: 1:50

NYTT UTHUS
GNR.31 BNR 394
Gisholt og Nordengen
Bæreknausene
3770 KRAGERØ

PLAN

SIV.ARK.MNAL TORE NYBØ
SKIPSBAKKEN 37
3950 BREVIK TLF: 922 68 769

TEGN. NR.:

100

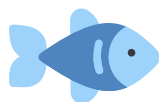


Nabolagsprofil

Mellomkollen 2

Avstand til sjø

232 m



Offentlig transport

✈	Kristiansand Kjevik	109.9 km
✈	Sandefjord lufthavn Torp	56.5 km
🚆	Neslandsvatn stasjon Linje F5	19.9 km
🚆	Gjerstad stasjon Linje F5	24.8 km
🚆	Stilnестangen Linje 506, 701	2.3 km

Avstand til byer

Kragerø	2.6 km
Porsgrunn	31.2 km
Skien	37.5 km
Sandefjord	52.2 km
Oslo	136 km
Stavanger	213.8 km
Bergen	286.6 km

Ladepunkt for el-bil

🚗	Gromstad 50kw	2.7 km
🚗	Barthebrygga	3 km

Havner i området



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

Aktiviteter

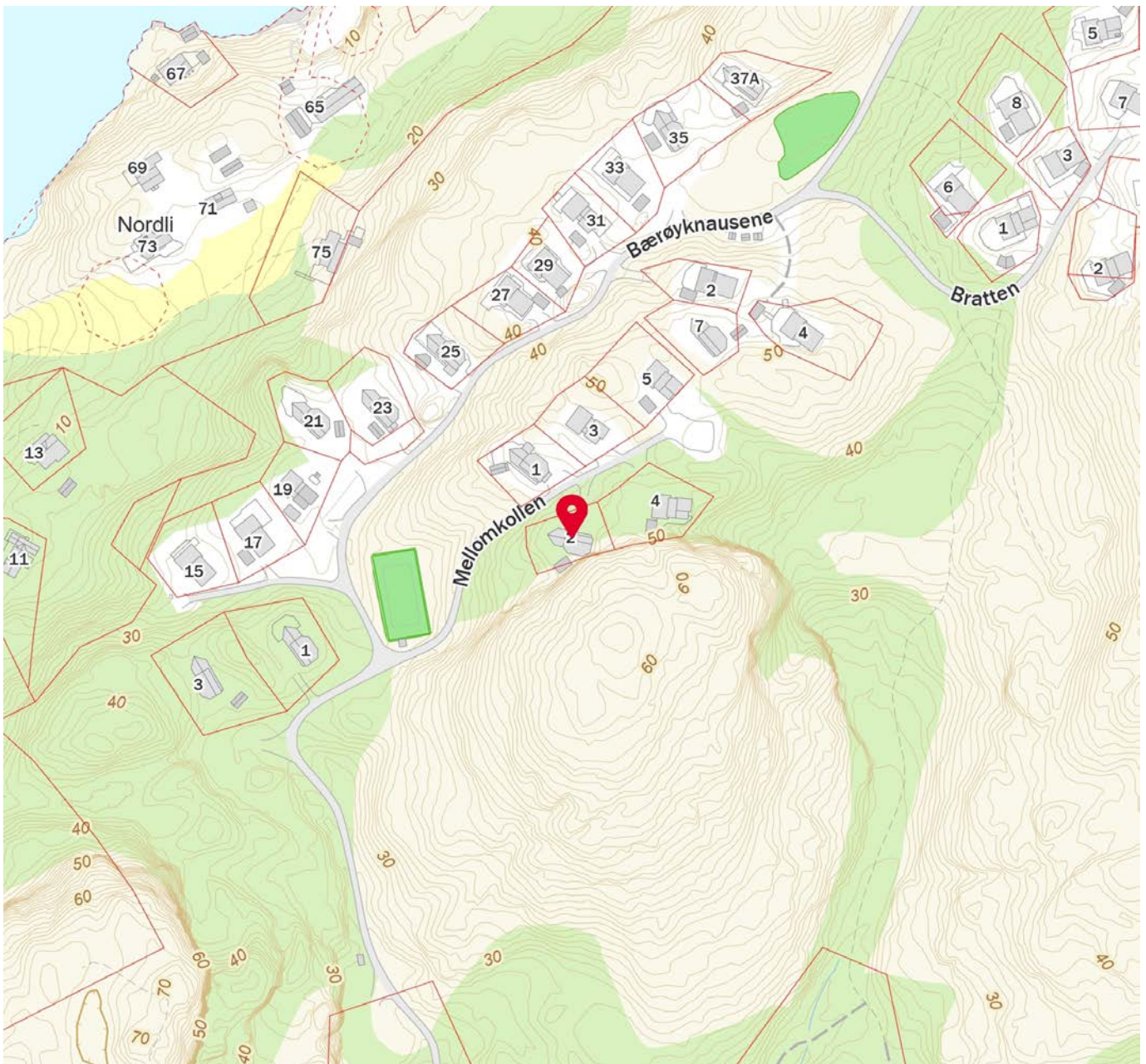
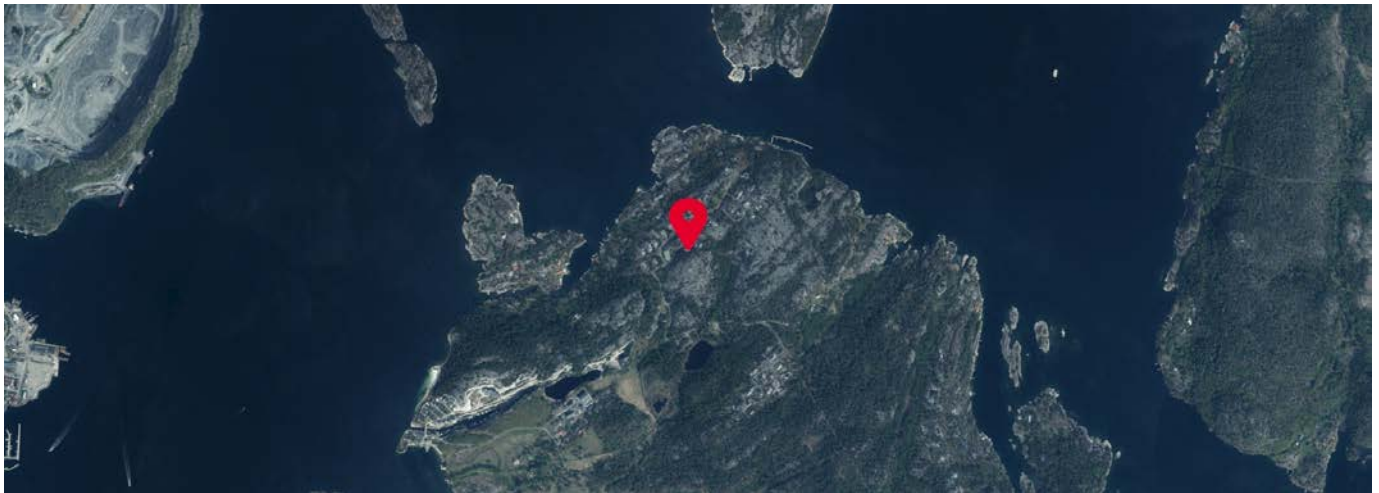
Gulodden badeplass	16 min 🚶
Kragerø Kino	2.5 km
Steinmann Utsiktspunkt	2.8 km
Kragerø Svømmehall	3 km
Gunnarsholmen badeplass	3 km
Gunnarsholmen Kystfort	3 km
Båutleie - Kragerø Sportell og Apparte...	3.4 km

Sport

⚽	Treningsbane kunstgress Fotball	2.8 km
⚽	Kragerø Stadion Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle...	2.8 km
🏊	Family Fitness Kragerø	2.9 km
🏊	MOT Kragerø	5.1 km

Dagligvare

Spar Kirkebukta Kragerø Post i butikk, PostNord	2.4 km
Kiwi Kragerø	2.6 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

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

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

9. 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Mellomkollen 2
3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD

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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre