

aktiv.





Daglig leder / Eiendomsmegler

Ronny Jørstad

Mobil 413 20 888

E-post ronny.jorstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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

Nøkkelinformasjon

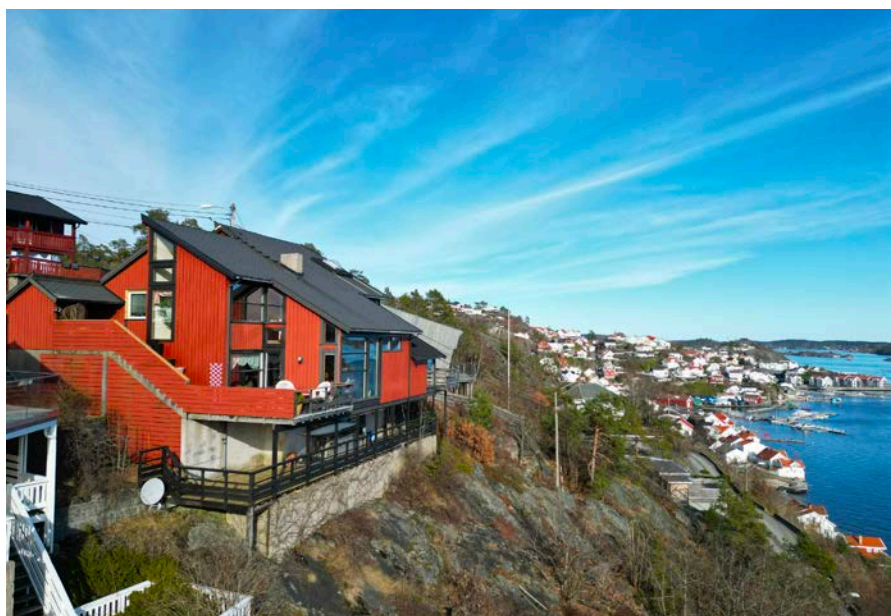
Prisant.:	Kr 6 490 000,-
Omkostn.:	Kr 163 640,-
Total ink omk.:	Kr 6 653 640,-
Årlig festeavgift:	Kr 580,-
Selger:	Torgeir Otto Jørstad
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1978
BRA-i/BRA Total	204/204 kvm
Tomtstr.:	827.7 kvm
Soverom:	4
Antall rom:	7
Gnr./bnr.	Gnr. 12, bnr. 931
Oppdragsnr.:	1302260031

Arkitekttegnet særpreget enebolig med stjerneutsikt!

Aktiv eiendomsmegling har gleden av å presentere Galeasveien 13!

Velkommen til denne sjarmerende eneboligen i Galeasveien 13, Kragerø. Eiendommen ligger solrikt til på Rørvik med en fantastisk panoramautsikt over skjærgården. Området tilbyr en rolig atmosfære med nærhet til naturen, samtidig som det er kort vei til offentlige transportmuligheter og servicetilbud.

Eneboligen er oppført i 1978 og har et bruksareal på 204 m² fordelt over tre plan. Hovedplanen inneholder entré, kjøkken, spisestue/stue, soverom, bad, vaskerom og toalettrom. Øvre plan har gang, to soverom og toalettrom. Uteplassen består av en terrasse og balkong med flott utsikt. Eiendommen har også en garasje og flere boder for lagring.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	70
Energiattest	76
Målebrev	82
Midlertidig brukstillatelse	86
Byggetegninger	87
Festekontrakt	99
Reguleringsbestemmelser	102
Reguleringskart	103
Erklæring	104
Nabolagsprofil	105
Budskjema	114

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 204 kvm

BRA totalt: 204 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 85 kvm Trapperom, stue/peisestue/salong, tv- stue/bibliotek, bod/verksted og bod

BRA-i: 92 kvm Entré, kjøkken, spisestue/stue/trapperom, soverom, bad, vaskerom. og toalettrom

BRA-i: 27 kvm Gang, toalettrom, trapperom og 2 soverom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

På øvre plan er det i tillegg kott, loftsrom og areal ved siden av trappen uten måleverdig areal, oppgitt som ALH. Arealet av trappen er tatt med i bruksarealet for øvre plan (4 kvm.).

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

827.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Festet tomt hvor Kari H. Garnvik er grunneier og Kragerø kommune er fremfester. Festeforholdet mellom Kragerø kommune og eier av Galeasveien 13 er uoppsigelig, festeavgiften er p.t. kr 580,- pr. år. Denne skal konsumprisindeksreguleres i år (det er forventet at årlig grunnleie vil ligge på ca kr 750,- etter regulering), og deretter hvert 10 år.

Tomten er skrånende fra nord til sør, og består i hovedsak av fjell/naturtomt. Det er parkeringsplass på nordsiden, uteplasser i form av terrasser. Fantastiske sol- og utsiktsforhold!

Årlig festeavgift

Kr 580

Festetid

Evigvarende

Regulering av festeavgift

2026

Beliggenhet

Cirka en og en halv kilometer vest for byen ligger boligområdet Rørvik. Dette er et populært og barnevennlig område, med lite trafikk forbi eiendommen.

Rørvik preges av fred og ro, og nærhet til naturen. Blant annet kan man ta turen opp fra Rørviklia til Storkollen, som kan sies å være Kragerøs utsiktspunkt nummer én. Etter cirka en halvtime er man på topp og kan skue over den fantastiske skjærgården.

Samtidig som man har nærhet til naturen, ligger også eiendommen sentralt til. Det er gangavstand til sentrum med de fleste fasiliteter, i tillegg til barneskole og idrettsanlegg.

Et av Kragerøs friarealer finner man også ved Rørvik; den lille perlen Nepa. Denne badeplassen ligger i gangavstand fra eiendommen, og har både sandstrand, svaberg og gressplen.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Thomas Kildahl

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1978 og er bygget i en trekonstruksjon over en grunnmur av lettklinkerblokker (Leca).

Byggegrunnen består av fjell.

Ytterveggene er av bindingsverk med trekledning, hvor kledningen mot øst og syd er av nyere dato, mens deler av huset har eldre kledning.

Boligen har et saltak i trekonstruksjon med mønet himling, og taktekkingen er av

pappshingel. En mindre del av taket har et loft med inspeksjonsmulighet.

Takrenner og nedløp er utført i plast.

Etasjeskillerne er trebjelkelag, og bygningen har to krypkjellere under.

Vinduene har isolerglass, og de fleste er av nyere dato, men det finnes også noen eldre

vinduer. De fleste dørene er også av nyere dato, med en hovedytterdør i teak.

Eiendommen har en terrasse i trekonstruksjon hvor deler av dekket er nytt, samt en balkong i trekonstruksjon med dekke tekket med asfaltpapp. Det er ytterligere terrasser i trekonstruksjon, hvorav den ene er delvis overbygd og har utepeis. Det er trapper av tre og en trapp av betong med rekkverk av tre.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Takteking

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Tekkingen er stedvis sterkt mosegrodd.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: • Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Utvendig - Veggkonstruksjon - 2

Avvik: • Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Deler av kledningen er malingsslitt og har tørkesprekker. Tilstanden inne i veggene kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft - 3

Avvik: • Det er avvik:

Det er montert en luke i taket. Taket er ikke forsvarlig tett og det er fukt skjolder ved luken.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft - 2

Avvik: • Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er redusert lufting der isolasjonen/raftepappen buler/ligger for nær undertaket og reduserer luftespalten.

Det er svertesopp på deler av undertaket. Svertesopp oppstår ved forhøyet fuktnivå. I dette tilfellet er det nærliggende å tro det skyldes manglende ventilering.

Det ble ikke målt unormale fuktverdier på befaringdagen.

- Utvendig - Vinduer - 2

Avvik: • Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Ved ett vindu er glasslistene kappet feil og dekker ikke.

Eldre isolerglass har begrenset gjenværende levetid. Eldre karmen og rammer er værslitte.

- Utvendig - Dører - 2

Avvik: • Det er avvik:

Dør med alders- og værslitasje.

- Utvendig - Balkong 1

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

- Utvendig - Utvendige trapper - 2

Avvik: • Det er avvik:

Det er råte i deler av rekkverket.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt planavvik i stuene på nedre plan og hovedplan, på over 20 mm., fra gata

mot sjøen. Det vites ikke om skjevhetene skyldes byggefeil eller at

det er noe setninger i fundamentene. Skjevheter er ikke begrenset til å gjelde bare disse rommene.

- Innvendig - Kryp Kjeller

Avvik: • Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Fukt følger fjellet inn i krypkjellerne.

- Innvendig - Andre innvendige forhold

Avvik: • Det er avvik:

Det er ikke fuktbestandige materialer på veggene. Det er ingen ventilering av rommet foruten åpningsvindu.

- Våtrom > Hovedplan > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er vindu ved badekaret. Tilstanden i veggene er ikke kontrollerbar uten destruktive inngrep.

- Våtrom > Hovedplan > Bad - Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er mindre fall til sluk enn det som er kravet ihht. gjeldende forskrift for da badet ble laget.

- Våtrom > Hovedplan > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Det er avvik:

Avløpet fra badekaret er ført rett i rør i gulvet, ikke via sluk. Det er ingen mansjett rundt rørgjennomføringen.

- Våtrom > Hovedplan > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

- Våtrom > Hovedplan > Bad - Ventilasjon

Avvik: • Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

Dette gjelder eldre rør av kobber.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

Dette gjelder eldre rør.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: • Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: • Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Eventuelt lekkasjevann fra berederen vil renne ut i krypkjelleren.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Spesialrom > Hovedplan > Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Avvik: • Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ingen ventilering utover åpningsvindu.

- Spesialrom > Øvre plan > Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Avvik: • Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ingen ventilering utover åpningsvindu. Rommet er ikke utført som et moderne våtrom, derfor må det fortsatt benyttes dusjkabinett.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

- Våtrom > Hovedplan > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Våtsone er mot yttervegg.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 1988.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid: 2005

Beskrivelse: Pusset opp hovedbad selv.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid: 2000

Beskrivelse: Byttet noe kledning og singel på tak.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid: 2000

Beskrivelse: Diverse vinduer er byttet som har vært dårlig.

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: 2025, El installasjon Øystein Nilsen AS

Beskrivelse: Installerte EL bil lader og fikset noe småfeil etter el kontroll.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Firmanavn: Les mer på Regjeringens nettsider.

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

Innhold

Nedre plan:

BRA-i 85 kvm: Trapperom, stue/peisestue/salong, tv- stue/bibliotek, bod/verksted og bod

Hovedplan:

BRA-i 92 kvm: Entré, kjøkken, spisestue/stue/trapperom, soverom, bad, vaskerom. og toalettrom

Øvre plan:

BRA-i 27 kvm: Gang, toalettrom, trapperom og 2 soverom

Standard

Innholdsrik enebolig med fantastisk flott beliggenhet med nydelig utsikt mot havet, og Kragerøs vakre skjærgård!

Eneboligen går over tre nivåer, og gir deg en unik følelse av nærhet til skjærgården.

Åpent og luftig spisestue på hovedplan med god takhøyde, og delvis åpen løsning ned til underetasje. Her er det to separate stuer, begge med adkomst til solrike terrasser; en østvendt med tidlig morgensol, og en vestvendt med sen kveldssol. Plasseringen har boligen, gir deg ypperlige solforhold fra morgen til kveld.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Det er godt med skaplass, og integrerte hvitevarer; platetopp, komfyr og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. På kjøkken er det plass til hyggelig frokostgruppe med utsikt mot Kilsfjorden. Herfra er det også adkomst til vest-vendt og delvis overbygd terrasse med utepeis.

Badet på hovedplanet har flislagt gulv med varmekabler, fliser på vegg og malte himlingsplater. Rommet er utstyrt med wc, servant og badekar. Det er et vindu med flott utsikt mot havet ved badekaret. Det er i tillegg separat toalettrom på hovedplan, samt vaskerom. Det er også ekstra toalettrom på øvre plan.

Eneboligen inneholder totalt 4 soverom.

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.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2005:

- Bad med fliser på vegg og malte himlingsplater. Det er flislagt gulv og varmekabler. Bad med wc, servant og badekar.

2003:

- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

2000:

- Taktekkingen er av pappshingel.

Parkering

Det er plass til en bil på egen tomt. I tillegg disponerer eiendommen garasjeplass ca 50 meter fra eiendommen.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer

Radonmåling

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

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med elektrisitet, varmepumpe og ved. Det er varmekabler på badet.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Energiklassen for boligen på Galeasveien 13, 3772 Kragerø er D.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 490 000

Omkostninger kjøper

6 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

162 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

163 640 (Omkostninger totalt)

180 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

183 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 653 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 670 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 673 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 26 300 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Eiendomsskatt bolig: kr 10400,00

Grunnleie: kr 580,62

Renovasjon: kr 5025,00

Feieavgift: kr 484,80

Vannavg. måler: kr 1382,76

Korreksjon vann: kr 2806,00

Korreksjon avløp: kr 3428,20

Kloakkavg. måler: kr 2982,17

Vann abonnementsgebyr: kr 2806,00

Vannavg. måler: kr 1272,14

A-kto vann: kr 2859,93

Kloakk abonnementsgebyr: kr 3428,20

Kloakkavg. måler: kr 2743,60

A-kto kloakk: kr 6084,65

Totalt: kr 36699,78

Eiendomsskatt

Kr 10 400 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 016 136 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 064 544 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

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 12, bruksnummer 931 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:

03.10.2006 - Dokumentnr: 3314 - Målebrev:

Dette dokumentet angir tomtens grenser.

03.12.1976 - Dokumentnr: 3488 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder framfeste

FRAMFESTEKONTRAKT

Dette dokument angir vilkår for festeavtale, se "Tomt".

Dokumentnr: 901315 - Erklæring/avtale

DIVERSE SERVITUTTER - UFULLSTENDIG SPESIFISERT OVERFØRT FRA HOVEDBØLET (MFL) - KAN INNEHOLDE PENGEHEFTELSE.

Dette dokument er en samlepost med tinglyste bestemmelser som har fulgt med fra hovedbølet. Disse tinglyste bestemmelsene er ikke innhentet og vurdert, men det er helt usannsynlig at de skal ha noen praktisk betydning for eiendommen.

16.05.1975 - Dokumentnr: 1136 - Festekontrakt - vilkår
ÅRLIG AVGIFT NOK 8,624

Dette dokument angir vilkår mellom grunneier (Garnvik) og fremfester (Kragerø kommune).

27.12.1976 - Dokumentnr: 3754 - Bestemmelse om bebyggelse
Ikke bebygge arealet mellom d.eiend.og bnr.457.

Denne eiendom fikk tillatelse av nabo i øst til å oppføre boligen 2,90 meter fra grense. Det ble da satt som vilkår at denne eiendommen ikke skulle bebygges mellom huset og nabotomt i øst. Dokumentet kan fåes ved henvendelse megler.

30.05.1975 - Dokumentnr: 1265 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4014 Gnr:12 Bnr:897

Dette dokument beskriver grensene fra den gang eiendommen først ble utskilt, det er senere tinglyst målebrev, så dokumentet har ikke lenger noen praktisk betydning.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse av 02.04.1979, det er ikke utstedt ferdigattest. Manglende ferdigattest er uten praktisk betydning for kjøper.

Det foreligger tegninger fra 1976. Hva gjelder plan- og fasadetegninger er det i all hovedsak mindre avvik mellom disse og dagens løsning, som antas å være uten betydning for kjøper. Dog er tilbygg med utekjøkken ikke omfattet av tegningene. Dette er en lovlighetsmangel og ny eier kan i ytterste konsekvens få pålegg om riving.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.04.1979.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Privat stikkvei, fra offentlig vei.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig samt vei og er en del av reguleringsplan for Rørvik IV fra 1972. Arealet regulert til vei gjelder nordre del av tomten. Området som eiendommen grenser til mot sør er regulert til friluftsområde. Reguleringskart samt reguleringsbestemmelser er vedlagt salgsoppgave.

Det står blant annet i reguleringsbestemmelsene at bebyggelsen innenfor planområdet skal være åpen med bolighus i én etasje. Takvinkel skal være 23 grader og høyde til gesims må ikke overstige 3,5 meter. Høyde regnes fra ferdig terreng hvor dette skjærer grunnmuren. Bolighusenes samlede boligflate skal ikke overstige 20 % av tomtas nettoareal. Det tillates ikke bebygget boligrom på loft.

I kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018-2030 ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse.

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.

Konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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.

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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.

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

Andre forsikringer

Innbo

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

Telemarksmegleren AS, organisasjonsnummer 985420785
Kirkegata 26, 3770 Kragerø

Salgsoppgavedato

01.04.2026

**Arkitekttegnet særpreget
enebolig med stjerneutsikt!**





Velkommen til Galeasveien 13!

Eiendommen ligger solrikt til på Rørvik med en fantastisk panoramautsikt over skjærgården.

Eneboligen er oppført i 1978 og har et bruksareal på 204 m² fordelt over tre plan.





Eneboligen går over 3 plan og inneholder:

Nedre plan: Trapperom, stue/peisestue/
salong, tv- stue/bibliotek, bod/verksted og
bod

Hovedplan: Entré, kjøkken, spisestue/stue/
trapperom, soverom, bad, vaskerom, og
toalettrom

Øvre plan: Gang, toalettrom, trapperom og 2
soverom





Åpent og luftig spisestue på hovedplan med god takhøyde, og delvis åpen løsning ned til underetasje.





I underetasje er det to separate stuer, begge med adgang til solrike terrasser. Plasseringen på bolig, gir deg ypperlige solforhold fra morgen til kveld.



Fra hovedstue i underetasjen er det utgang til vest vendt med sen kveldssol.





Fra stue mot øst er det utgang til terrasse med morgensol, samt utsikt mot havet!



På kjøkken er det plass til hyggelig frokostgruppe med utsikt mot Kilsfjorden. Herfra er det også adkomst til vest-vendt og delvis overbygd terrasse med utepeis.



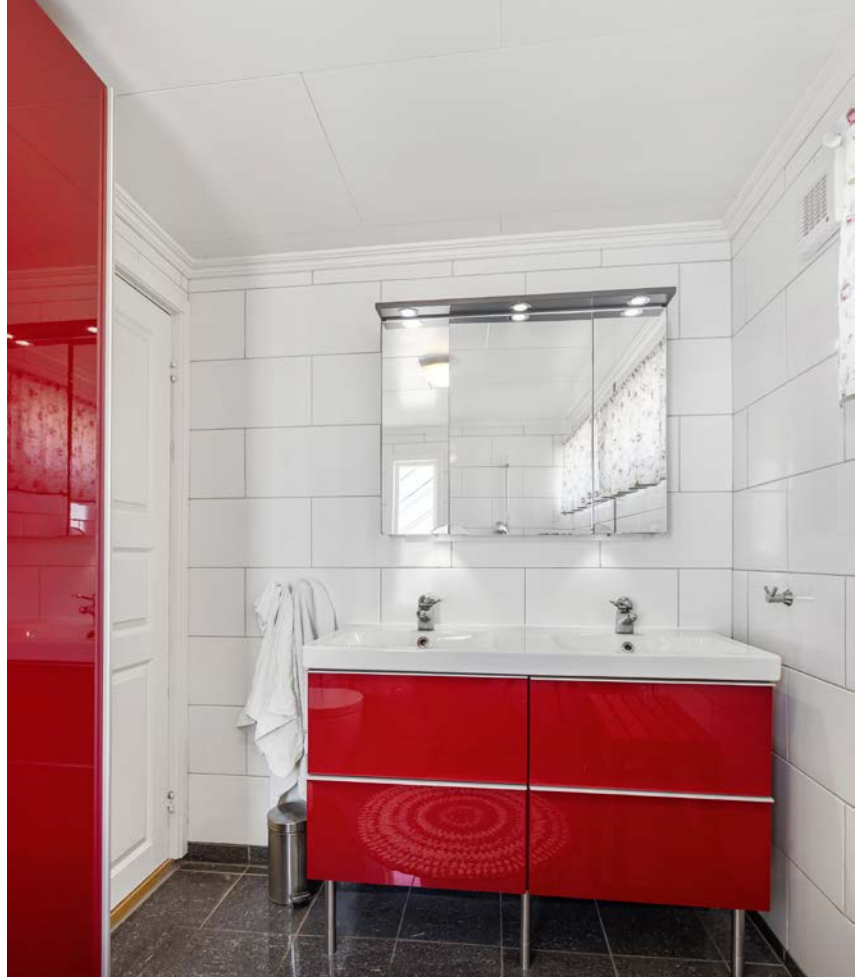
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Det er godt med skapplass, og integrerte hvitevarer; platetopp, komfyr og oppvaskmaskin.

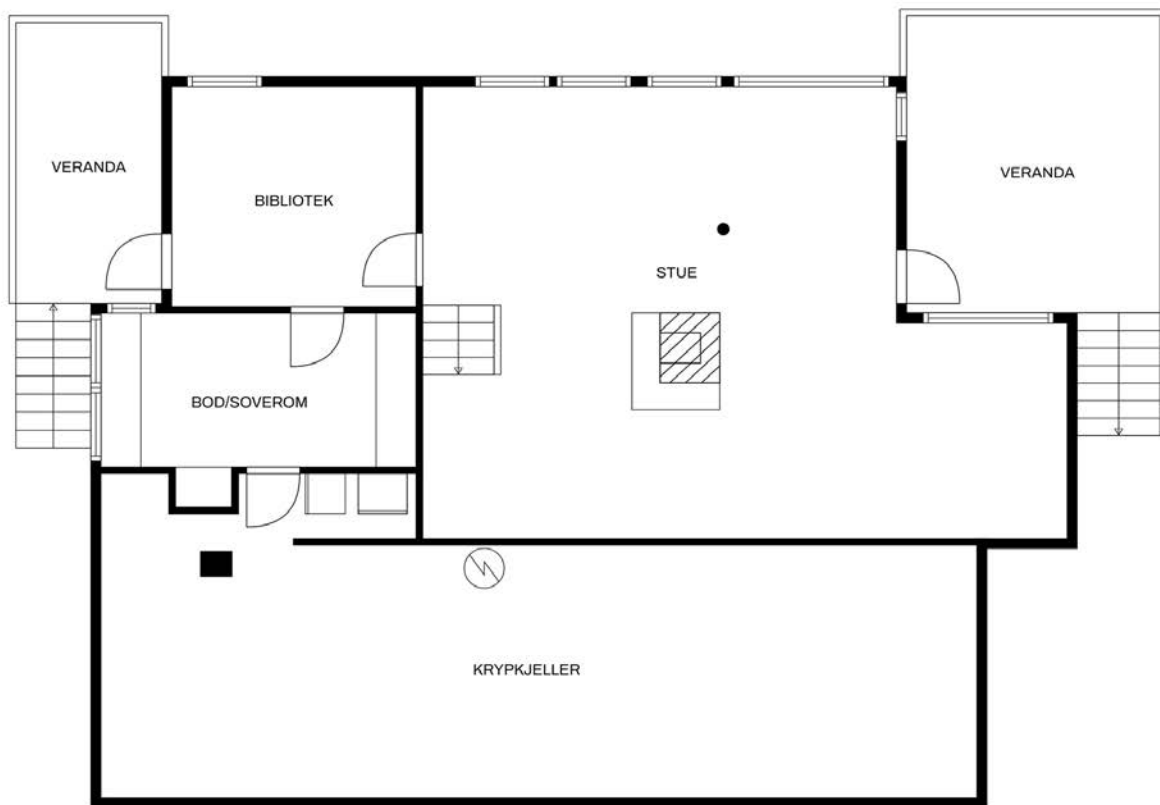
Eneboligen inneholder totalt 4 soverom.



Badet på hovedplanet har flislagt gulv med varmekabler, fliser på vegg og malte himlingsplater. Rommet er utstyrt med wc, servant og badekar.

Det er i tillegg separat toalettrom på hovedplan, samt vaskerom. På øvre plan er det ekstra toalettrom.

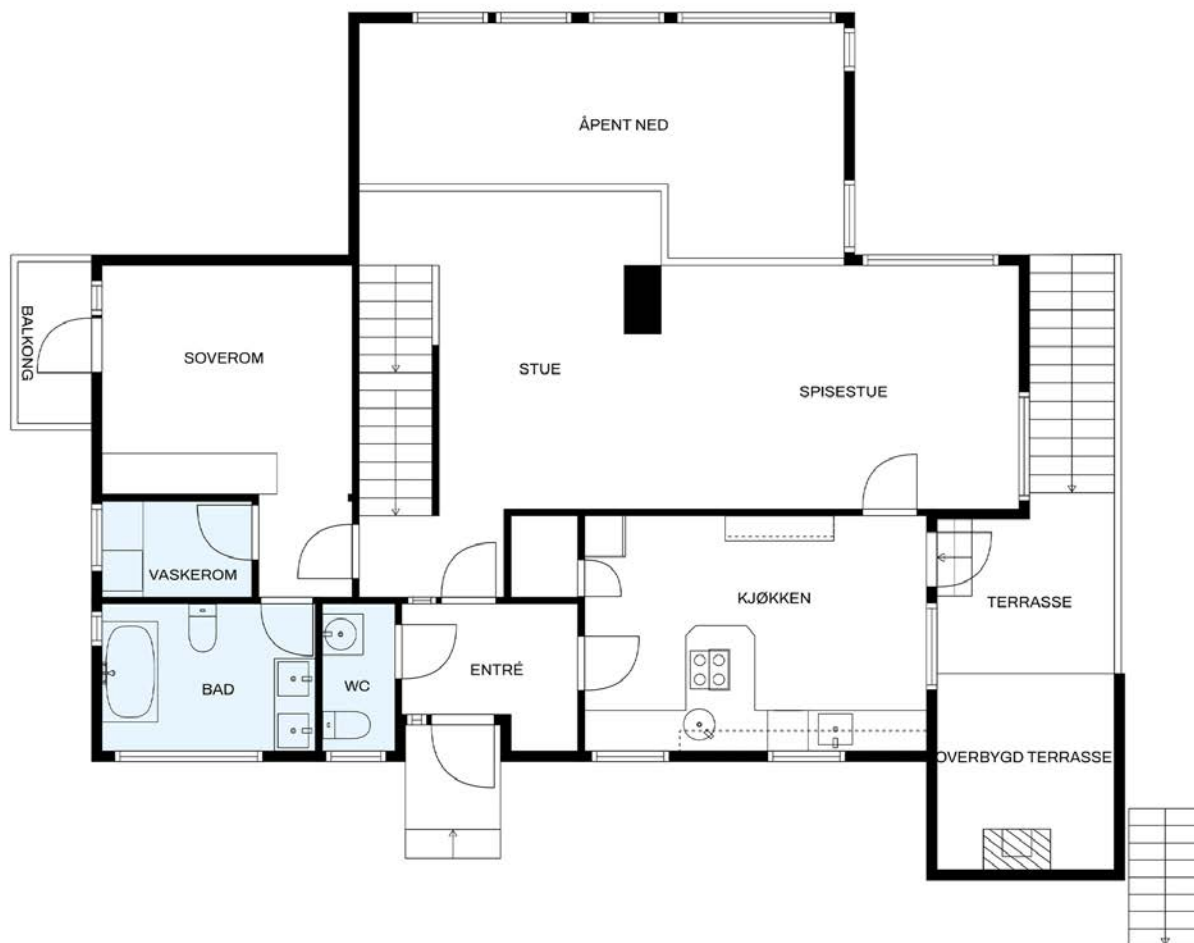




Illustrasjonen er ikke målbar
Avvik kan forekomme på farger, materialer,
fast innredning, plasseringer, modeller osv.
Evt. møblering er ment som løsningsforslag.
Fokus Foto tar forbehold mot feil i illustrasjonen.

aktiv.

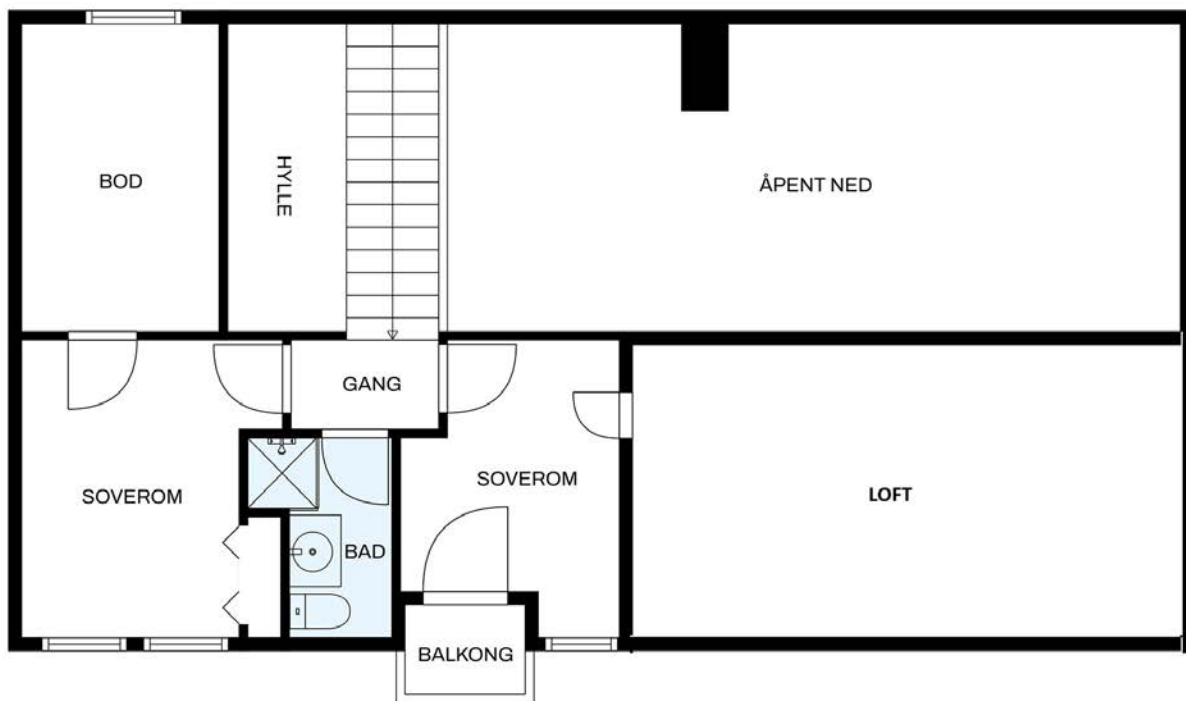
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Illustrasjonen er ikke målbar
 Avvik kan forekomme på farger, materialer,
 fast innredning, plasseringer, modeller osv.
 Evt. møblering er ment som løsningsforslag.
 Fokus Foto tar forbehold mot feil i illustrasjonen.

aktiv.

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




Illustrasjonen er ikke målbar
Avvik kan forekomme på farger, materialer, fast innredning, plasseringer, modeller osv. Evt. møblering er ment som løsningsforslag. Fokus Foto tar forbehold mot feil i illustrasjonen.

aktiv.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Galeasveien 13 , 3772 KRAGERØ

 KRAGERØ kommune

 gnr. 12, bnr. 931

Sum areal alle bygg: BRA: 204 m² BRA-i: 204 m²



Befaringsdato: 12.03.2026

Rapportdato: 19.03.2026

Oppdragsnr.: 15711-2110

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: JK1508

Autorisert foretak: SørTakst AS



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

Sørtakst AS



Rapportansvarlig

Thomas Kildahl

Thomas Kildahl

post@sortakst.no

410 46 178



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1978 i trekonstruksjon over grunnmur av lettklinkerblokker (Leca).
I senere år er det på deler av huset skiftet; kledning, dører og vinduer. Våtrommene og toalettrommene har endel avvik.

Det vises til rapportens enkelte punkter.

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel.
Takrenner og nedløp av plast.
Yttervegger av bindingsverk med trekledning. Det er nyere kledning mot øst og syd.
Det er eldre kledning på deler av huset.
Det er saltak i trekonstruksjon. Det er mønet himling.
En mindre del av taket har loft med inspeksjonsmulighet.
Det er vinduer med isolerglass. De fleste vinduene er av nyere dato.
Det er noen eldre vinduer.
De fleste dørene er av nyere dato.
Bygningen har teak hovedytterdør.
Det er terrasse i trekonstruksjon. Deler av dekket er nytt.
Det er balkong i trekonstruksjon. Dekket er tekket med asfaltpapp.
Terrasser i trekonstruksjon. Den ene er delvis ovebygd og har utepeis.
Det er trapper av tre.
Det er trapp av betong med rekkverk av tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater har varierende alder og slitasjegrad. Det er bruksmerker og bruksslitasje.
Etasjeskillere er trebjelkelag.
Boligen har elementpipe med to pipeløp.
Bygningen har to krypkjellere, under trebjelkelag.
Det er trapper av tre.
Det er tredører.
Det er vaskerom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Bad med fliser på vegg og malte himlingsplater.
Det er flislagt gulv og varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent membranløsning.
Bad med wc, servant og badekar.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med glatte fronter og laminert benkeplate.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Det er separat wc med servant og dusjkabinett.
Det er separat wc med servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Ventilasjon av rommene, unntatt våtrom og kjøkken, er via ventiler og åpningsvinduer.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Skap med keramiske sikringer og automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Grunnmur av lettklinkerblokker (Leca).
Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

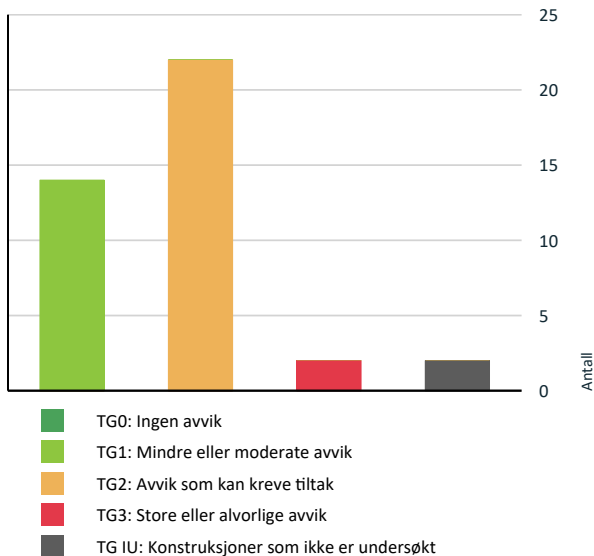
Enebolig

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

Det er innhentet plantegninger, som i all vesentlighet stemmer. Samsvar mellom faktisk bruk og byggesak er ikke undersøkt, slik at konsekvenser av eventuelle ulovligheter dermed ikke er vurdert.

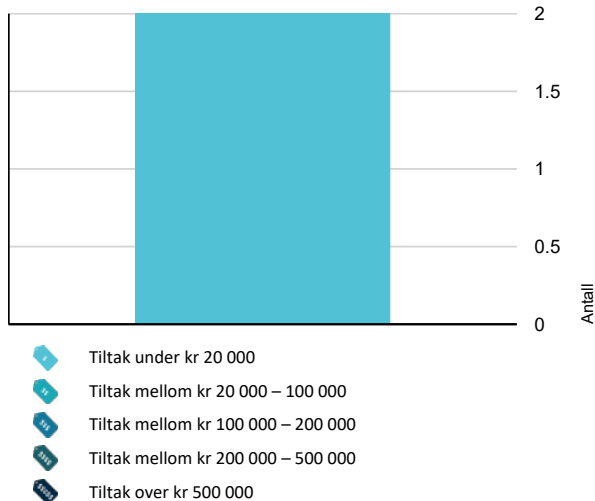
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Spesialrom > Hovedplan > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Øvre plan > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 3 [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkong 1 [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
! Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Våtrom > Hovedplan > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Hovedplan > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Hovedplan > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Hovedplan > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > Hovedplan > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:

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

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

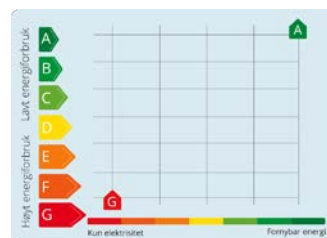
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillt de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

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

Oppvarmingskarakter:

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

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



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1978

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

Kommentar
Byggeår oppgitt av eier.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2000 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Tekkingen er stedvis sterkt mosegrodd.

Konsekvens/tiltak

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

Tekkingen bør renses for mose for å forhindre ytterligere slitasje og forlenge takets levetid.

Sterk mosegroing kan føre til oppsamling av fuktighet, som igjen kan gi redusert levetid og økt risiko for lekkasjer eller frostspreng. Det må påregnes å skifte eller utbedre tekkingen innen få år dersom tilstanden forverres.



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.

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

Takrenner og nedløp bør på sikt, skiftes. Det vil være naturlig å gjøre dette i forbindelse med skifte av taktekingen.

Tilstandsrapport



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk med trekledning. Det er nyere kledning mot øst og syd.



TG 2 Veggkonstruksjon - 2

Beskrivelse

Det er eldre kledning på deler av huset.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Deler av kledningen er malingsslitt og har tørkesprekker. Tilstanden inne i veggene kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TGIU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er saltak i trekonstruksjon. Det er mønet himling.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TGIU sette pga. manglende mulighet for kontroll. Det tas forbehold om skjulte fukt- eller råteskader



TG 2 Takkonstruksjon/Loft - 3

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

På det ene loftsrommet er det laget et observasjonsrom for stjernekikkert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert en luke i taket. Taket er ikke forsvarlig tettet og det er fuktskjolder ved luken.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Tekkingen må tettes mot rommet. Luken må enten utbedres, byttes ut med et vanlig takvindu eller blendes og tekkes med asfalttakshingel.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

En mindre del av taket har loft med inspeksjonsmulighet.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er redusert lufting der isolasjonen/raftepappen buler/ligger for nær undertaket og reduserer luftespalten.

Det er svertesopp på deler av undertaket. Svertesopp oppstår ved forhøyet fuktnivå. I dette tilfellet er det nærliggende å tro det skyldes manglende ventilering.

Det ble ikke målt unormale fuktverdier på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Luftespaltene må gjenopprettes. For å forhindre utvikling av mer svertesopp, må utettheter i dampsperrer tettes og luftingen utbedres. Deretter kan svertesoppen vaskes bort. Det finnes beskrivelser for hvordan man gjør dette, utarbeidet av blant annet Mycoteam.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Det er vinduer med isolerglass. De fleste vinduene er av nyere dato. Tettheten rundt vinduene er avhengig av at sekundærtettingen er utført korrekt. Dette kan ikke avdekkes uten destruktivt inngrep.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Det er noen eldre vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Ved ett vindu er glasslistene kappet feil og dekker ikke.

Eldre isolerglass har begrenset gjenværende levetid. Eldre karmen og rammer er værslitte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På eldre vinduer må det påregnes vedlikehold, samt at enkelte kanskje må skiftes. Glasslist må skiftes.



TG 1 Dører

Beskrivelse

De fleste dørene er av nyere dato.

Tilstandsrapport



📍 TG 2 Dører - 2

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør med alders- og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold, ev. utskiftning.



📍 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er terrasse i trekonstruksjon. Deler av dekket er nytt.



Ca. 45 kvm.

📍 TG 2 Balkong 1

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er balkong i trekonstruksjon. Dekket er tekket med asfaltpapp.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.



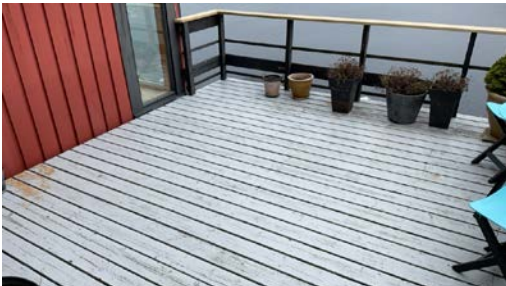
2,7 kvm.



TG 1 Terrasse 2 og 3

Beskrivelse

Terrasser i trekonstruksjon. Den ene er delvis ovebygd og har utepeis.



Ca. 17 kvm.



Ca. 16 kvm.

TG 1 Terrasse/balkong 1 og 2

Beskrivelse

Det er terrasse og balkong i trekonstruksjon.



Ca. 10 kvm.



Ca. 1,5 kvm.

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er trapper av tre.



TG 2 Utvendige trapper - 2

Beskrivelse

Det er trapp av betong med rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

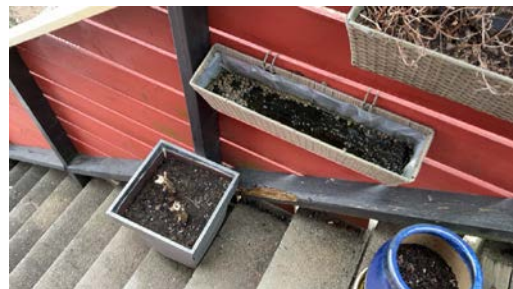
- Det er avvik:

Det er råte i deler av rekkverket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Treverk med råte må skiftes.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater har varierende alder og slitasjegrad. Det er bruksmerker og bruksslitasje. Behovet for oppussing vil i stor grad vil være påvirket av personlig smak og ønsker.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere er trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

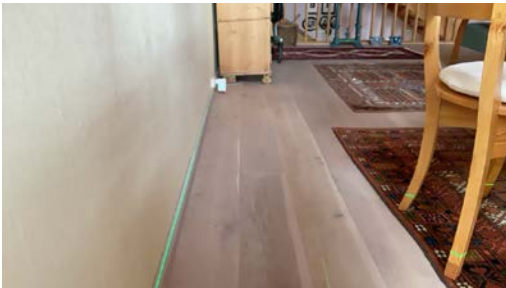
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Det ble målt planavvik i stuen på nedre plan og hovedplan, på over 20 mm., fra gata mot sjøen. Det vites ikke om skjevhetene skyldes byggefeil eller at det er noe setninger i fundamentene. Skjevheter er ikke begrenset til å gjelde bare disse rommene.

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe med to pipeløp.



TG 2 Krypjkjeller

Beskrivelse

Bygningen har to krypkjellere, under trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

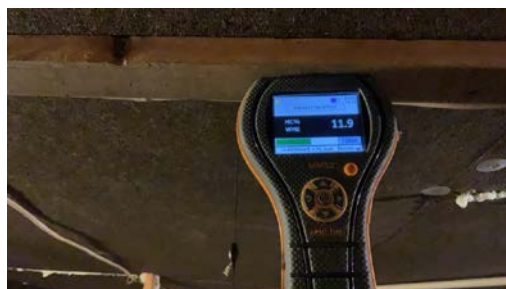
Fukt følger fjellet inn i krypkjellerne.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Tilstandsrapport

Det bør etableres flere ventiler eller monteres krypromsventilasjon.



1 TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er trapper av tre.



1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er tredører.

1 TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er vaskerom. Det er gulv med belegg og vegger med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fuktbestandige materialer på veggene. Det er ingen ventilering av rommet foruten åpningsvindu.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Rommet fungerer med dagens bruk. Det bør etableres mekanisk avtrekk.



VÅTROM

HOVEDPLAN > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Årstall: 2005

Kilde: Egenerklæring



HOVEDPLAN > BAD

🔧 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Bad med fliser på vegg og malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er vindu ved badekaret. Tilstanden i veggen er ikke kontrollert uten destruktive inngrep.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tilstandsrapport



HOVEDPLAN > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv og varmekabler.

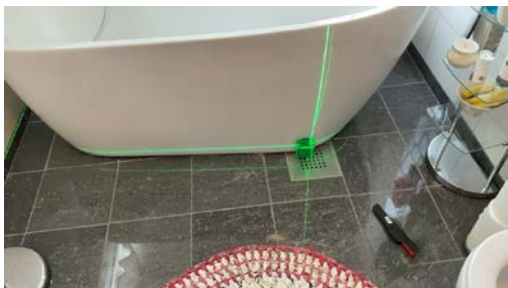
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er mindre fall til sluk enn det som er kravet ihht. gjeldende forskrift for da badet ble laget.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



HOVEDPLAN > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent membranløsning. En inspeksjon av sluket vil i de fleste tilfeller ikke avdekke om det er benyttet membran, slukmansjett eller gi noe pekepinn om membranens beskaffenhet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

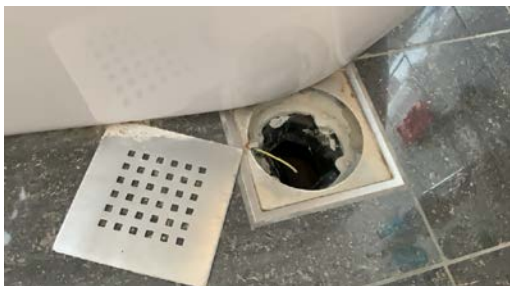
Avløpet fra badekaret er ført rett i rør i gulvet, ikke via sluk. Det er ingen mansjett rundt rørgjennomføringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket. For å lukke avviket må det etableres avrenning via sluk og membran må utbedres der avløpsrøret fra badekaret er i dag.

Tilstandsrapport



HOVEDPLAN > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad med wc, servant og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør monteres lekkasjestopper eller annen løsning for å synliggjøre en ev. lekkasje fra sisternen.

HOVEDPLAN > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

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.

HOVEDPLAN > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Våtsone er mot yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte fronter og laminert benkeplate.

HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

HOVEDPLAN > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er separat wc med servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ingen ventilering utover åpningsvindu.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport

ØVRE PLAN > TOALETTRUM

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er separat wc med servant og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ingen ventilering utover åpningsvindu. Rommet er ikke utført som et moderne våtrom, derfor må det fortsatt benyttes dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Rommet trenger full oppgradering for å bli et moderne våtrom. Kostnadsestimatet gjelder kun ventileringen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Dette gjelder eldre rør av kobber.

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Dette gjelder eldre rør.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2003

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Eventuelt lekkasjevann fra berederen vil renne ut i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

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



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Skap med keramiske sikringer og automatsikringer.

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

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det bør fremskaffes samsvarserklæring.

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av lettklinkerblokker (Leca).

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

! Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

I stuen på hovedplan er det et åpent rekkverk, med rekkverkshøyde under 90 centimeter.

Konsekvens/tiltak

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

Det må lages rekkverk i stuen, med riktig høyde og riktige åpninger, for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Nedre plan	85			85			85
Hovedplan	92			92			92
Øvre plan	27			27		15	42
SUM	204					15	219
SUM BRA	204						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Nedre plan	Trapperom, stue/peisestue/salong, tv-stue/bibliotek, bod/verksted, bod 2		
Hovedplan	Entré, kjøkken, spisestue/stue/trapperom, soverom, bad, vaskerom., toalettrom		
Øvre plan	Gang, soverom, toalettrom, soverom 2, trapperom		

Kommentar

På øvre plan er det i tillegg kott, loftsrom og areal ved siden av trappen uten måleverdig areal, oppgitt som ALH. Arealet av trappen er tatt med i bruksarealet for øvre plan (4 kvm.).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er innhentet plantegninger, som i all vesentlighet stemmer. Samsvar mellom faktisk bruk og byggesak er ikke undersøkt, slik at konsekvenser av eventuelle ulovligheter dermed ikke er vurdert.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2026	Thomas Kildahl	Takstingeniør
	Rose-Mari Jørstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	12	931		0	868.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Galeasveien 13

Hjemmelshaver

Hjemmel til feste: Jørstad Torgeir Otto

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en solrik beliggenhet på Rørvik med flott panoramautsikt over skjærgården.

Adkomstvei

Privat stikkvei, fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Det er offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Det er offentlig avløp.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklærings skjema	18.03.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	02.04.1979		Gjennomgått		Nei
Tegninger	15.07.1976		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	17.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	19.03.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Torgeir Otto Jørstad

Boligen

Galeasveien 13

3772 Kragerø

4014-12/931/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 1988
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

Beskrivelse av arbeidet: Pusset opp hovedbad selv.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Byttet noe kledning og singel på tak.

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

♦ **Ja**

Diverse vinduer er byttet som har vært dårlig.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Det er byttet vinduer over flere år.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Noe småfeil ble utbedret eller elkontroll i 2025.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: El installasjon Øystein Nilsen AS

Beskrivelse av arbeidet: Installerte EL bil lader og fikset noe småfeil etter el kontroll.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse Galeasveien 13, 3772 KRAGERØ	
Dato for energimerking 17.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-271553
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 165354907
Gårdsnummer 12	Bruksnummer 931
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1978	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 204,0 m²	Oppvarmet bruksareal 204,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
219,87 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
216,89 kWh/m²

Totalt levert pr. år
44 246 kWh



Galeasveien 13, 3772 KRAGERØ



Detaljering

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



Galeasveien 13, 3772 KRAGERØ



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: 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 6: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsetning og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: 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.

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Dagbok 1265.
30.5.75.

Kragers

..... kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingsjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av Nørvik IV (eiend. navn), gr. nr. 12 br. nr. 897

Parsellen er gitt br. nr. 931 (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet Galcarveien 17 gate/vei nr. _____
(fylles evt. ut av oppmålingsjefen)

År 19 75 den 22/4 ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over ~~en parsell av Nørvik IV g.nr. 12 b.nr. 897~~

Forretningen er forlangt av Kragersø kommune.

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av oppmålingsjefen.

i nærvær av kartvitne Stein Aas Andersen og Arne Nystad.

Ved forretningen møtte: 1)

Som eier av g.nr. 12 b.nr. 897 Kragerø Kommune v/ Kjell Sjetne.
Som fester Kragerø kommune v/ Kjell Sjetne.
Naboer møtte ikke da grensen mot disse er koordinatbestemt tidligere.

Grensebeskrivelse:

Grensen er rette linjer mellom punktene ABCDEFG og HIA. Kurve med R = 25 m mellom GH. Punktene BCDEI er merket med bolter i fjell.

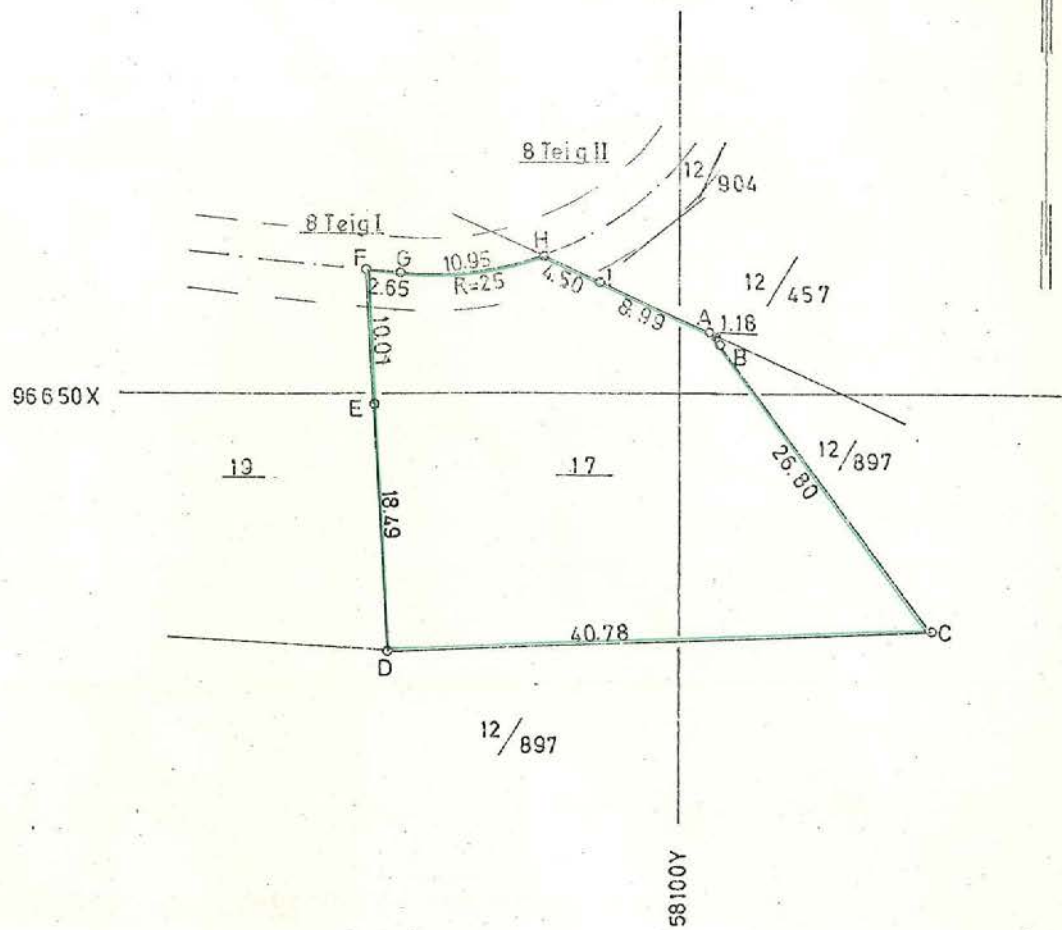
Parsellen grenser:

i nordøst	mot g.nr.12 b.nr. 897	etter	AB=	1,12m
i " "	" " 12 " 897	"	BC =	26,80m
i syd	" " 12 " 897	"	CD =	40,78m
i vest	" Galeasveien 19	"	DE =	18,49m
i " "	" " 19	"	EF =	10,01m
i nord	" " 8 Teig I	I "	FG =	2,65m
i " "	" " 8 " I	" GH Korden	GH =	10,95m
i nordnordøst	" g.nr.12 b.nr.	"	HI =	4,50m
i " " " "	" 12 " 457	"	IA =	8,99m

Midtpunktkoordinater: X = 96645,49 Y = 58097,65

Nettoareal = 827,7 m²
Veigrunn = 41,3 m²
Bruttoareal = 869,0 m²

1) Her føres navn og matrikelbøstegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser



Koordinater:

	X	Y
A 310	9 6654,64	5 8102,17
B 311	9 6653,69	5 8102,87
C 312	9 6632,21	5 8118,89
D 313	9 6630,72	5 8078,14
E 314	9 6649,17	5 8077,01
F 315	9 6659,16	5 8076,40
G 316	9 6658,90	5 8079,03
H 317	9 6660,25	5 8089,90
L 318	9 6658,40	5 8094,00

I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING ¹⁾

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til byggetomt.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til ²⁾ en øre uten fradrag.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet Galeasveien 17

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Stein As
Stein As Andersen

Leif Hansen
Leif Hansen

Arne Nystad
Arne Nystad.

Påtegninger: ³⁾

Delingen er etter godkjendt reguleringsplan.

¹⁾ Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

²⁾ Forretningen kan påankes til overskjønn forsåvidt angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

³⁾ F.eks. bygningsrådets godkjenning av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelsener og ajourføringer.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

AR/tal		Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr./bnr./passeilnr.)	
Galeasveien 17					12/931	
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.		
Nybygg	Bolig	30/8-76	5/1-77			
Byggherre		Adresse		Tlf.		
Torill Lundli		Galeasveien 17, 3770 Kragers.				
Anmelder		Adresse		Tlf.		
Asbjørn Ystad		c/o Eiendomsinstituttet B.I. Hambrospl.5, Oslo 1.				
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.		
Morten Andersen		Linneaveien, Kragers.				

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

- Håndlist/rekkverk innvendig.
- Terrasser/trapper/rekkverk utvendig.
- Plate foran peis.
- Forskriftsm. vent. på wc/vaskerom, bad.
- Rest pussing leca.

Arbeidet må være utført innen:

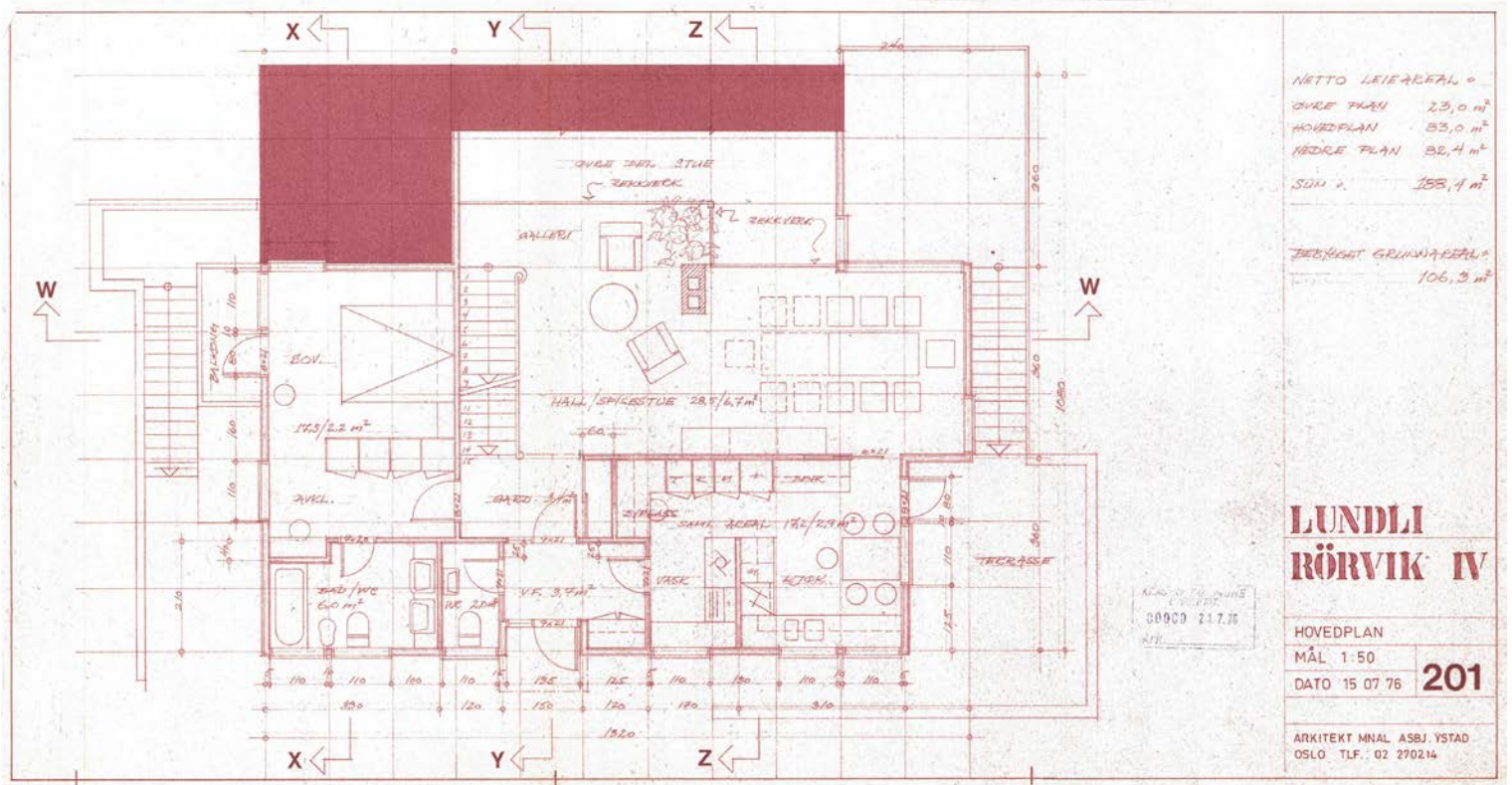
Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

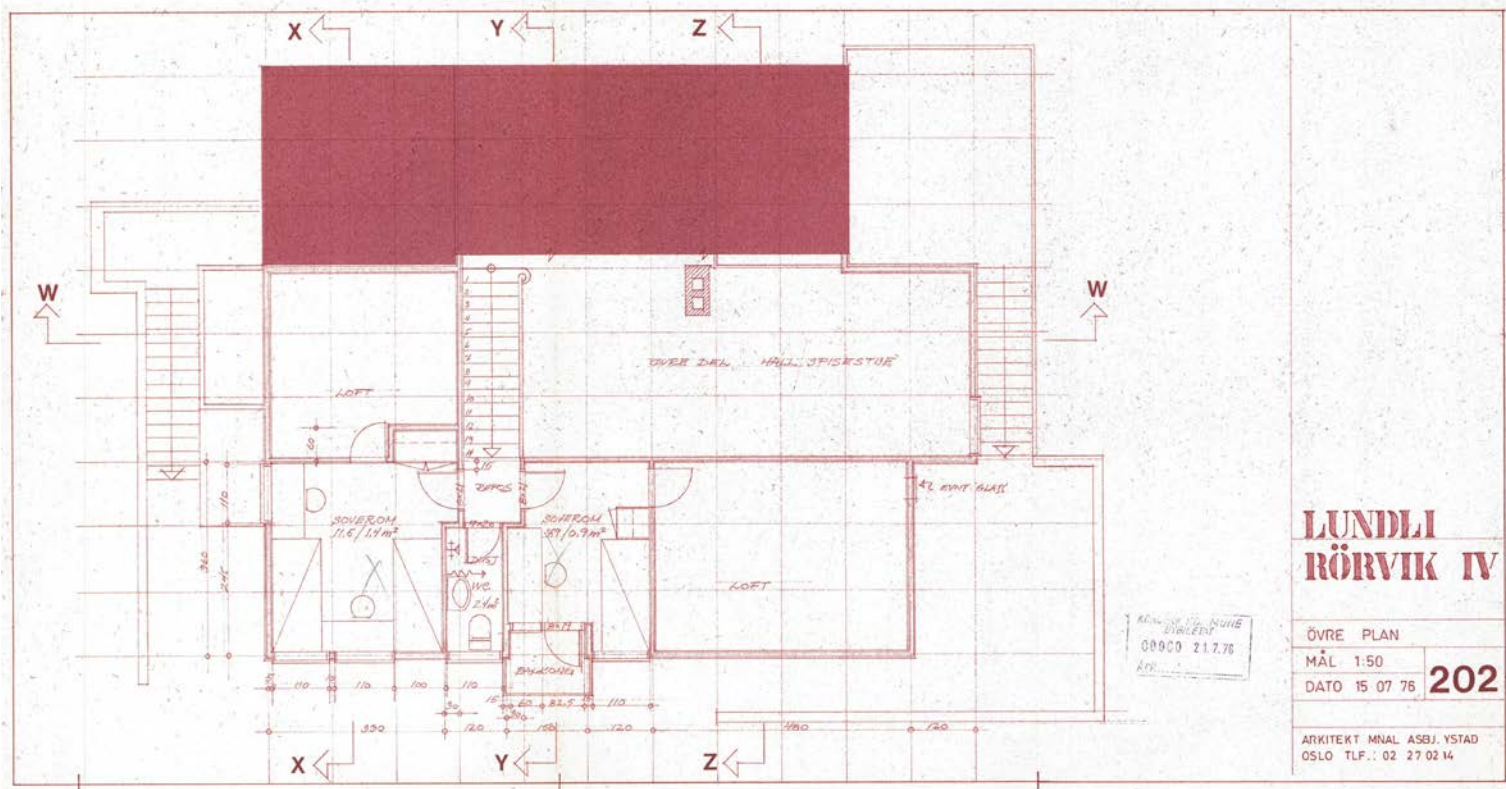
Sted og dato	Stempel
Kragers	etter fullmakt. Olaf Keim.
2/4-79	Underskrift

Sendes til

Byggherre Anmelder Ansvarshavende Byggeløyvemyndighet

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 1-77

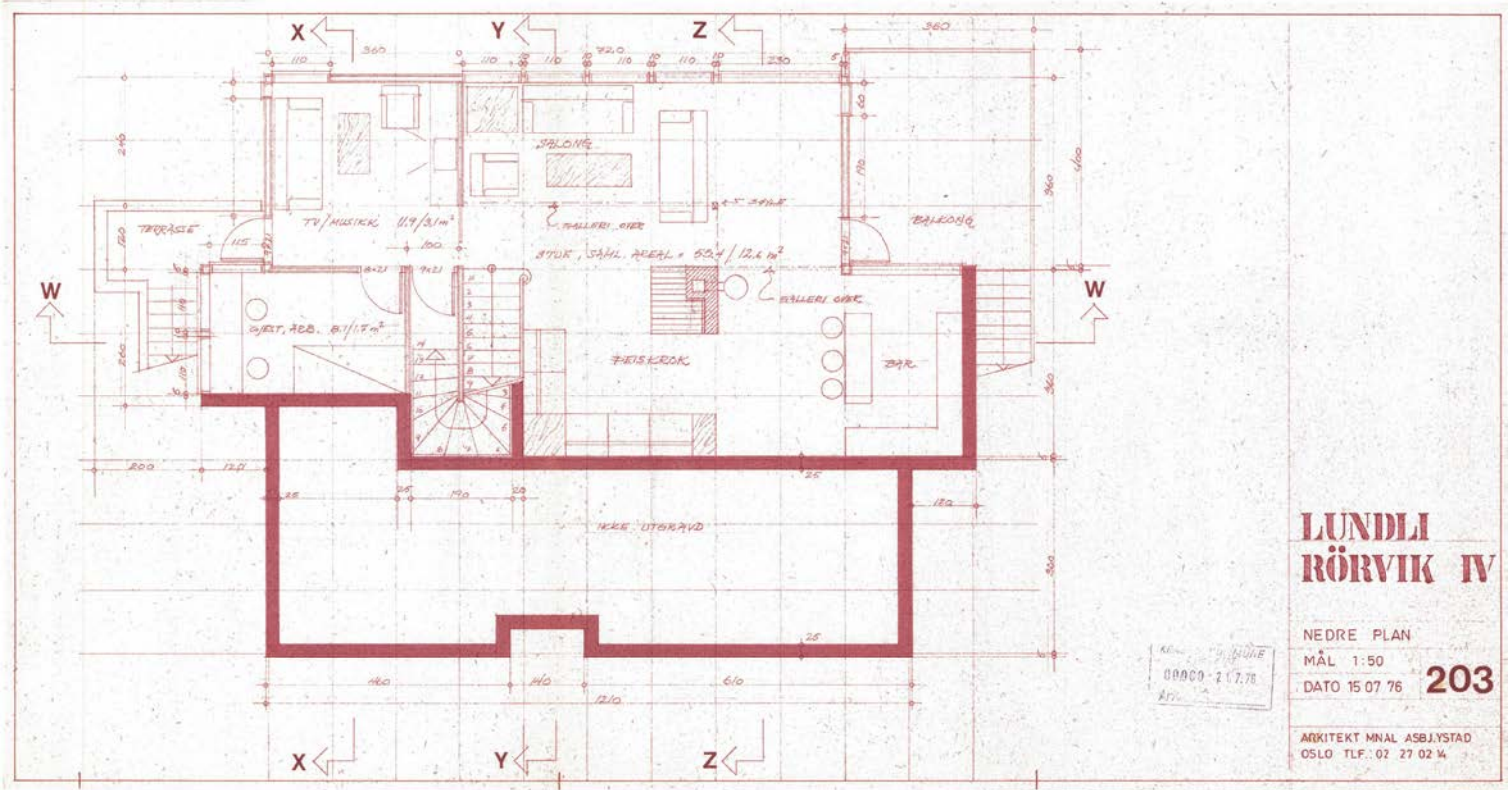




LUNDLI RÖRVIK IV

ÖVRE PLAN
 MÅL 1:50
 DATO 15 07 76 **202**

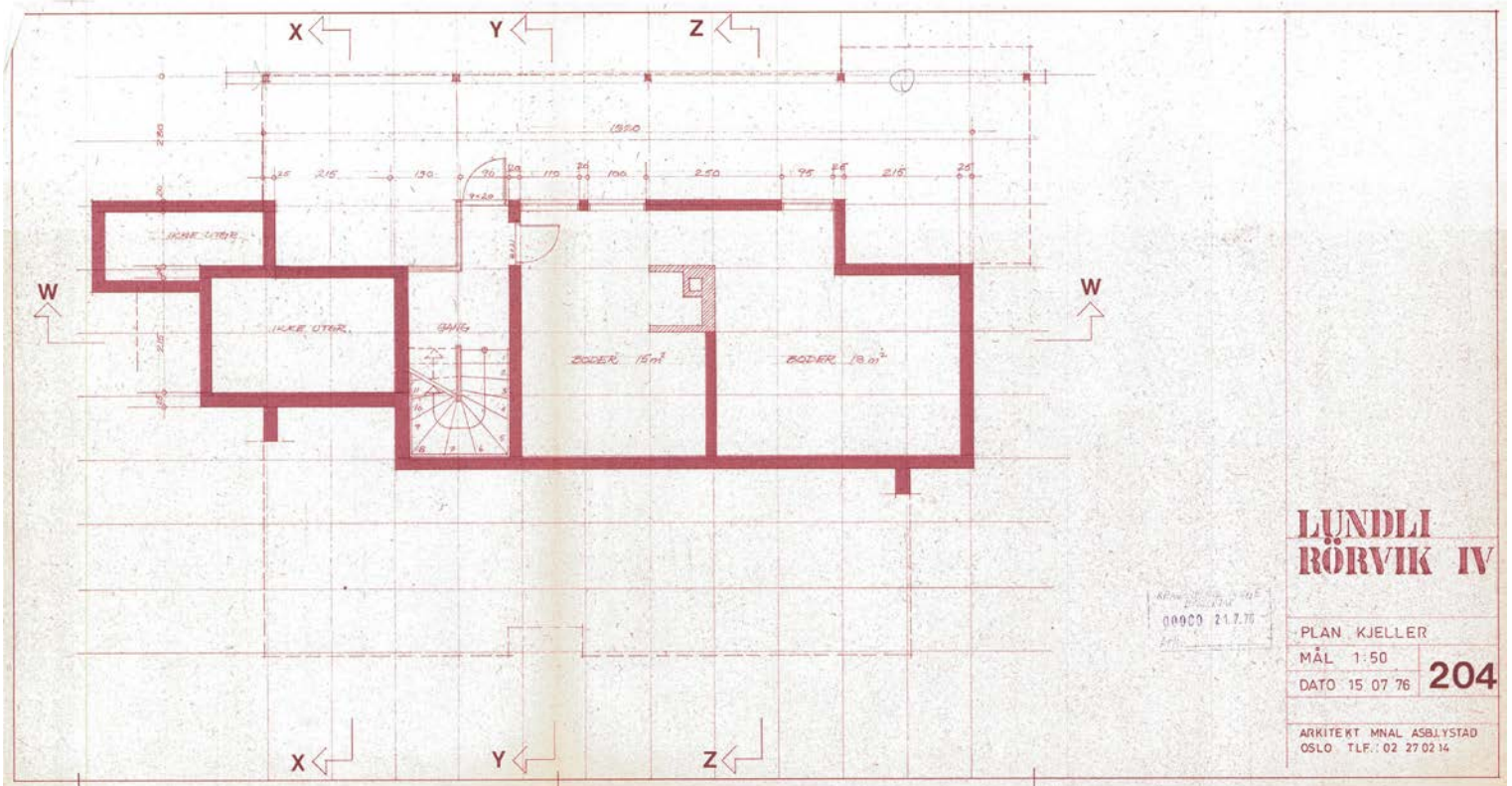
ARKITEKT MNAL ASBJ. YSTAD
 OSLO TLF.: 02 27 02 14



LUNDLI RÖRVIK IV

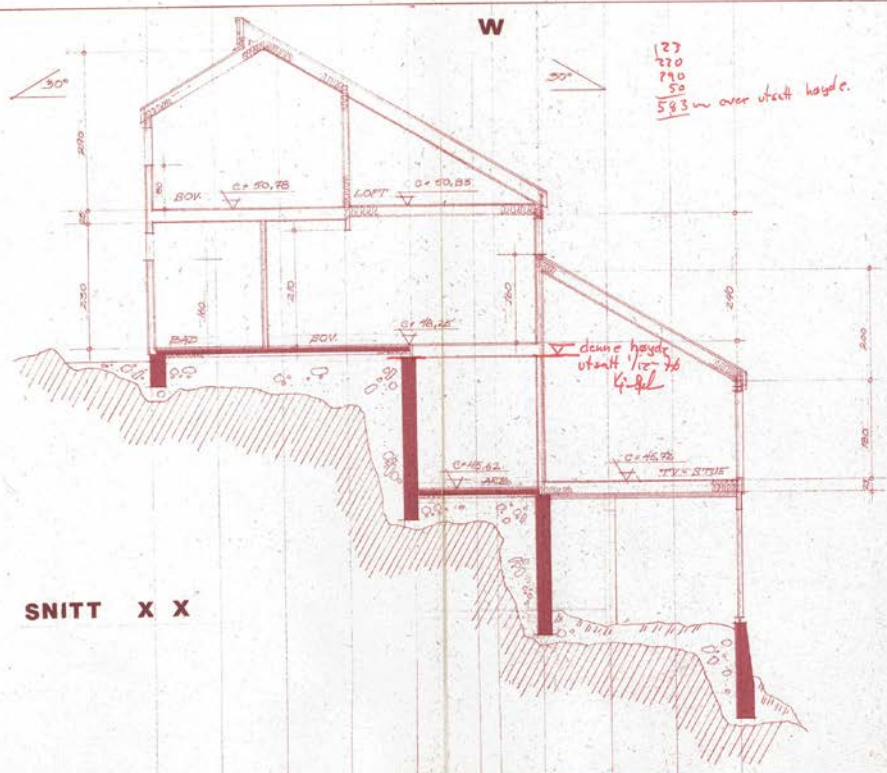
NEDRE PLAN
 MÅL 1:50
 DATO 15 07 76 **203**

ARKITEKT MNAL ASBJYSTAD
 OSLO TLF. 02 27 02 4



W

127
270
290
50
583 m over utsnitt høyde.



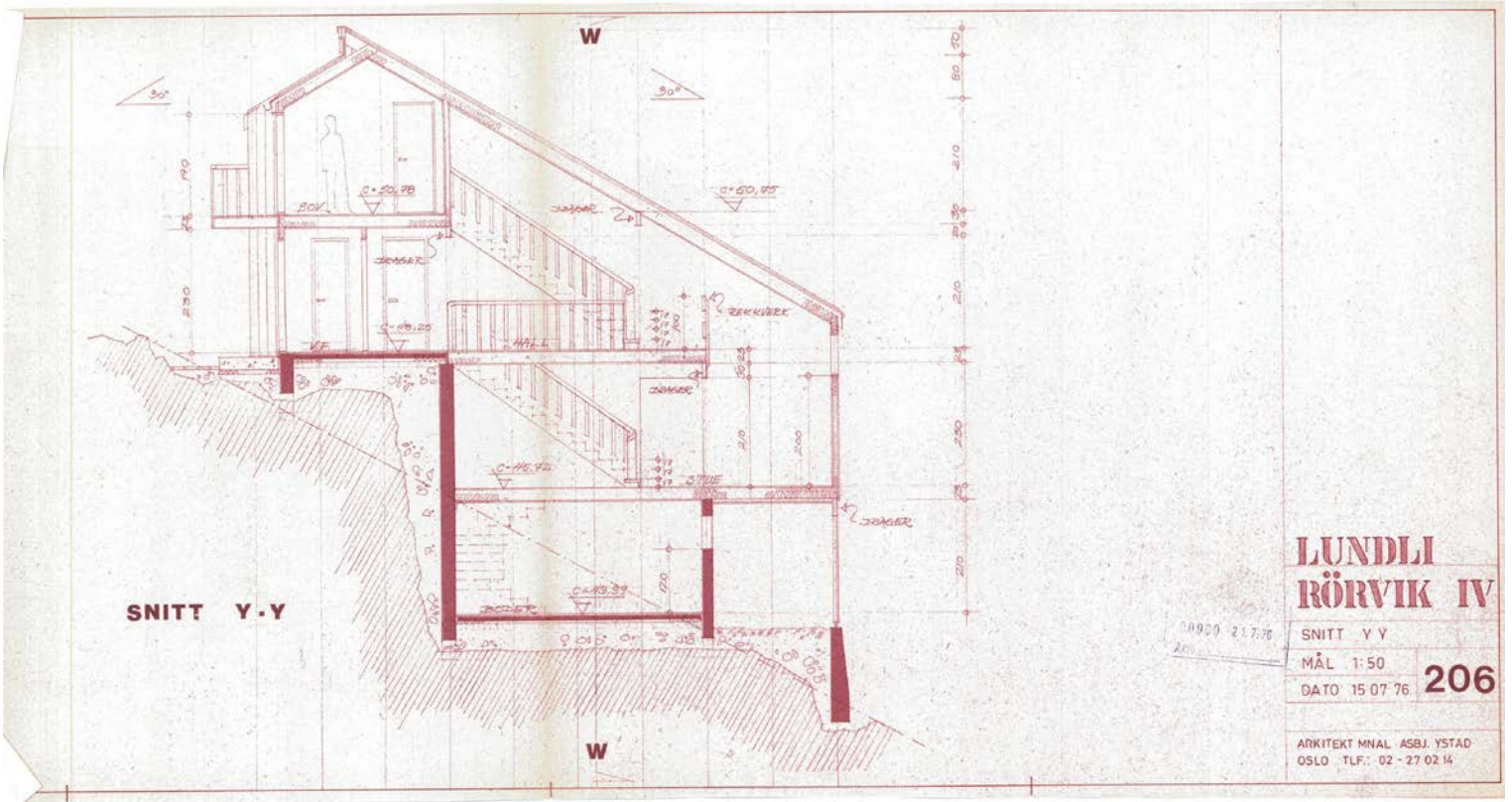
SNITT X X

4000 21.7.76

**LUNDLI
RÖRVIK IV**

SNITT X X
MÅL 1:50
DATO 15 07 76 **205**

ARKITEKT MNAL. ASBJ. YSTAD
OSLO TLF. 02-27 02 14



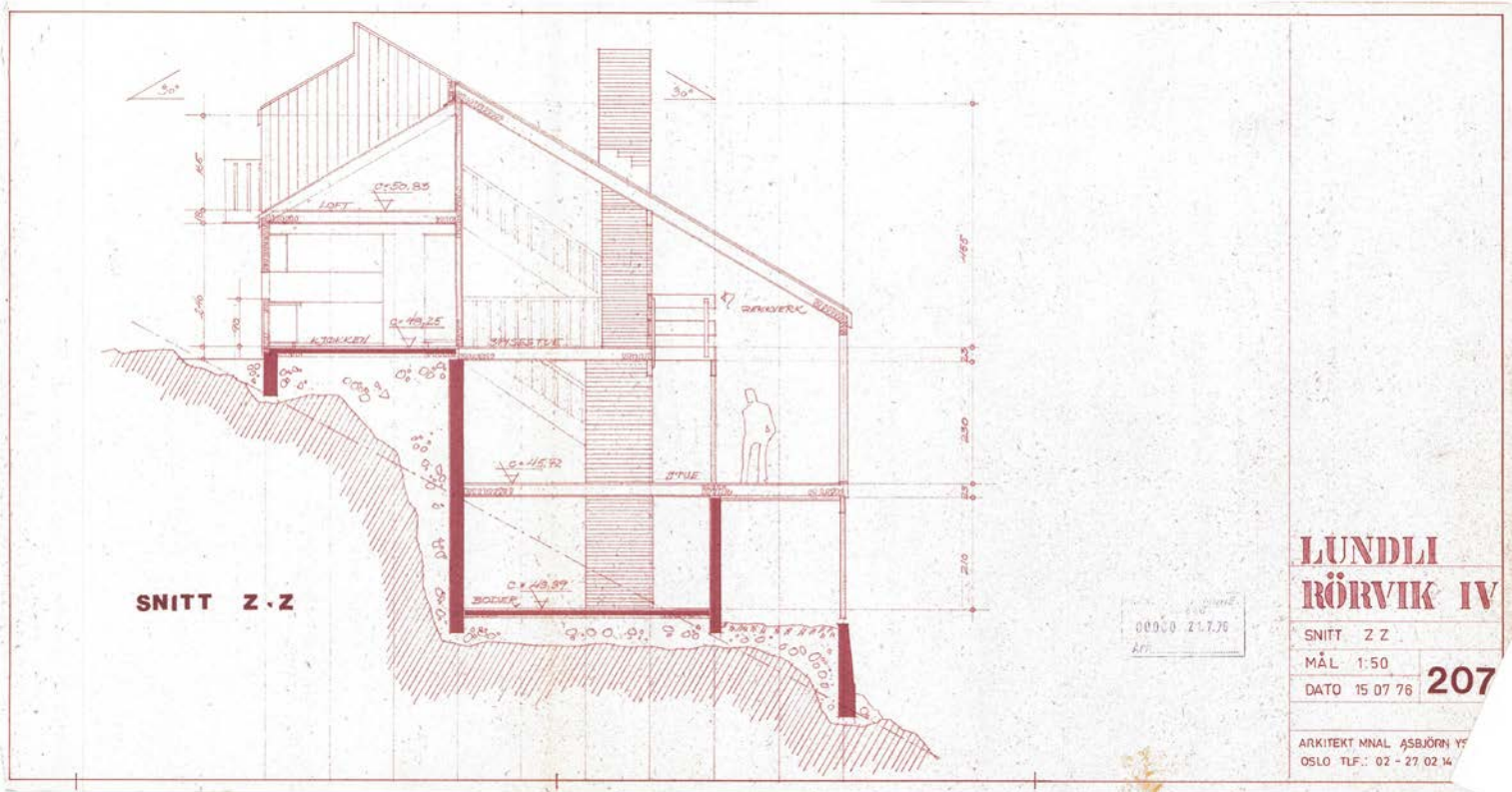
SNITT Y-Y

**LUNDL
RÖRVIK IV**

0000 21.7.76

SNITT Y-Y
MÅL 1:50
DATO 15 07 76 **206**

ARKITEKT MNAL ASBJ. YSTAD
OSLO TLF. 02-27 02 14



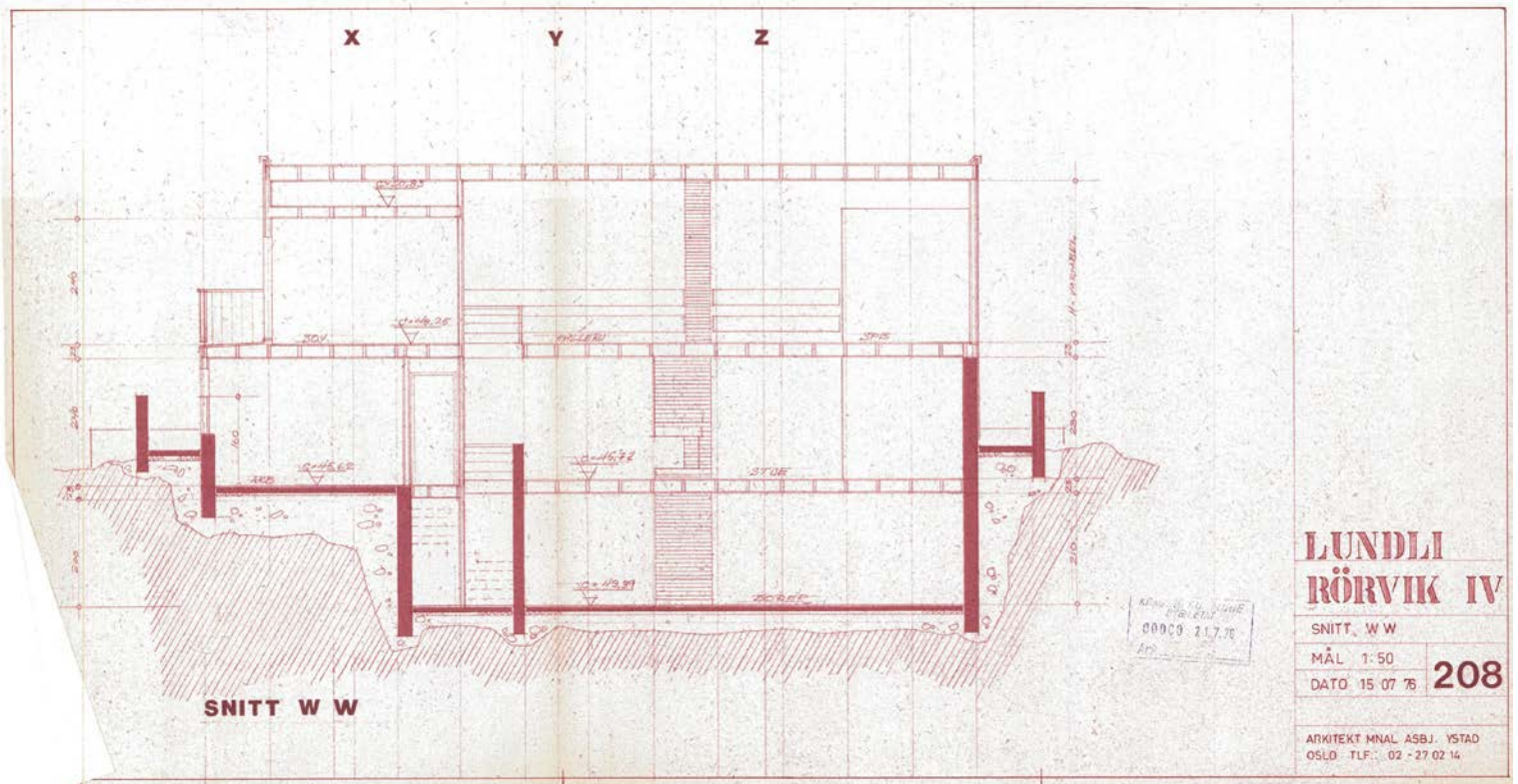
SNITT Z-Z

0000 21.7.76
 1/1

**LUNDLI
 RÖRVIK IV**

SNITT Z Z
 MÅL 1:50
 DATO 15 07 76 **207**

ARKITEKT MNAL ASBJÖRN YF
 OSLO TLF.: 02 - 27 02 14



**LUNDLI
RÖRVIK IV**

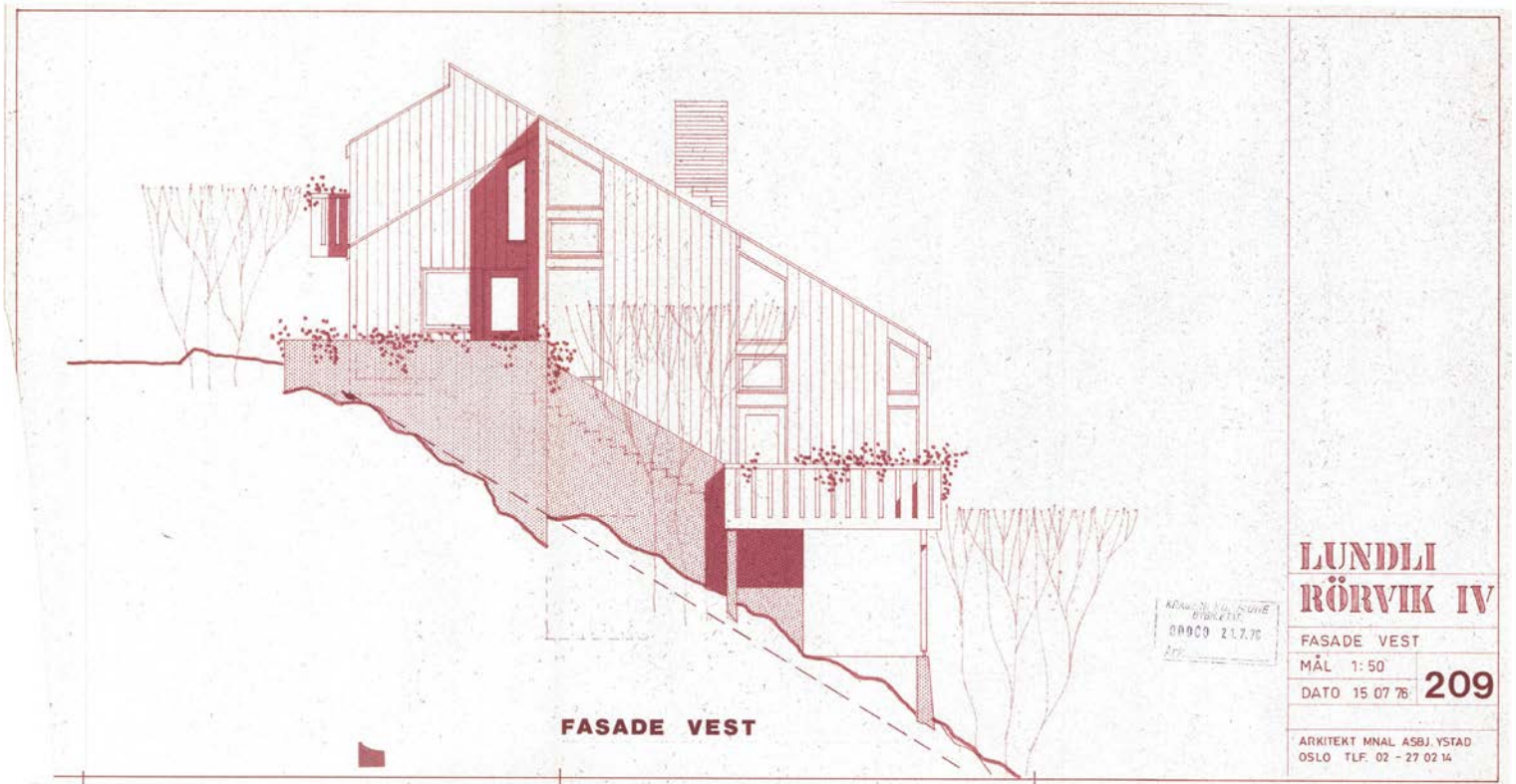
SNITT, W W

MÅL 1:50

DATO 15 07 76

208

ARKITEKT MNAL ASBJ. YSTAD
OSLO TLF.: 02 - 27 02 14



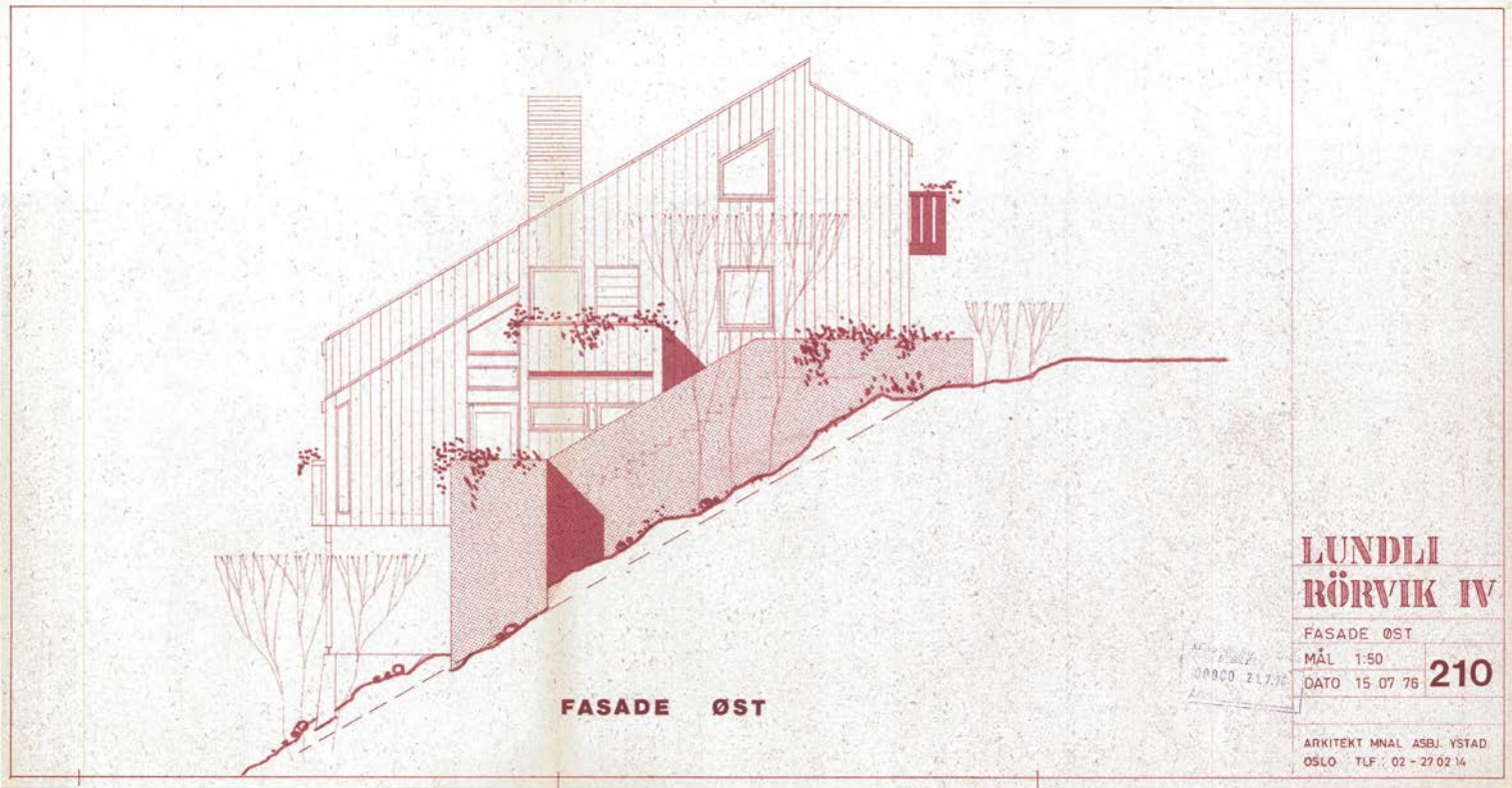
FASADE VEST

**LUNDLI
RÖRVIK IV**

FASADE VEST
MÅL 1:50
DATO 15 07 76: **209**

ARKITEKT MNAL ASBJ. VSTAD
OSLO TLF. 02 - 27 02 14

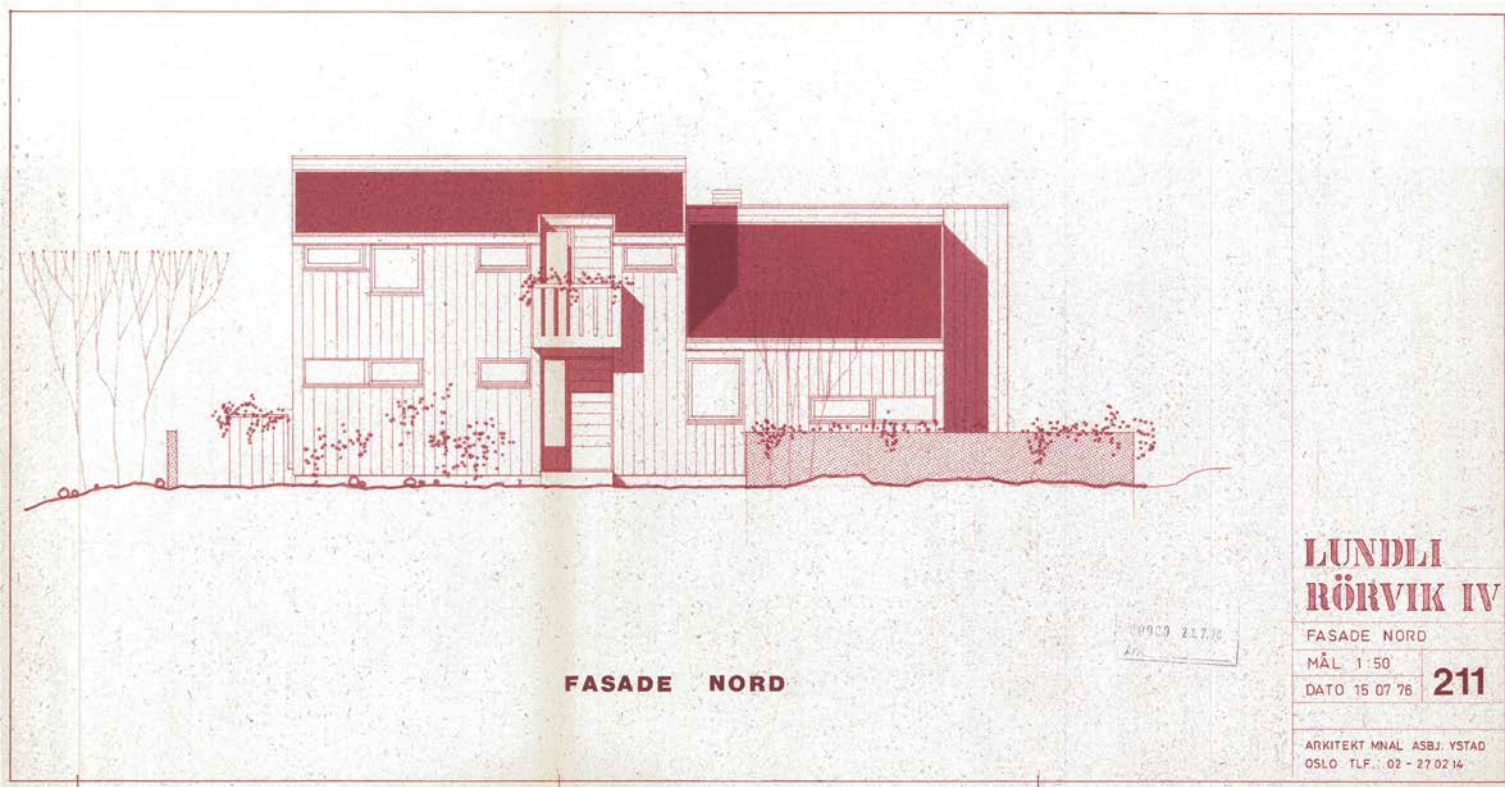
ARBEIDEN ER AVSLUTTET
00000 21.7.76
2/76



**LUNDLI
RÖRVIK IV**

FASADE ØST
MÅL 1:50
DATO 15 07 76 **210**

ARKITEKT MNAL ASBJ. YSTAD
OSLO TLF.: 02 - 27 02 14



FASADE NORD

**LUNDLI
RÖRVIK IV**

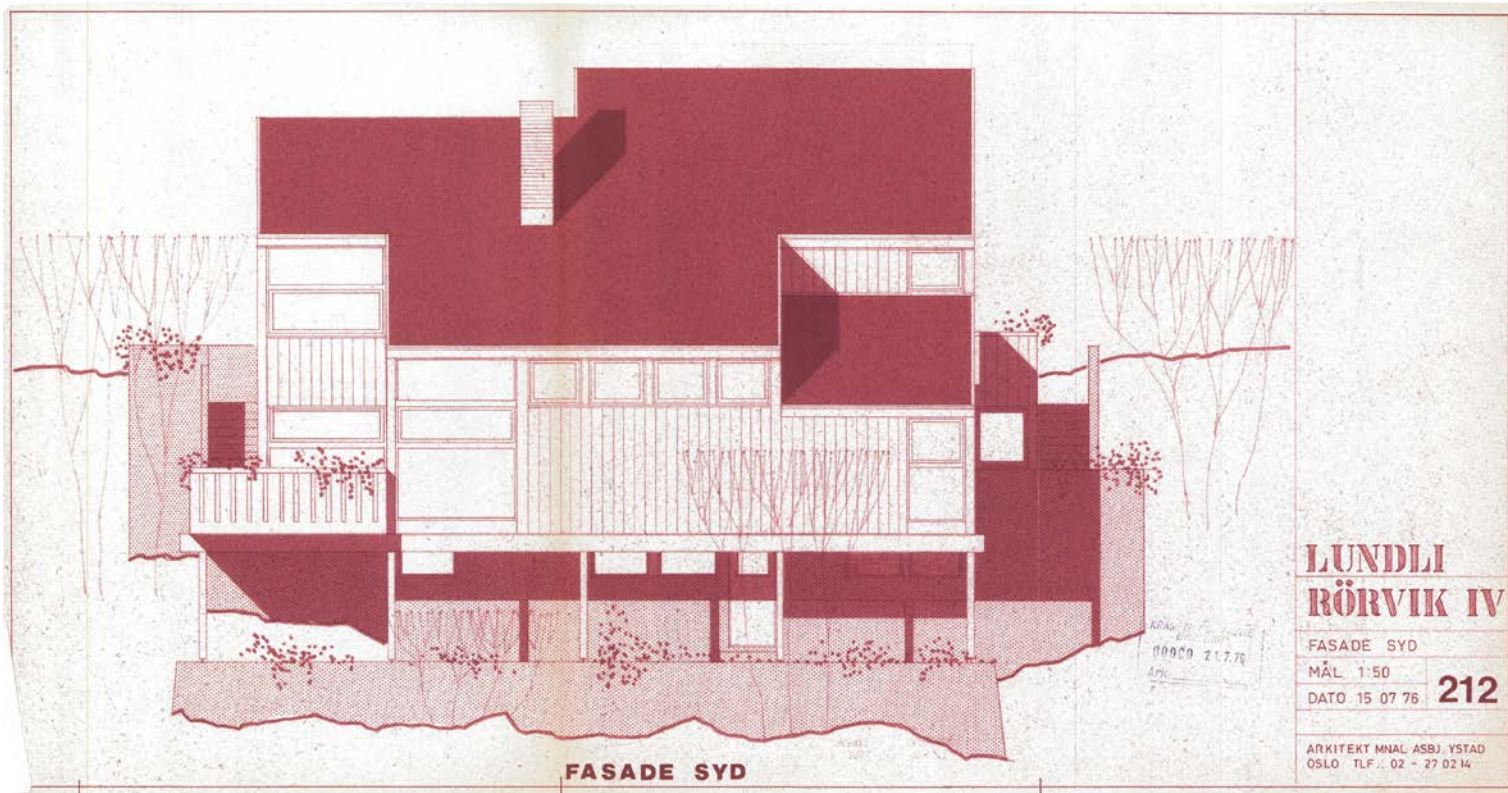
FASADE NORD

MÅL 1:50

DATO 15 07 76

211

ARKITEKT MNAL ASBJ. YSTAD
OSLO TLF. 02 - 27 02 14



TELEMARKSMEGLEREN AS
V/KJERSTI AASGAARD
POSTBOKS 68
3791 KRAGERØ

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1302230108
Vår referanse: 3175927/21367854
Bestilling: C3 2023-05-12 (8) 68

Dato
12.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1136	31	16.5.1975	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR HJEMMEL TIL FESTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0815 KRAGERØ	12	978	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seieiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

16 MAI 1975

GRUNNSEDEL

Helge Garnvik, født 30.januar 1946, erkjenner å ha bortfestet stedsvarig til Kragerø kommune et område som ved kart og oppmålingsforretning av 10.oktober 1974, tinglyst 30.oktober 1974 og 4.november 1974 er utskilt fra Rørvik - gnr. 12 br.nr. 26 og Tallakshavn gnr. 41 br.nr. 1. Områdets areale og grenser framgår av skylddelingsforretningene.

Områdene har fått betegnelsene gnr. 12 br.nr. 897 og bruksnavnet Rørvik IV samt gnr. 41, br.nr. 50 og bruksnavnet Tallakshavn i Kragerø kommune og er bortfestet på følgende vilkår:

1. Den årlige grunnleie er kr. 8.624,- og forfaller til betaling etterskuddsvis hvert års 30. juni og 31. desember.
 2. Hvert 5. år, regnet fra 1.juli 1972, har hver av partene rett til å kreve grunnleien regulert hvis konsumprisindeksen har forandret seg med mer enn 5 poeng.
 3. Til sikkerhet for leieren skal grunneieren ha 1.prioritetspanterett i den bortleidde eiendom. Blir ikke grunnleien betalt innen 14 dager etter at skriftlig påkrav har funnet sted - på eller etter forfallsdag har grunneieren rett til, uten lovmål og dom, å stille pantet til tvangsauksjon.
 4. Grunneieren har rett til å hugge de trær som står på den bortleidde eiendom. Hvis Kragerø kommune finner at trær skal hugges, så skal grunneieren varsles, men hvis han ikke vil hugge trærne tilfaller disse Kragerø kommune.
 5. En del av tomtefesterne har fått tilsagn om mindre tilleggstomte^{er} i den utstrekning dette ikke forandrer på den stadfestede reguleringsplan skal Kragerø kommune imøtekomme disse ønsker.
- 5,b. Festet omfatter også gnr. 12 bnr. 906,907,914,915,916, 917,921, 922, 923, 924 og 925.

6. Alle omkostninger ved skylddeling, kartforretning, stem-
pelgebyr og tinglysningsgebyr skal betales av festeren.

K r a g e r ø, den 14/4 - 1975

Thorleif Garnvik
Grunneier

Det bekreftes at ovenstående underskrift er skrevet i vårt
nærvar og at underskriveren er over 20 år.

Thorleif Garnvik

foranstående in duplo utferdigede grunnseddel vedtas for
såvel meg selv som for senere festere av tomten, og er-
kjenner å ha mottatt det ene eksemplar mens det annet
blir hos grunneieren.

K r a g e r ø, den 14/4 - 1975

P. Kvitte
Kragersø Kommune
Ordføreren

Som hjemmelsinnehaver til Tellekshavn gnr. 41, bnr. 50
samtykker jeg i denne grunnseddel.

K r a g e r ø, den 5/5 1975

Thorleif Garnvik

Undertegnede bekrefter herved at Thorleif Garnvik egen-
hendig og i mitt nærvar har undertegnet denne påtegning
og at han er over 20 år.

K r a g e r ø, den 5/5 1975

Thorleif Garnvik de neste side

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN
FOR RØRVIK IV KRAGERØ KOMMUNE

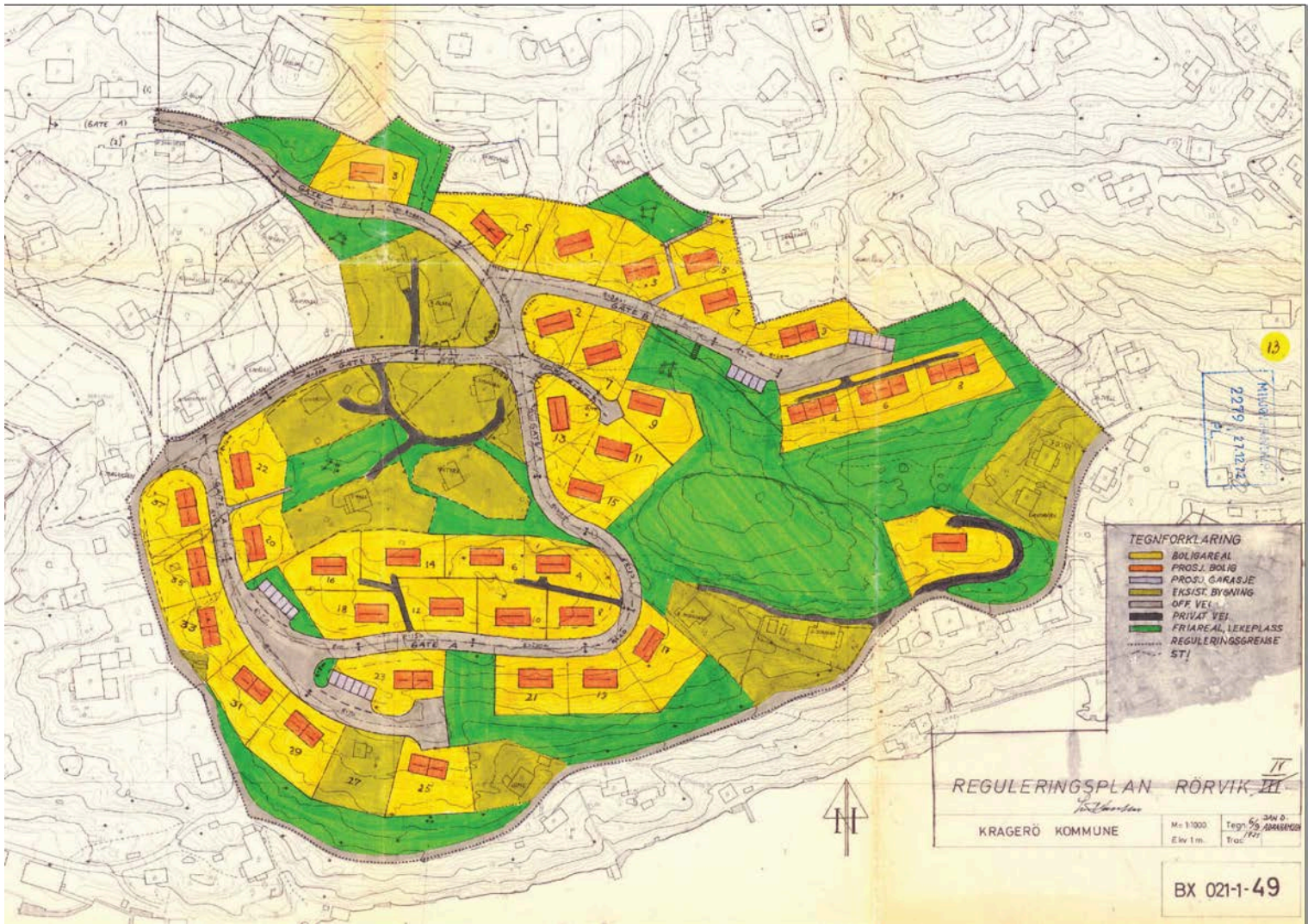
10001 10.5.73

588.9.73

- § 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne reguleringsgrense skal området bygges ut i samsvar med den disponering som er vist på planen. Forskyvning av husenes plassering kan tillates når det etter bygningsrådets skjønn ikke er til særlig ulempe for omliggende tomter og ikke virker skjæmmende for området.
- § 2. Bebyggelsen skal være åpen med bolighus i 1 etasje. Takvinkel skal være 23° og høyde til gesims må ikke overstige 3,5 m. Høyden regnes fra ferdig terreng hvor dette skjærer grunnmuren.
- § 3. Bolighusenes samlede boligflate skal ikke overstige 20% av tomtas nettoareal.
- § 4. Det tillates ikke bebygget boligrom på loft.
- § 5. Det skal sørges for garasjeplass og 1 biloppstillingsplass for hvert hus på egen grunn. Garasjen bør fortrinnsvis bygges sammen med hovedhuset, eller i felles garasjeanlegg som anvist i planen. Garasjeplasseringen avmerkes på situasjonsplanen når våningshuset byggeanmeldes selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med hovedhuset. Frittstående garasje med ikke over 1 etasje og med grunnflate ikke over 35 m^2 kan, innefor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense.
- § 6. Bygningsrådet skal påse at husene får en god form og materialbehandling, og at bygningene i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse.
- § 7. Gjerder i samme gateflukt skal ha ens utførelse og høyde ikke over 100 cm. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Fletteverksgjerde bør i størst mulig grad unngås og erstattes med levende hegn.
- § 8. Eksisterende vegetasjon bør bevares i størst mulig utstrekning. De ubebygde deler av tomtene må gis en tiltalende utforming og behandling.
- § 9. Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private sevitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.
- § 10. Når særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet gjøre unntak fra reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslovgivningen.

Stadfestet den 20. oktober 1973

REGULERINGSKOMITEEN



TEGNFORKLARING

	BOLIGAREAL
	PROSJ. BOLIG
	PROSJ. GARASJE
	EKSIST. BYGNING
	OFF. VEI
	PRIVAT VEI
	FRIAREAL, LEKEPlass
	REGULERINGSRENSSE
	STJ

REGULERINGSPLAN RÖRVIK III
Forbildeplan
 KRAGERØ KOMMUNE

M: 1:1000 Teg: 29/04/2022
 Ekv 1m Trac: 7/22

BX 021-1-49

Dagbok nr. 3754 27 DES. 1976
Kragersø Sørenskriverembeta

E R K L Æ R I N G .

Undertegnede Egil Midgaard, fnr. 080708. [REDACTED] som eier av gnr. 12, bnr. 457 i Kragersø og Torill Lundli, fnr. 230845. [REDACTED] som eier av gnr. 12, bnr. 931 i Kragersø har inngått følgende overenskomst:
Torill Lundli får tillatelse til å bygge hus på sin eiendom gnr. 12, bnr. 931 2,90 meter fra Egil Midgaards tomt, gnr. 12, bnr. 457 på betingelse av at det ikke skal bygges eller på annen måte foretas noe med eller på arealet mellom hennes hus og gnr. 12, bnr. 457.

Denne erklæring skal tinglyses på begge eiendommer.

K R A G E R Ø, den 23. desember 1976

Egil Midgaard

Torill Lundli

Rett kopi bekreftes

Egil Midgaard
adit.

Nabolagsprofil

Galeasveien 13 - Nabolaget Rørvik - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚗 Rørvik Linje 506	8 min 🚶 0.7 km
🚗 Neslandsvatn stasjon Linje F5	26 min 🚗 25 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 6 min 🚗
✈ Kristiansand Kjevik	1 t 44 min 🚗

Skoler

Kragerø skole (1-10 kl.) 504 elever, 29 klasser	21 min 🚶 1.7 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	18 min 🚶 1.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

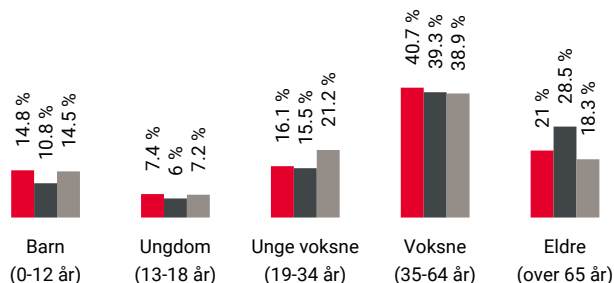
Bra 72/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rørvik	858	407
Kragerø	5 530	3 170
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Siritun barnehage (1-5 år) 66 barn	16 min 🚶 1.3 km
Trekanten barnehage (1-5 år) 43 barn	24 min 🚶 2 km
Frydensborg Gård barnehage (1-5 år) 45 barn	8 min 🚗 3.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Kragerø Post i butikk, PostNord	25 min 🚶 2 km
Kiwi Kalstad	4 min 🚗

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



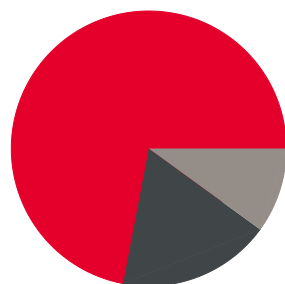
Trafikk

Lite trafikk 89/100

Sport

Ringveien Ballbinge Ballspill	11 min	0.9 km
Lille Kirkeholmen aktivitetsanlegg Ballspill	15 min	1 km
Family Fitness Kragerø	22 min	
MOT Kragerø	7 min	

Boligmasse



- 72% enebolig
- 18% rekkehus
- 10% annet

Varer/Tjenester

ALTI Kragerø	16 min
Vitusapotek Kragerø	24 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 33% i barnehagealder
- 34% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

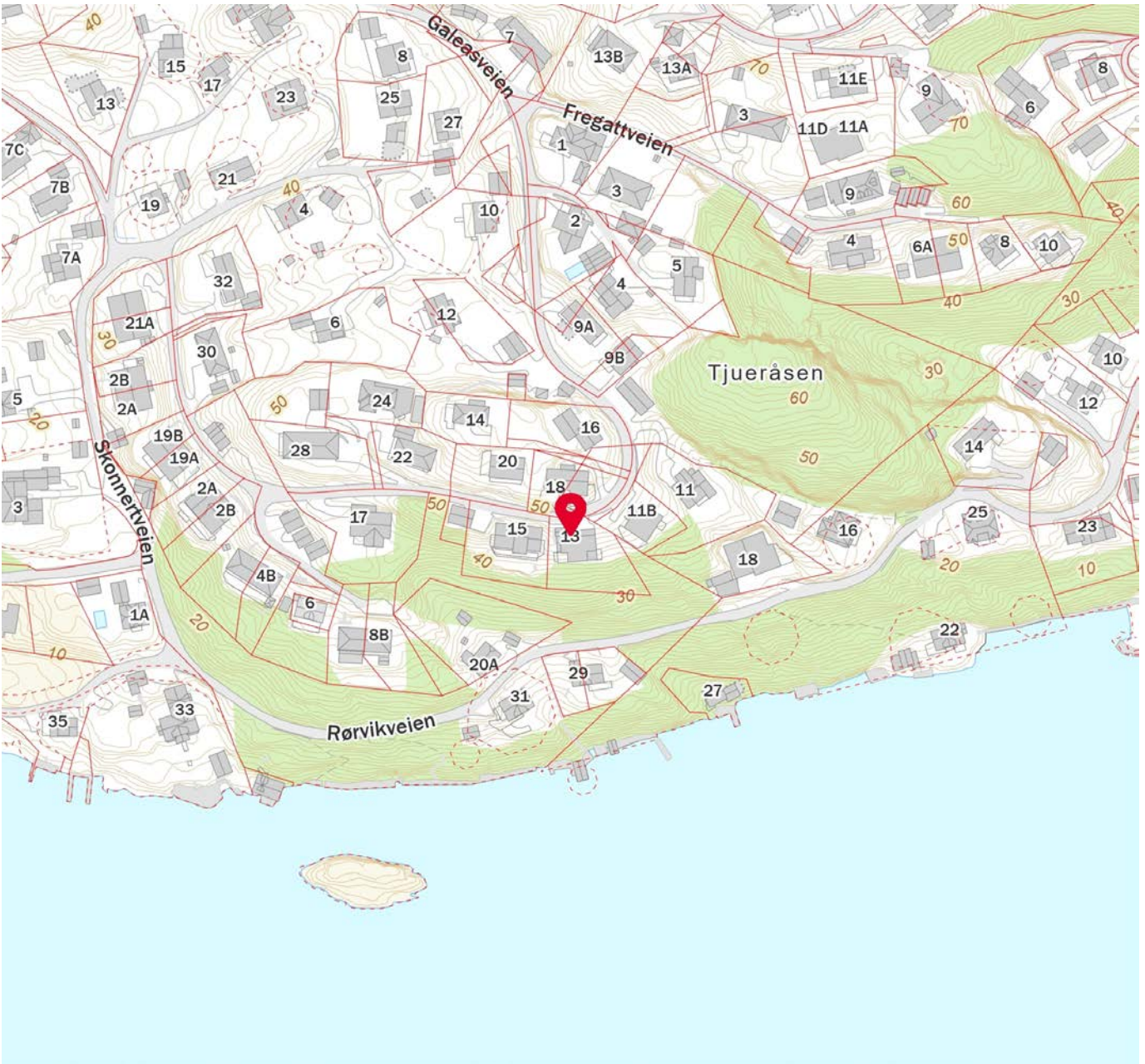


0% 50%

- Rørvik
- Kragerø
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Galeasveien 13
3772 KRAGERØ

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ronny Jørstad

Telefon: 413 20 888
E-post: ronny.jorstad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre