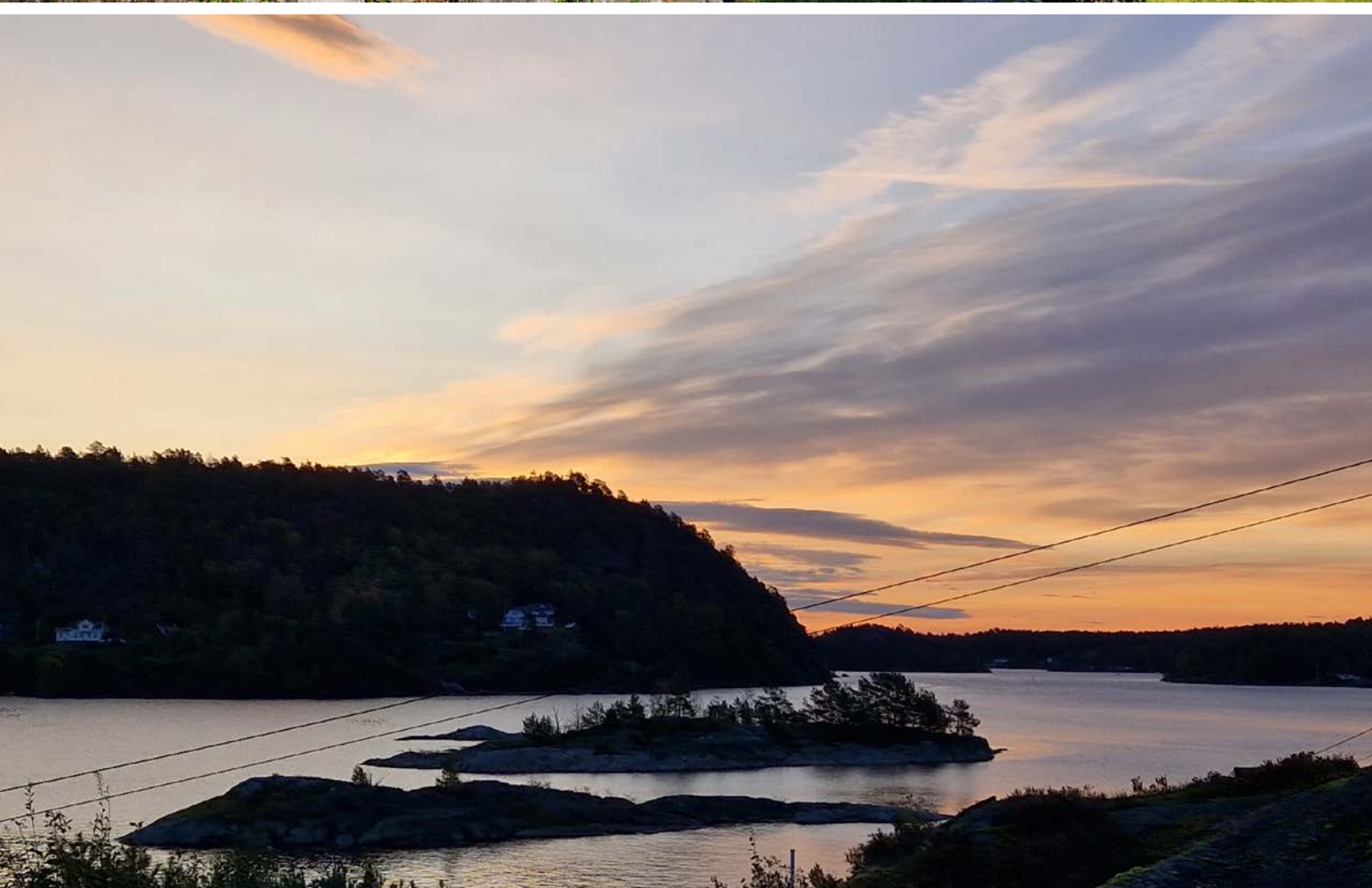


aktiv.





Eiendomsmegler

Nora Eikeland

Mobil 464 20 926
E-post nora.eikeland@aktiv.no

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



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

Sjønær fritidsbolig med egen brygge og fantastisk sjøutsikt. Gode solforhold!

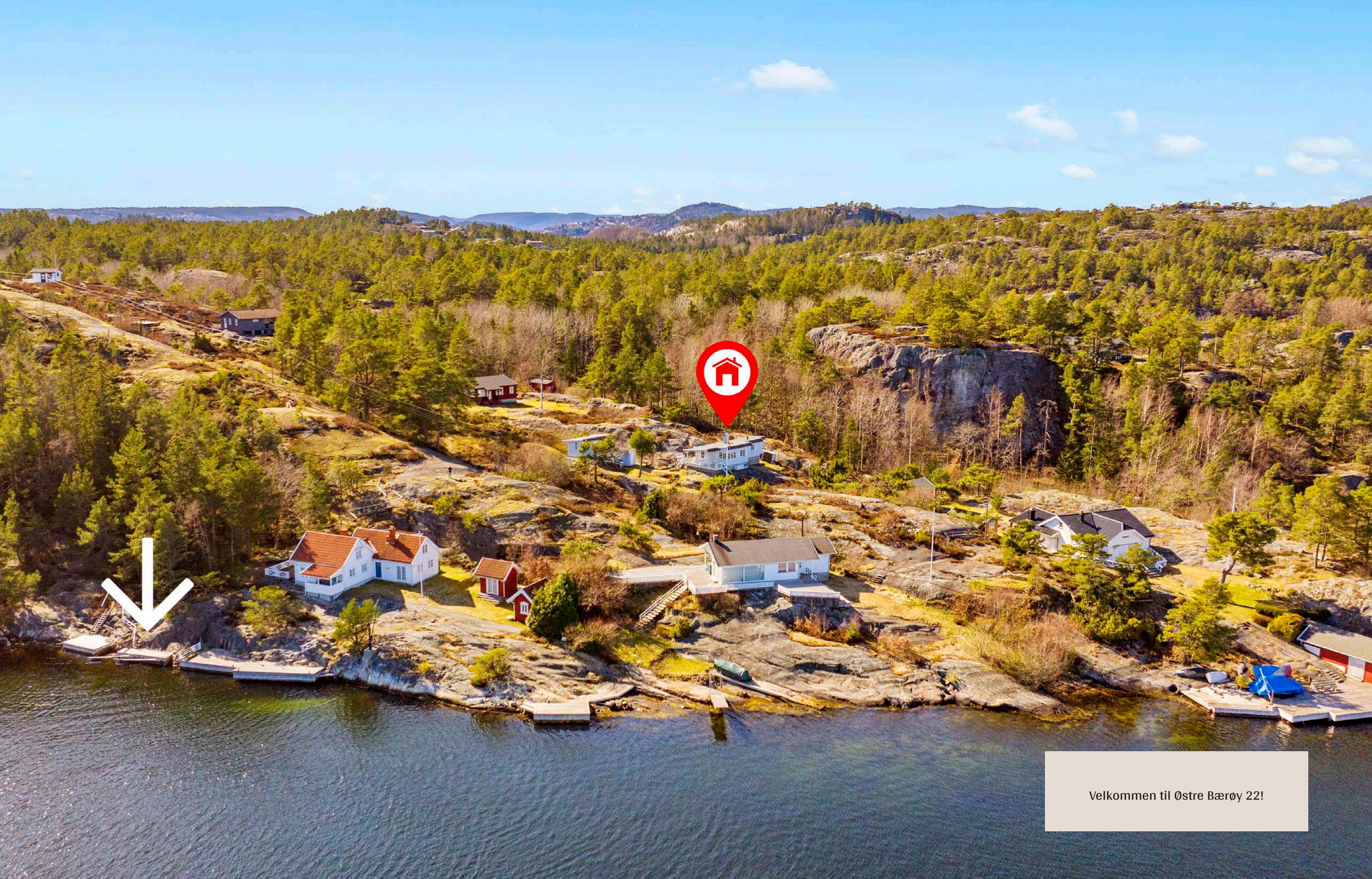
Eiendommen ligger solrikt og fredlig til på østsiden av Bærøy, kun 60 meter fra sjøen. Her ligger hytta til med nydelig sjøutsikt mot Gumøy i øst, Sauøya og Skåtøy i syd og Kjøpsmannsfjorden i nord. Gode solforhold fra grytidlig morgen til kveld. Fra hytta er det kun 1 minutt gange ned egen brygge med to utriggere. I nærheten finner du også svaberg som er perfekte for bading, dykking og fiske. Fra eiendommen er det egen trapp som fører ned på stien til Paradisbukta, hvor du finner en barnevennlig sandstrand og brygge med sitteplasser. Paradisbukta ligger kun to minutter fra hytta. Til Kragerø sentrum tar det kun 8-9 minutter i båt, og til Valle ca. 15 minutter.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 5 750 000,-	Oppdragsnr.:	1302250045
Omkostn.:	Kr 145 100,-		
Total ink omk.:	Kr 5 895 100,-		
Selger:	Eirik Borge		
Salgsobjekt:	Fritidseiendom		
Eierform:	Eiet		
Byggeår:	1949		
BRA-i/BRA Total	51/63 kvm		
Soverom:	2		
Antall rom:	3		
Gnr./bnr.	Gnr. 31, bnr. 99		

Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	30
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	77
Nabolagsprofil	82
Reguleringkart	84
Reguleringskart	85
Ferdigmelding for tiltak i 2009 (utstedt 2012)	86
Tegninger 1981, tilbygg soverom	87
Tegninger 1996, tilbygg bad	90
Tegninger 2009	96
Tegninger uthus	105
Bestemmelse om bebyggelse, dok. 1273	107
Bestemmelse om adkomstrett dok 2692	108
Bestemmelse om adkomstrett dok. 297505	110
Tinglyst dok, rett til brønn	113
Tinglyst dok, rett til båtfeste/baderett	114
Jordskifte	115
Forbrukerinformasjon	124
Budskjema	125



Velkommen til Østre Bærøy 22!



Sjønær fritidsbolig med egen brygge og fantastisk sjøutsikt. Gode solforhold!







Tomten ligger kun "et steinkast" fra sjøen, med fantastisk sjøutsikt og sol fra tildlig morgen til kveld. Tomten består av typisk skjærgårdslandskap, med naturlige svaberg og naturtomt. Deler av tomten er opparbeidet med en barnevennlig gressplen og terrasse som strekker seg langs hyttas øst- og sydside. Terrassen på østsiden er overbygd, med inngang til både gang/kjøkken og stue.







Fritidsbolig beliggende tett på sjøen, med fine uteplasser og frittstående uthus. Hytta ble opprinnelig oppført i 1949, og senere påbygd i 1981, 1986 og 2009. I 1981 ble hytta påbygd mot nordvest med et ekstra soverom, og i 1986 ble toalettrom i samme retning påbygd. I 2009 fikk hytta et tilbygg på østsiden, samt tak over terrasse, ny inngangsdør og nytt vindu i stuen.



Kjøkkeninnredning med hvite, profilerte fronter, heltre benkeplate og frittstående kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin som medfølger.





Koselig stue med fantastisk sjøutsikt.
Fra stuen er det utgang til overbygd
terrasse med deilig morgensol.

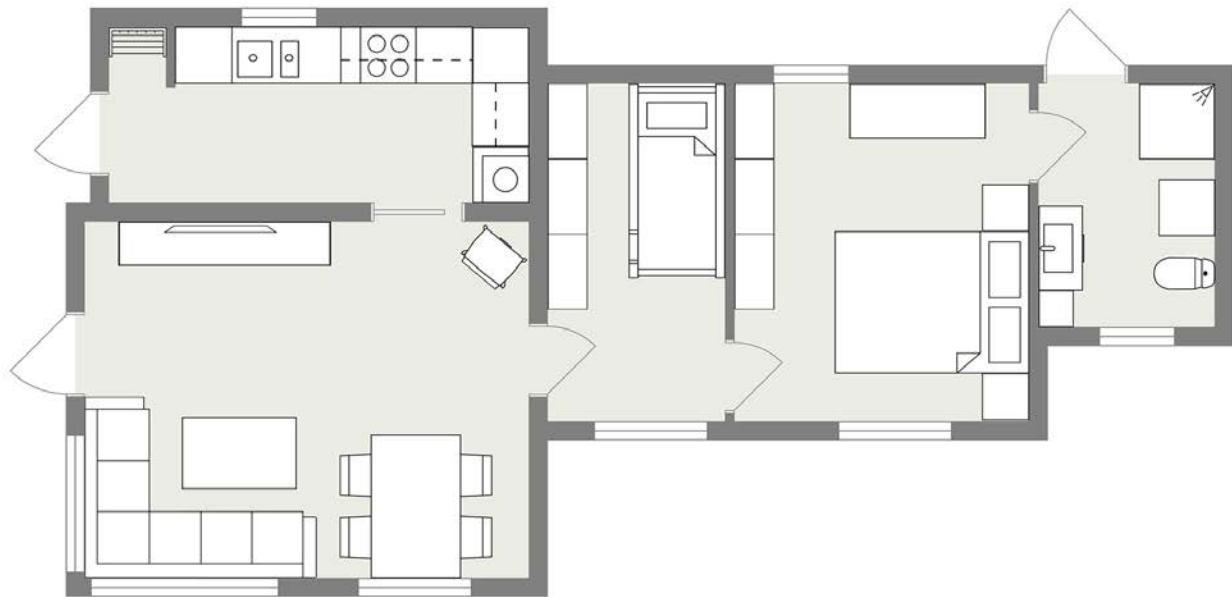
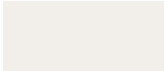




Badet har wc, innredning med servant, oppvaskmaskin og dusjkabinett. Dette rommet har også adkomst fra utsiden.



Fritidsbolig

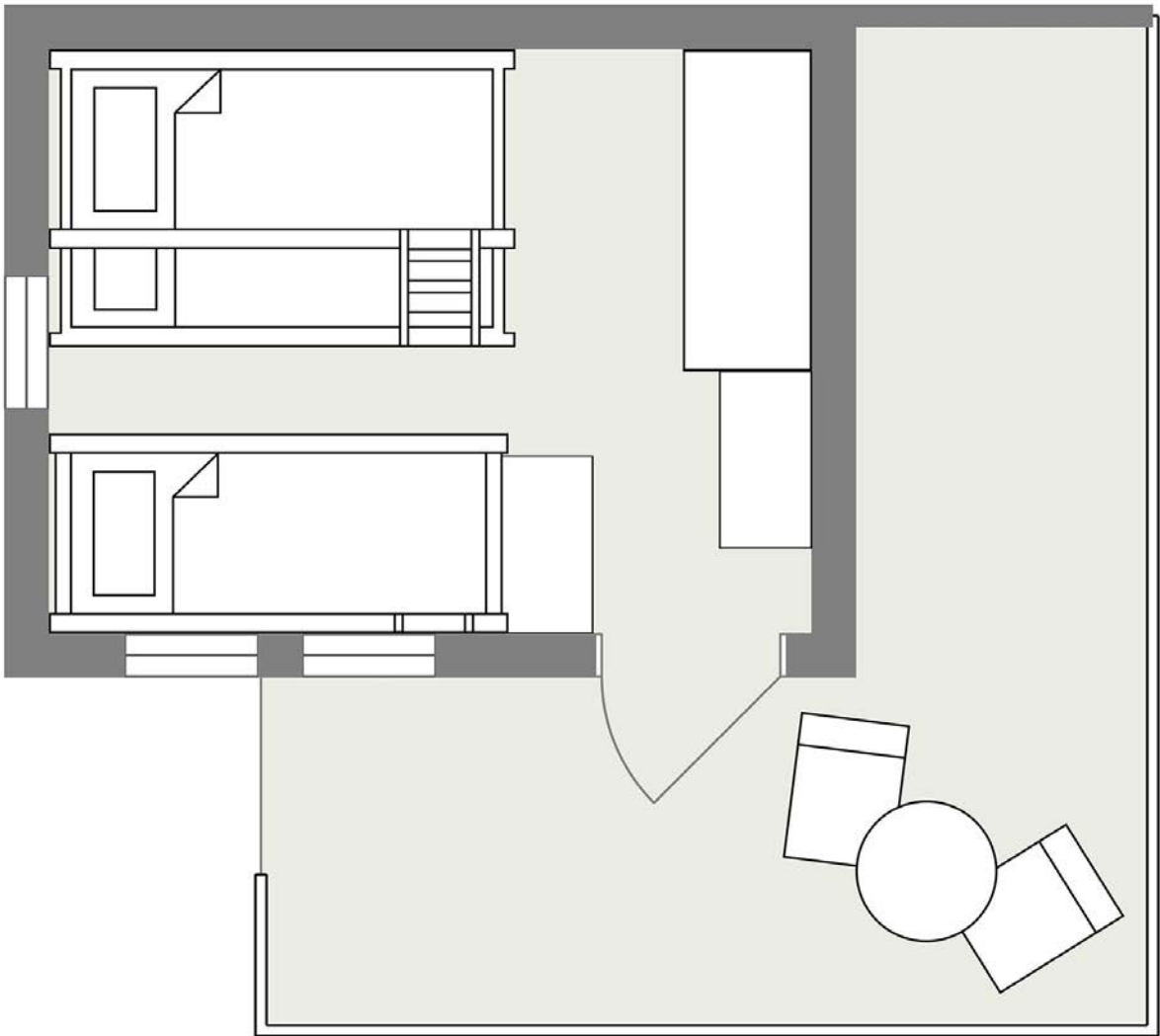
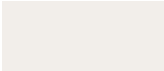


Illustrasjonen er ikke målbar
Avvik kan forekomme på farger, materialer,
fast innredning, plasseringer, modeller osv.
Evt. møblering er ment som løsningsforslag.
Fokus Foto tar forbehold mot feil i illustrasjonen.

aktiv.

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

Uthus



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.

Uthuset ligger syd for hytta og ble oppført i 1978. Dette er av nåværende eier innredet til soveplasser. Det gjøres oppmersom på at uthuset ikke er godkjent for varig opphold, og at innredning er ulovlig.



Denne eiendommen disponerer egen brygge, som ligger ca 1 minutt gange fra hytta. Bryggen har to utriggere.



Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 51 m²

BRA - e: 12 m²

BRA totalt: 63 m²

TBA: 32 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 51 m² Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2,

Bad/vaskerom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

32 m²

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 9 m² Rom brukt som soverom

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 3 m² Bod

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt. Tomten ligger kun "et steinkast" fra sjøen, med fantastisk sjøutsikt og sol fra morgen til sen ettermiddag. Tomten består av typisk skjærgårdslandskap, med naturlige svaberg og naturtomt. Deler av tomten er opparbeidet med en barnevennlig gressplen og terrasse som strekker

seg langs hyttas øst- og sydside. Terrassen på østsiden er overbygd, med inngang til både gang/kjøkken og stue. Bak hytta er det en liten høyde hvor nåværende eier har plassert stoler i terreng, her kan du nyte uhindret sjøutsikt fra Skiensund i nord til Gumøysund i syd.

Tomten er ikke oppmålt, men grensene er beskrevet i en gammel skylddelingsforretning fra 1949. Skyddelingsforretningen beskriver 4 bolter i terreng. Skylddelingsforretning ligger vedlagt i prospekt.

Beliggenhet

Eiendommen ligger solrikt og fredlig til på østsiden av Bærøy, kun 60 meter fra sjøen. Her ligger hytta til med nydelig sjøutsikt mot Gumøy i øst, Sauøya og Skåtøy i syd og Kjøpsmannsfjorden i nord. Gode solforhold fra grytidlig morgen til kveld. Fra hytta er det kun 1 minutt gange ned egen brygge med to utriggere. I nærheten finner du også svaberg som er perfekte for bading, dykking og fiske. Fra eiendommen er det egen trapp som fører ned på stien til Paradisbukta, hvor du finner en barnevennlig sandstrand og brygge med sitteplasser. Paradisbukta ligger kun to minutter fra hytta. Til Kragerø sentrum tar det kun 8-9 minutter i båt, og til Valle ca. 15 minutter.

Bærøy er en eldorado for friluftsentusiaster og de som liker å være aktive. Øya tilbyr et nettverk av veier og turstier som lar deg utforske hele øya, enten du foretrekker løping, sykling eller avslappende gåturer. Som den fjerde største øya i Kragerø kommune, ligger Bærøy kun 1,5 km øst for Kragerø sentrum. Øya har flere kilometer med veier og stier, og for de som ønsker en utfordring, finnes Bærøykjærringa og Gråkollen – de høyeste toppene på øya, begge på rundt 70 meter over havet.

Fra Bærøy er det enkelt å komme seg til Kragerø sentrum med egen båt. Det går også bilferge med flere daglige avganger direkte til sentrum. Tidligere hadde Bærøy flere fastboende og egen skole, men i dag er øya stort sett et ferieparadis med fritidsboliger. Øya tiltrekker seg sommergjester med sine flotte tuområder og noen av kommunens mest imponerende sandstrender, som Kirkeberget, Paradisbukta og "Grisen" – en vakker sandstrand med kvartssand ved fergeleiet på vestsiden av øya.

Adkomst

Med egen båt. Det går også bilferge til Bærøy, men det er ikke bilvei frem til eiendommen. Det er ca 10-12 min å gå til grusvei på sti og ca. 25 min å gå til fergeleie Se kartutsnitt eller kontakt megler for kjørebeskrivelse.

Bebyggelsen

Området består av hyttebebyggelse.

Bygningssakkyndig

Ramberg Takst

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

Når det kommer til kontrollering av el-anlegget opplyser selger at kommunen installerte sender for målerstand i 2017/2018

Selger har selv byttet totalt 4 vinduer, 2 i stua og 2 på soverom.

Innhold

Fritidsboligen har alt på ett plan og inneholder: Gang/kjøkken, stue, to soverom og bad/vaskerom.

Det er i tillegg et frittstående uthus.

Standard

Attraktiv fritidsbolig beliggende tett på sjøen, med fine uteplasser, frittstående uthus og bod. Hytta ble opprinnelig oppført i 1949, og senere påbygd i 1981, 1986 og 2009. I 1981 ble hytta påbygd mot nordvest med et ekstra soverom, og i 1986 ble toalettrom i samme retning påbygd. I 2009 fikk hytta et tilbygg på østsiden, samt tak over terrasse, ny inngangsdør og nytt vindu i stuen.

Det er gjort endel arbeider i senere i år på eiendommen, blant annet kan følgende nevnes:
-Skiftet utriggere på brygge i april 2022
-Skiftet to vinduer i stuen sommeren 2022 og skiftet vinduer på begge soverom sommeren 2021
-Malt store deler av hytta
-Spilerekkeverk under terrassen fra 2019/2020
-Drenert plen og lagt ned dreneringsrør i 2017/2018

Innvendig fremstår hytta med lyse overflater, hovedsakelig panelte vegger og himlinger, og laminat/furu/flis på gulv. I hytta kommer du først inn i gang/kjøkken. Dette rommet har flislagt gulv og spotter i himling. Kjøkkeninnredning med hvite, profilerte fronter, heltre benkeplate og frittstående kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin som medfølger. Videre er det inngang til en koselig stue med vedovn og en fantastisk sjøutsikt. Fra stuen er det utgang til overbygd terrasse med deilig morgensol. Fra stuen er det videre adkomst til hyttas to soverom samt bad/vaskerom. Badet har wc, innredning med servant, oppvaskmaskin og dusjkabinett. Dette rommet har også adkomst fra utsiden.

Uthuset ligger syd for hytta og ble oppført i 1978.

Dette er av nåværende eier innredet til soveplasser. Det gjøres oppmersom på at uthuset ikke er godkjent for varig opphold, og bruken i dag er ulovlig.

Brygga:

Eiendommen har tinglyst «baderett og rett til båtfeste på nærmere anvist plass». Den tinglyste rettigheten er fra 1949, den ligger tinglyst på bnr. 2, men utøves på bnr. 137. Det er på et tidspunkt oppført brygge, og denne disponeres eksklusivt av eiendommen. Det ligger ingen formelle avtaler annet enn den ovennevnte tinglyste bestemmelsen. De er ukjent når brygga er oppført, og det er ikke funnet tegninger eller søknader i denne forbindelse. Kjøper overtar risiko for disse forhold.

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

Forhold som har fått TG2:

UTVENDIG

- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er noe alder slitasje og stedvis noe groe.
- Veggkonstruksjon: Eldre konstruksjoner. Det er registrert noe alder og vær slitasje.
- Vinduer: Vindu med alders og bruksslitasje.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Terrasser med en del alder og vær slitasje.
- Trapper: Trapper med alders og værslitasje
- Nedløp og beslag: Renner og beslag med noe alders og vær slitasje.
- Dører: Dører med generell alders og værslitasje.

INN VENDIG

- Overflater: Det er registrert noe bruksslitasje og aldersslitasje. Det er utført visuell kontroll av flater, det er utført kontroll på steder der det ut fra en risikovurdering er vurdert at det er størst sannsynlighet for å finne avvik. Bygget er møblert på befaringsdager, dette kan medføre en risiko for at det er skader og fargeforskjeller etter solbleking som kan være skjult av innredning/tepper.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10-20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Vær oppmerksom på at dette er eldre konstruksjoner som det kan være skjulte avvik på og som ikke blir synlige før en eventuelt gjennomfører destruktive tiltak.

Vær oppmerksom på at etasjeskille er målt når det er møblert.

Det er registret noe "åpninger" mellom lister og gulv.

- Kryp kjeller: Symptomer på fukt, det er registrert fukt og saltutslag.
- Dører: Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet. Dører kan evt stedvis renoveres eller fornyes
- Kjøkken overflater og innredning: Kjøkken vurderes etter ønsket standard og utførelse

Tekniske installasjoner

- Elektrisk anlegg: Deler av anlegg er av eldre dato, det er naturlig med en helhetlig kontroll av hele anlegget. Prisestimat: under 10K. Prisestimat gjelder kontroll av anlegget og ikke generelle arbeider eller fornying.
- Vannledninger: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre

anlegg.

Forhold som har fått TG3:

INN VENDIG

- Bad/vaskerom generelt: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Dette er et rom som ikke er utført som et våtrom, det er ikke etablert våtsoner eller sluk.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapporten utarbeidet av Ramberg Takst AS datert 01.04.2025

Innbo og løsøre

Fritidsboligen selges møblert og med diverse utstyr som grill, gressklipper, utemøbler m.m.

Hvitevarer

Vaskemaskin, oppvaskmaskin og kjøleskap (m frysedel) følger med.

TV/Internett/Bredbånd

Det er både riks-tv antenne og parabol antenne på hytte. Nåværende eier har brukt RiksTV.

Parkering

Denne eiendommen disponerer egen brygge, som ligger ca 1 minutt gange fra hytta. Bryggen har to utriggere.

Nåværende eier har leid båtplass og parkering på fastland, på Hestøya av Peter Dahl. Her har han disponert båtplass nr. 101, ca. 3 meter bred. Kr. 12787,5,- pr. år inkl. parkeringsplass. Plassen er betalt for 2025. Ved ønske om å videreføre denne avtalen kan megler formidle kontakt.

Forsikringsselskap

Storebrand forsikring

Diverse

Nåværende eier har en Grand 650 (21") Golden Line, med 150 HK Yamaha. 2018 modell som han vurderer å selge. Konf.megler.

Energi

Oppvarming

Elektrisk og vedfyring.

Info strømforbruk

Totalt strømforbruk 2024 var 1701,83 kwh i følge nåværende eier.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 750 000

Kommunale avgifter

Kr 13 646

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt
Kr 9 215

Eiendomsskatt år
2025

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

Formuesverdi primær
Kr 206 240

Formuesverdi primær år
2023

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 31, bruksnummer 99 i Kragerø kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Følgende er tinglyst på eiendommen:

Jordskifte - doknr. 15, tinglyst 03.01.1975

Registrering av grunn - dok.nr. 1038, tinglyst 10.09.1949
Dette er den gamle skylddelingsforretningen som beskriver tomtens grenser. Dokumentet er utydelig og vanskelig å lese.

Bestemmelse om vannrett - dok. nr. 1357, tinglyst 03.11.1949
Dette dokumentet gir eiendommen rett til brønn i nærheten av eiendommen på gnr. 31, bnr 39 og 2.

Erklæring / avtale (rett til båtfeste, baderett), hefter i gnr. 31, bnr.2 - doknr. 1610, tinglyst 12.12.1949
Dette dokumentet gir gnr. 31/99 (denne eiendommen) baderett og rett til båtfeste på nærmere anvist plass i nærheten av Paradisbukta på gnr. 31, bnr. 39 og 2.

Bestemmelse om bebyggelse - dok.nr 1273, tinglyst 04.05.1981
Doknr 1273 tinglyst 04.05.1991: Avstandserklæring Eier/fester av eiendommen gnr 31, bnr 80 (Østre Bærøy 25) erklærer å være forpliktet til å opprettholde lovlig avstand fra egen bygning (målt horisontalt) til planlagt tilbygg på naboeiendommen 31/99 (denne eiendommen), som skal lgger 3m fra vår felles grense". Dette dokumentet ligger vedlagt i prospekt.

Bestemmelse om adkomstrett - dok.nr. 2693, tinglyst 24.08.2006
Denne eiendommen har rett til gangadkomst over 31/205 i Kragerø mellom selve hytteeiendommen og hytteeiendommens bryggeplass / badested i Sauøysund. Adkomsten er tegnet inn på et flyfoto.

Gnr. 31, bnr. 99 har rett og plikt til å foreta nødvendig vedlikeholdsarbeid for å opprettholde den etablerte fremkommeligheten i stien. Dette dokumentet ligger vedlagt i prospekt.

Bestemmelse om adkomstrett - dok.nr 297505, tinglyst 28.04.2009
Denne eiendommen (31/99) har rett til gangadkomst over eiendom 31/137, mellom selve hytteeiendommen og hytteeiendommens bryggeplass / badested i Sauøysund. Adkomsten er tegnet inn på et flyfoto. Gnr. 31, bnr. 99 har rett og plikt til å foreta nødvendig vedlikeholdsarbeid for å opprettholde den etablerte fremkommeligheten i stien. Dette dokumentet ligger vedlagt i prospekt..

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke tegninger, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra byggeår i 1949. Det er heller ikke å forvente ut fra byggeår.

Det foreligger tegninger av tilbygg i 1981 og 1996, samt utvidelse av hytta i 2009. Tegningene av tilbygg fra 1981 viser tilbygg mot vest, det ene soverommet. Tegninger fra 1996 viser tilbygg av toalett/bad mot vest. Tegninger av hytta i 2009 viser tilbygg kjøkken, endring av inngangsdør, terrassetak, og nytt vindu i stue. Tegningene stemmer godt med dagens løsning.

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltakene i 1981 og 1996. Det er utstedt ferdigattest for utvidelsen av hytte i 2009 for deler av tiltaket, og for hele tiltaket igjen i 2012. Det skal i hovedsak foreligge ferdigattest for alle tiltak, dog er det ikke uvanlig at dette mangler på tiltak fra 90-tallet og før. Siden det ikke lenger er mulig å søke om slik tillatelse for byggetiltak omsøkt før 1/

1-1998, har myndighetene foreslått en prosedyre hvor det heller søkes om såkalt midlertidig brukstillatelse. Dette er en tillatelse som til tross for sitt navn, for slike eldre saker likevel hjemler en varig brukstillatelse tilsvarende en ferdigattest. Ny eier anbefales å forsøke å fremskaffe midlertidig brukstillatelse for tiltak utført i 1981 og 1996, samt uthus fra 1978. Megler kan formidle kontakt til konsulent som bistår med slikt. Risiko og ansvar overtas av ny eier.

Det foreligger tegninger av uthus fra 1978. Disse stemmer godt med dagens løsning, dog er åpen tak over veranda mot vest kun tegnet inn på side 1. Uthuset er innredet til et ekstra soverom. Det gjøres oppmerksom på at slik innredning / omgjøring er søknadspliktig, og at bruken i dag er ulovlig. Megler kan ikke finne tegninger av boden som er oppført nord for uthuset, og kan derfor ikke kontrollere bodens lovlighet. I følge selger er dette den gamle utedoen (oppført før 1965), i så fall antas forholdet med manglede tegninger å være uproblematisk.

Tegninger og ferdigattest ligger vedlagt i prospekt.

Brygga:
Eiendommen har tinglyst «baderett og rett til båtfeste på nærmere anvist plass». Den tinglyste rettigheten er fra 1949, den ligger tinglyst på bnr. 2, men utøves på bnr. 137. Det er på et tidspunkt oppført brygge, og denne disponeres eksklusivt av eiendommen. Det ligger ingen formelle avtaler annet enn den ovennevnte tinglyste bestemmelsen. De er ukjent når brygga er oppført, og det er ikke funnet tegninger eller søknader i denne forbindelse. Kjøper overtar risiko for disse forhold.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp. Hytta ligger på en øy, og det er adkomst med båt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsformål og er en del av reguleringsplanen "Bærøy sone 9". Planen inneholder ikke egne bestemmelser, og i praksis er det kommunens arealdelplan som er gjeldene. Eiendommen ligger innenfor 100-meters beltet, hvor det er byggeforbud. Eiendommen må anses som fullt utnyttet. Reguleringskart ligger vedlagt i prospekt.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel

ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en

kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger
143 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
145 100 (Omkostninger totalt)
161 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
163 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
5 895 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 911 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 913 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 145 100

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

norsk finansinstitusjon.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

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

et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

07.04.2025

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr. 3750 og markedspakke kr. 19.800,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 2545,-. Utleggene omfatter kommunale opplysninger og sikringsobligasjon. Dersom handel ikke kommer i stand har megler hverken krav på vederlag eller utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

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

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

Ansvarlig megler
Ronny Jørstad
Daglig leder / Eiendomsmegler
ronny.jorstad@aktiv.no
Tlf: 413 20 888
Telemarksmegleren AS, Kirkegata 26
3770 Kragerø
Tlf: 359 86 818

Salgsoppgavedato



Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Østre Bærøy 22, 3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD
KRAGERØ kommune
gnr. 31, bnr. 99

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 31.03.2025 Rapportdato: 01.04.2025 Oppdragsnr.: 10062-1234 Referansenummer: XQ1331

Autorisert foretak: Ramberg Takst



 Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Knut Ramberg

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst v/Knut Ramberg ble kontaktet av Eirik Borge for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av hytte med adresse Østre Bærøy 22 i Kragerø Kommune. Alle arealer er tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapport.

Det er noen punkter som har fått TG: 2 og TG: 3, disse avvikene er ikke nevnt enkeltvis her men en viser til rapportens underpunkter og det er svært viktig at man leser disse nøye og ikke bare konklusjonen.

Hytten fremstår med noen avvik, men avvikene fremstår som begrenset.

Hyttens hovedelementer oppfyller fortsatt sin funksjon og vær oppmerksom på at en del av avvikene skyldes alder.

Ut over dette er det generelt registrert symptomer på bruksslitasje og alderssveklser.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Fritidsbolig - Byggeår: 1949

UTVENDIG [Gå til side](#)
Generelt så er det brukt tradisjonelle materialvalg utvendig som er godt tilpasset bruken og de lokale værpåkjenninger.

INNENDIG [Gå til side](#)

Innvendige flater er av en varierende alder og kvalitet, men det er noe begrenset bruksslitasje.

Det er valgt materialløsninger som er godt tilpasset bruken.

VÅTROM [Gå til side](#)
Det er etablert 1 stk våtrom. Det er badrom/vaskerom i 1 etasje.

Når det gjelder badets elementer viser en til rapportens underpunkter.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Det er montert kjøkken i 1 etasje som er praktisk innredet til sitt bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Tekniske løsninger er av noe varierende dato og fungerer til dagens bruk.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Tomten er godt utformet og egner seg til bruken.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

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

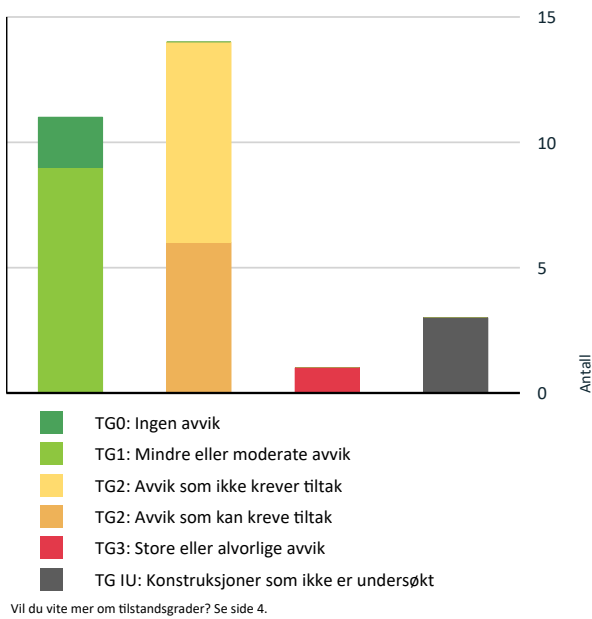
Uthus
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Rom er innredet.

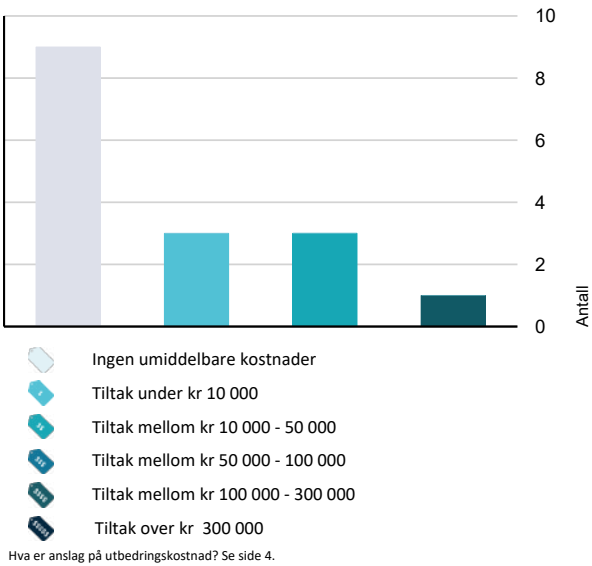
Bod
• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling på hus beliggende på Gnr: 31 Bnr: 99 med adresse Østre Bærøy 22 i Kragerø kommune.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig	
TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
!	Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
!	Utvendig > Taktekking Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
!	Utvendig > Vinduer Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
!	Utvendig > Utvendige trapper Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side
TG 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
!	Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
!	Utvendig > Dører Gå til side
!	Innvendig > Overflater Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
!	Innvendig > Kryp kjeller Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår 1949	Kommentar Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.
------------------------	---

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
1981	Tilbygg	Tilbygg med soverom.
1996	Tilbygg	Tilbygg med bad/vaskerom.
2009	Tilbygg	Tilbygg med kjøkken.
2009	Modernisering	Terrassearbeider.
2009	Modernisering	2009 nytt taktekke og renner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av sveisepapp. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Årstall:	2009	Kilde:	Eier
Vurdering av avvik:			
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.			
• Det er avvik:			

Det er noe alder slitasje og stedvis noe groe.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd, men en kan vurdere rengjøring ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Del av taktekking.



Del av taktekking.



Del av taktekking.



Del av taktekking.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i overflate behandlet metall.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Renner og beslag med noe alders og vær slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig men utskifting/vedlikehold av takrennesystemer vurderes ut fra et vanlig vedlikeholdsintervall.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Del av rennesystem.



Del av rennesystem.



Del av rennesystem.



Pipebeslag.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Varierende alder på reisverk og kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre konstruksjoner. Det er registrert noe alder og vær slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men konstruksjonen må vurderes ut fra vanlig alders og vedlikeholds intervall.

Det må påregnes overflatebehandling av flater.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Del av vegg.



Del av vegg.



Stikk kontroll av vegger er utført.



Del av vegg.

TG 1J Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Undertak i tre plater/bord.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Konstruksjon er gjenbygget. Det er ingen symptomer på avvik på takkonstruksjon ut fra visuelle vurderinger på overflater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Del av takkonstruksjon.



Takets hovedutforming.



Tak sett fra innsiden.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass. Det er noen nyrer vinduer, disse får isolert sett TG: 1.

Det er noen eldre vinduer i tre med koblede rammer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu med alders og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Man må påregne vedlikehold/utskiftning av vinduer, ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering og registrerte skader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Eksempel på vindu i yttervegg.



Stikkontroll på vinduer er utført.



Eksempel på vindu i yttervegg.



Eksempel på vindu i yttervegg.

TG 2 Dører

Bygningen har dører i tre med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører med generell alders og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men man må påregne vedlikehold/utskifting av dører, ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Terrassedør inn til kjøkken.



Terrassedør inn til stue.



Terrassedør inn til soverom.



Terrassedør inn til Bad/vaskerom.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i tre, med rekker.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik:

Terrasser med en del alder og vær slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Man må påregne utskifting/vedlikehold av terrassedekke, ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Del av terrasse.



Del av terrasse.



Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.



Del av terrasse.

TG 2 Utvendige trapper

Trapper i tre, varierende utførelse på rekker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapper med alders og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og oppretting av trapp på påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp ned fra terrasse.



Trapp ned fra terrasse.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert noe bruksslitasje og aldersslitasje.

Det er utført visuell kontroll av flater, det er utført kontroll på steder der det ut fra en risikovurdering er vurdert at det er størst sannsynlighet for å finne avvik.

Bygget er møblert på befaringsdager, dette kan medføre en risiko for at det er skader og fargeforskjeller etter solbleking som kan være skjult av innredning/tepper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innvendige overflater er av varierende dato og oppgraderinger vurderes etter smak og ønske av standard.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Del av gulv.



Del av vegg - tak.



Del av gulv.



Del av vegg - tak.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasje skille i tre.

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.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Vær oppmerksom på at dette er eldre konstruksjoner som det kan være skjulte avvik på og som ikke blir synlige før en eventuelt gjennomfører destruktive tiltak.

Vær oppmerksom på at etasjeskille er målt når det er møblert.

Det er registret noe "åpninger" mellom lister og gulv.

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.

Tilstandsrapport

En konsekvens av disse skjevheter er at man kan stedvis oppleve at innredning/møbler må justeres for at det skal stå "stødig".

Hold etasjeskille under oppsyn, ved forandringer må det vurderes tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Målt etasjeskille.



Målt etasjeskille.



Del av etasjeskille sett fra undersiden.



Del av etasjeskille sett fra undersiden.

Radon

Hytten ligger i et område med en moderat til lav forekomst av radon.

Hytten er åpen under, dette skaper en god utlufting og en anser radon problematikk som lite relevant.

Pipe og ildsted

Murt pipe med montert ovn. Det er montert brannstein på innside av feieluke, dette opplyst av eier.



Montert ovn i stue.



Feieluke.

Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Symptomer på fukt, det er registrert fukt og saltutslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men hold kjeller og dens tilstand under jevnlig observasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Luke inn til krypkjeller.



Del av krypkjeller.



Del av krypkjeller.



Luke inn til krypkjeller.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører har alders og bruksslitasje. Noen av dørene subber.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Dører kan evt stedvis renoveres eller fornyes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

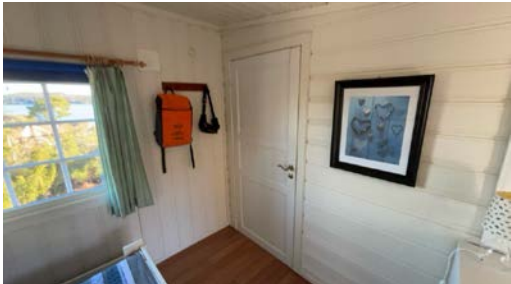
Tilstandsrapport



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

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

Overflater i tre. Montert dusjkabinett, innredning med håndvask, wc og opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Dette er et rom som ikke er utført som et våtrom, det er ikke etablert våtsoner eller sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

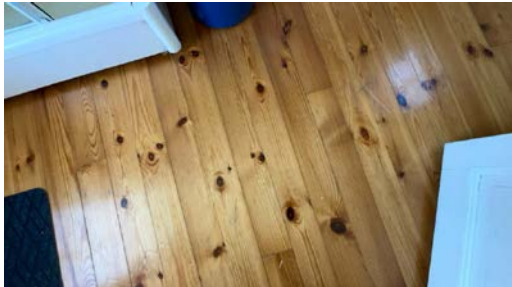
For å få TG: 1 må våtrommet totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det er fare for vann på avveie ved evnt lekkasjer.

Men vær oppmerksom på at baderom også fungerer til dagen bruk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Del av gulv.



Del av vegg - tak.



Del av baderom/vaskerom.



Del av baderom/vaskerom.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Folierte skrog og fronter tre. Heltre topplate med montert vask. Integrerte oppvaskmaskin, ut over dette er det avsatt plass til hvitevarer.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkken med noe elde og brusslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkken vurderes etter ønsket standard og utførelse.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Del av kjøkken.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Montert vifte/avtrekk over steketopp.



Montert avtrekk over steketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av metall og plast. Varierende alder og utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Mer at vann ikke er frostsikkert utført.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Del av rør til vann.



Del av rør til vann.



Del av rør til vann.



Del av rør til vann.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.



Del av rør til avløp.



Del av rør til avløp.



Del av rør til avløp.



Del av rør til avløp.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport



Eksempel på montert ventil i vegg.



Eksempel på montert ventil i vegg.



Eksempel på montert ventil i vegg.

Andre VVS-installasjoner

Tank med kvernepumpe til avløp.

Det er lurt med årlig sørvis på pumpestasjon.



Tank med kværnepumpe.



Styre strøm til pumpe.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Tilstandsrapport



Varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og måler med automatisk avlesning.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1994
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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



Tilstandsrapport

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

Ja

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

Ja Deler av anlegg er av eldre dato, det er naturlig med en helhetlig kontroll av hele anlegget.

Generell kommentar

Prisestimat gjelder kontroll av anlegget og ikke generelle arbeider eller fornying.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringskap.

TG 9 Branntekniske forhold

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

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

Håndholdte brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei



Tilstandsrapport



Røykvarsler.



Røykvarsler.



Brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Skutt og utgravde masser, som er tilpasset byggets utforming.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Det er naturlig avrenning på terreng og det er således ikke utført noen tiltak for drenering.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Det er fundamenter, pilarer og murer med blokker og betong. Grunnmur og pilarer oppfyller i dag sin hovedfunksjon, men det er registrert noe sprekker.

Tilstandsrapport



Pilar.



Del av grunnmur.



Del av grunnmur.



Del av grunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Terreng leder vann tilfredsstillende vekk fra bygg.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1978

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Trebygning med materialvalg som er godt tilpasset bruke.

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

Bod



Anvendelse

Byggeår

1965

Kommentar

Byggeår er antatt av takstmann.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Trebygning med materialvalg som er enkelt tilpasset bruken.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

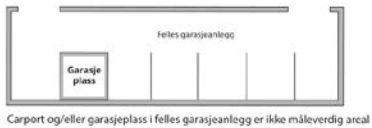
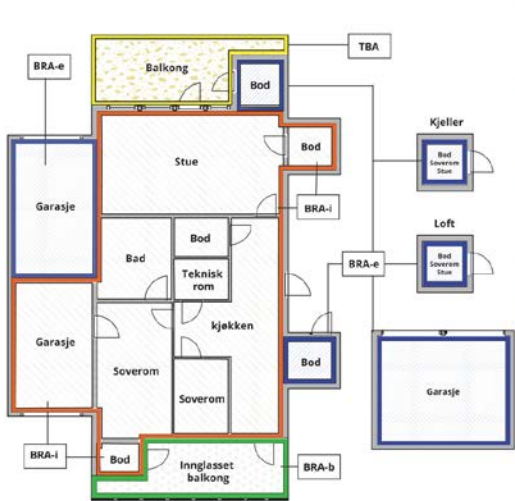
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	
Etasje	51			51	32
SUM	51				32
SUM BRA	51				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2, Bad/vaskerom		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	
Etasje		9		9	9
SUM		9			9
SUM BRA	9				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Ca 4 m² av terrassen til uthus er overbygget.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Rom er innredet.

Brannceller

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

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		3		3	
SUM		3			
SUM BRA	3				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	51	0
Uthus	9	0
Bod	0	3

Kommentar

Fritidsbolig

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Uthus

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Bod

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.3.2025	Knut Ramberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	31	99		0	1500 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Østre Bærøy 22							
Hjemmelshaver							
Borge Eirik							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen ligger på Bærøy i "populære" Kragerø skjærgården.
Adkomstvei
Adkomst med båt.
Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Regulering
Eiendommen ligger ikke i regulert område.
Om tomten
Tomten er i følge eier ca 1500 m² og fremstår som velegnet til formålet. Tomten er boltet opp, men er ikke målt opp med elektroniske bekreftete bolter, dette betyr at areal på tomt kan avvike noe.
Tomten har sjøutsikt og ligger meget solfylt til.
Det er etablert noe plen og beplantning, ut over dette er det noe naturtomt.
Tinglyste/andre forhold
Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen, denne dag var det pent vær.
Ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
Kommuneplan
Området ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2018 - 2030.
Konsesjonsplikt
Ja. 0-grense i hele Kragerø kommune. Det må søkes om konsesjon.
Bebyggelsen
På eiendommen er det oppført hovedbygning med 1 etasje.
Rundt hytte er totalt ca 32 m² med terrasser, hvor av ca 10 m² er overbygd.
På eiendommen er det også ført opp uthus og bod.
Eiendommen har brygge ved sjøen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2024	Skifteoppgjør

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand Forsikring	3235978			
Kommentar	Ut over dette er det ikke oppgitt noen opplysninger om forsikringsforhold.			

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	17.03.2025	Rekvirent har god kjennskap til eiendommen og egenerklæringen er fylt ut på en grundig og tillitsfull måte. Takstmann har ut over dette ingen kommentarer til egenerklæringen.	Gjennomgått	6	Nei
Infoland.no	28.03.2025	Ambita	Gjennomgått	1	Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	28.03.2025	Norkart AS.	Gjennomgått	1	Nei
Div e-poster fra eier			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	01.04.2025	
2	01.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XQ1331>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Hytte oppført på eiendommen.



Bod oppført på eiendommen



Anneks oppført på eiendommen



Trapp ute mellom terreng.



Utsyn fra terrasse.



Brygge som tilhører eiendommen

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kragerø	
Oppdragsnr.	
1302250045	
Selger 1 navn	
Eirik Borge	
Gateadresse	
Østre Bærøy 22	
Poststed	Postnr
KRAGERØ SKJÆRGÅRD	3783
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	3235978

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: EB

Document reference: 1302250045

2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒

Nei

☐

Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒

Nei

☐

Ja

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒

Nei

☐

Ja

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒

Nei

☐

Ja

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒

Nei

☐

Ja

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒

Nei

☐

Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒

Nei

☐

Ja

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Kommunen installerte sender for målerstand ca 2017/2018

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒

Nei

☐

Ja

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Eier har skiftet 4 vinduer, 2 på soverom og 2 i stue

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒

Nei

☐

Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒

Nei

☐

Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒

Nei

☐

Ja

19

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

☒

Nei

☐

Ja

20

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

☒

Nei

☐

Ja

Document reference: 1302250045

21

Er det foretatt radonmåling?

☒

Nei

☐

Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒

Nei

☐

Ja

23

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

☒

Nei

☐

Ja

24

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

☒

Nei

☐

Ja

Document reference: 1302250045

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1302250045

Initialer selger: EB

4

80

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eirik Borge	b9452454fd8036fa6e1daae0c1008c0ec00dd025	17.03.2025 07:37:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

→ This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Document reference: 1302250045

nets

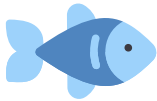
81

Nabolagsprofil

Østre Bærøy 22

Avstand til sjø

65 m



Offentlig transport

✈️	Kristiansand Kjevik	110.6 km
✈️	Sandefjord lufthavn Torp	55.8 km
🚆	Neslandsvatn stasjon Linje F5	20.7 km
🚆	Gjerstad stasjon Linje F5	25.7 km
🚆	Stilhestangen Linje 506, 701	3.1 km

Avstand til byer

Kragerø	3.4 km
Porsgrunn	30.9 km
Skien	37.3 km
Sandefjord	51.5 km
Oslo	135.6 km
Stavanger	214.8 km
Bergen	287.4 km

Ladepunkt for el-bil

🚗	Gromstad 50kw	3.6 km
🚗	Barthebrygga	3.7 km

Havner i området

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



Aktiviteter

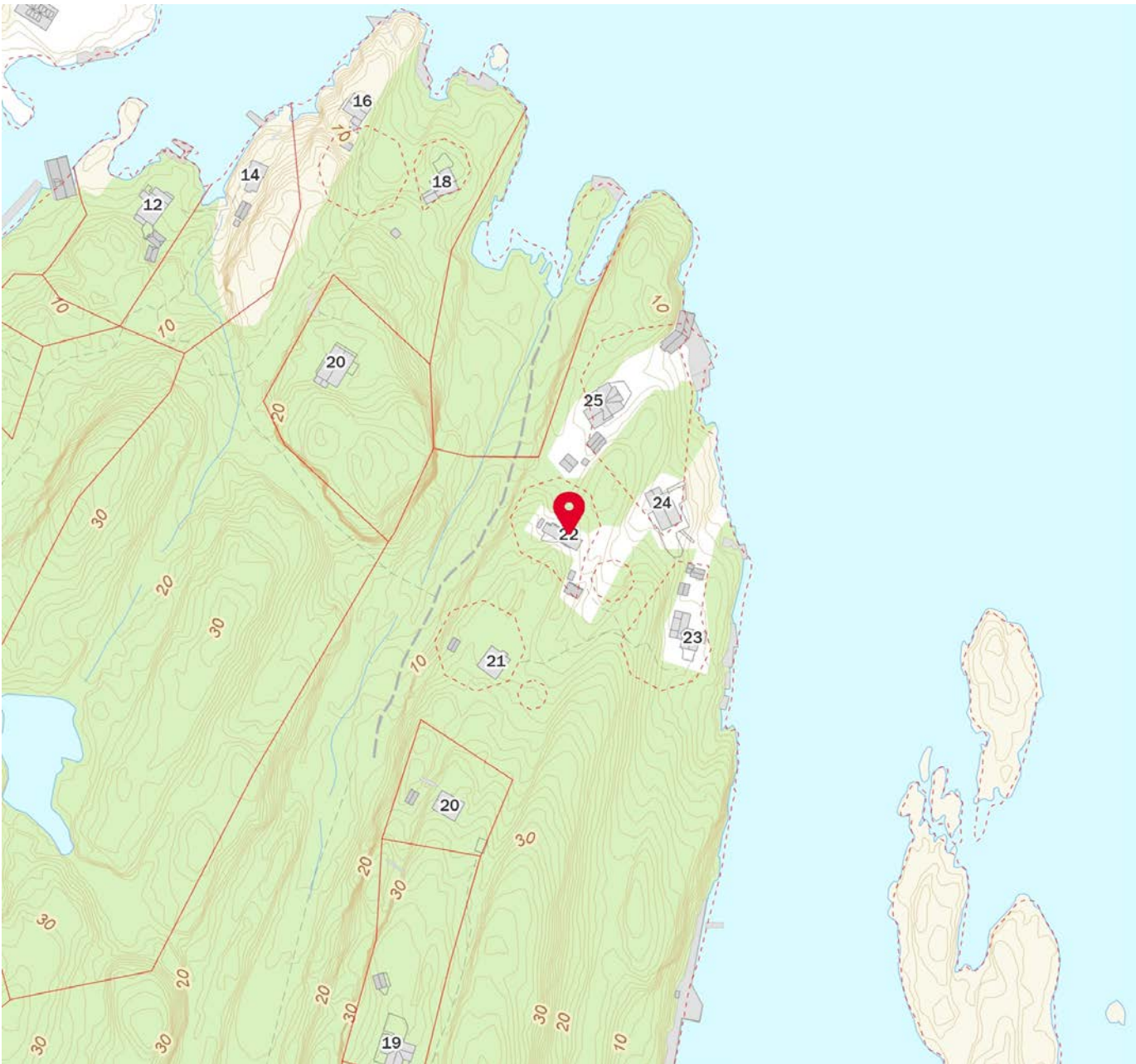
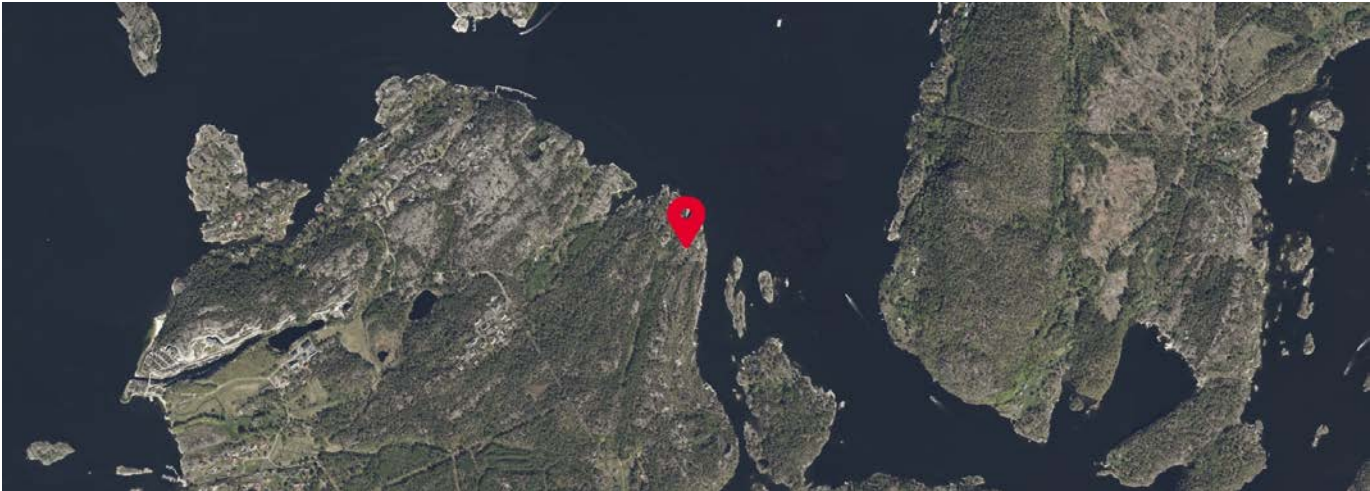
Gulodden badeplass	1.7 km
Kragerø Kino	3.4 km
Steinmann Utsiktspunkt	3.6 km
Gunnarsholmen badeplass	3.7 km
Gunnarsholmen Kystfort	3.8 km
Kragerø Svømmehall	3.8 km
Krikken Kystfort - Skåtøy	4.1 km

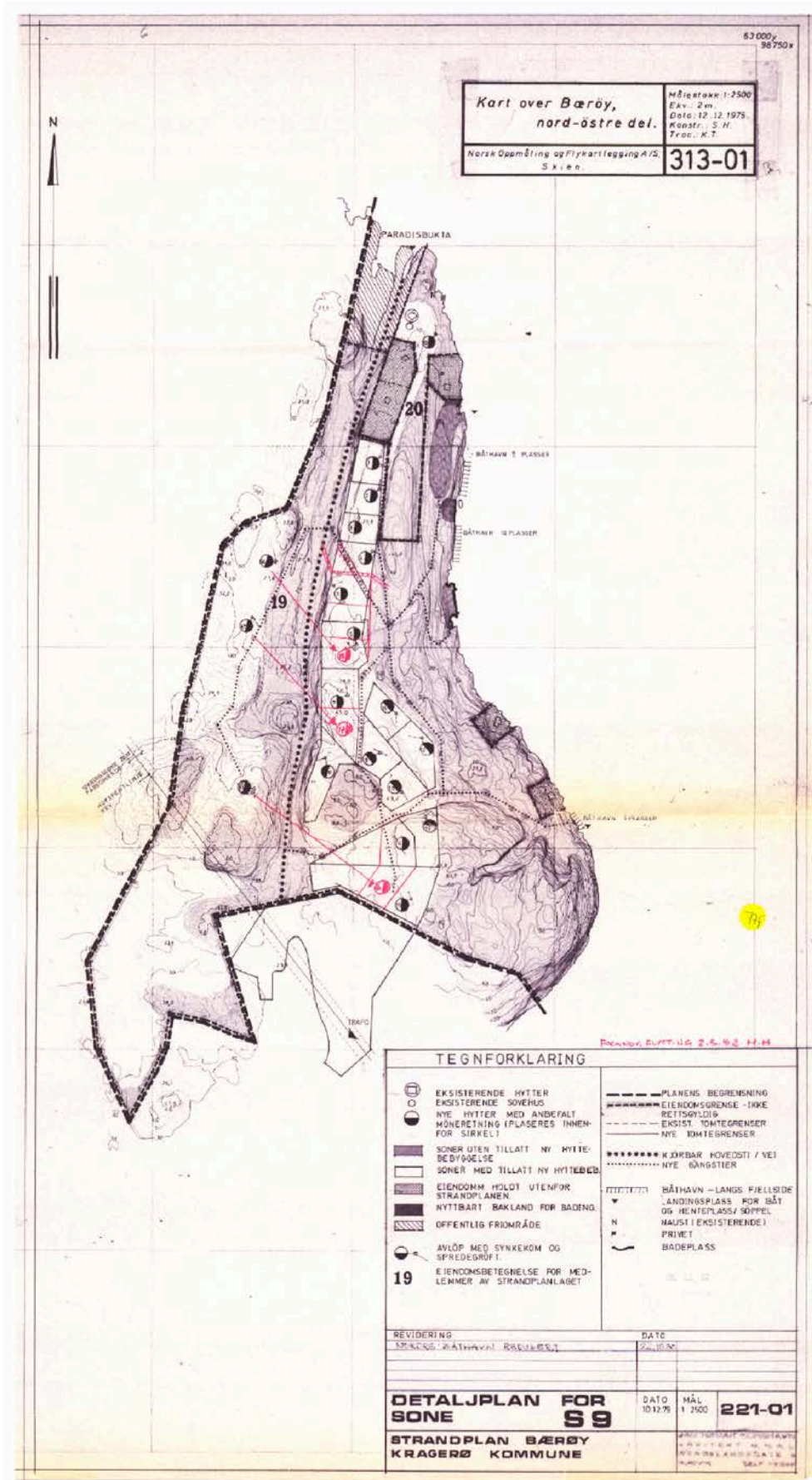
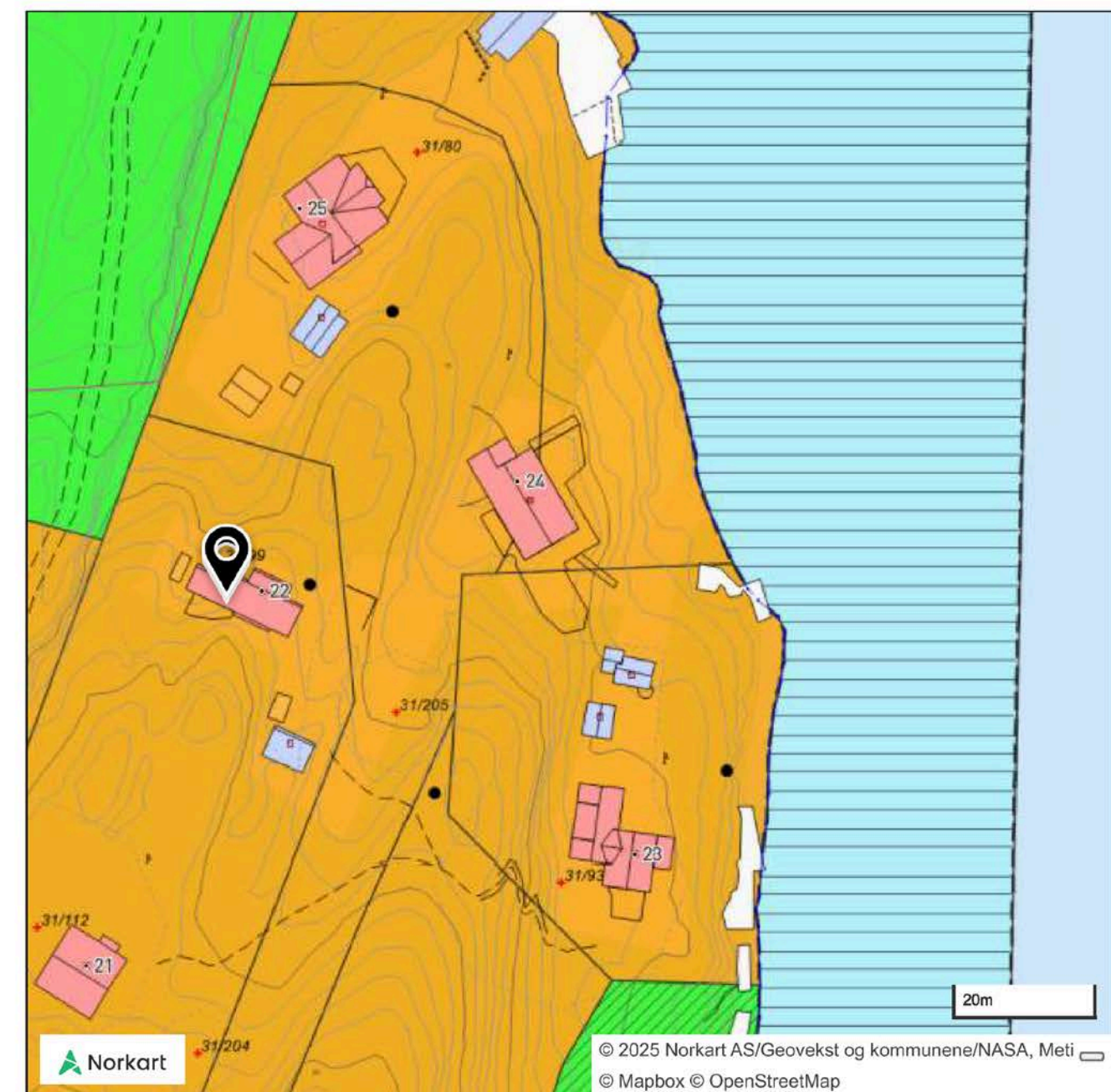
Sport

⚽	Treningsbane kunstgress Fotball	3.6 km
⚽	Kragerø Stadion Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle...	3.7 km
🏊	Family Fitness Kragerø	3.7 km
🏊	MOT Kragerø	6 km

Dagligvare

Spær Kirkebukta Kragerø Post i butikk, PostNord	3.2 km
Kiwi Kragerø	3.4 km



**Kragerø kommune**

Kommunens saksnr.
09/2248-4/Aukj

Ferdigmelding

Anmodningen gjelder

Eiendom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festennr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	31	99				22
	Adresse			Postnr.	Poststed	
	Østre Bærø			3783	Kragerø	

Det anmodes om

☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
☐ FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
☒ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☒ Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

☐ Deler av tiltaket
 Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for:

Dato: 31/05/12
 12/1574
 7767/12

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde	
☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) ☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) ☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☒ Elektrisitet ☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel ☐ Biobrensel (ved fliser o.l.) ☐ Solenergi	☐ Varmepumpe ☐ Gass ☐ Fjernvarme ☐ Annen
		☐ Ikke relevant

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☐
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☐
Kontrollerklæringer	G	-	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

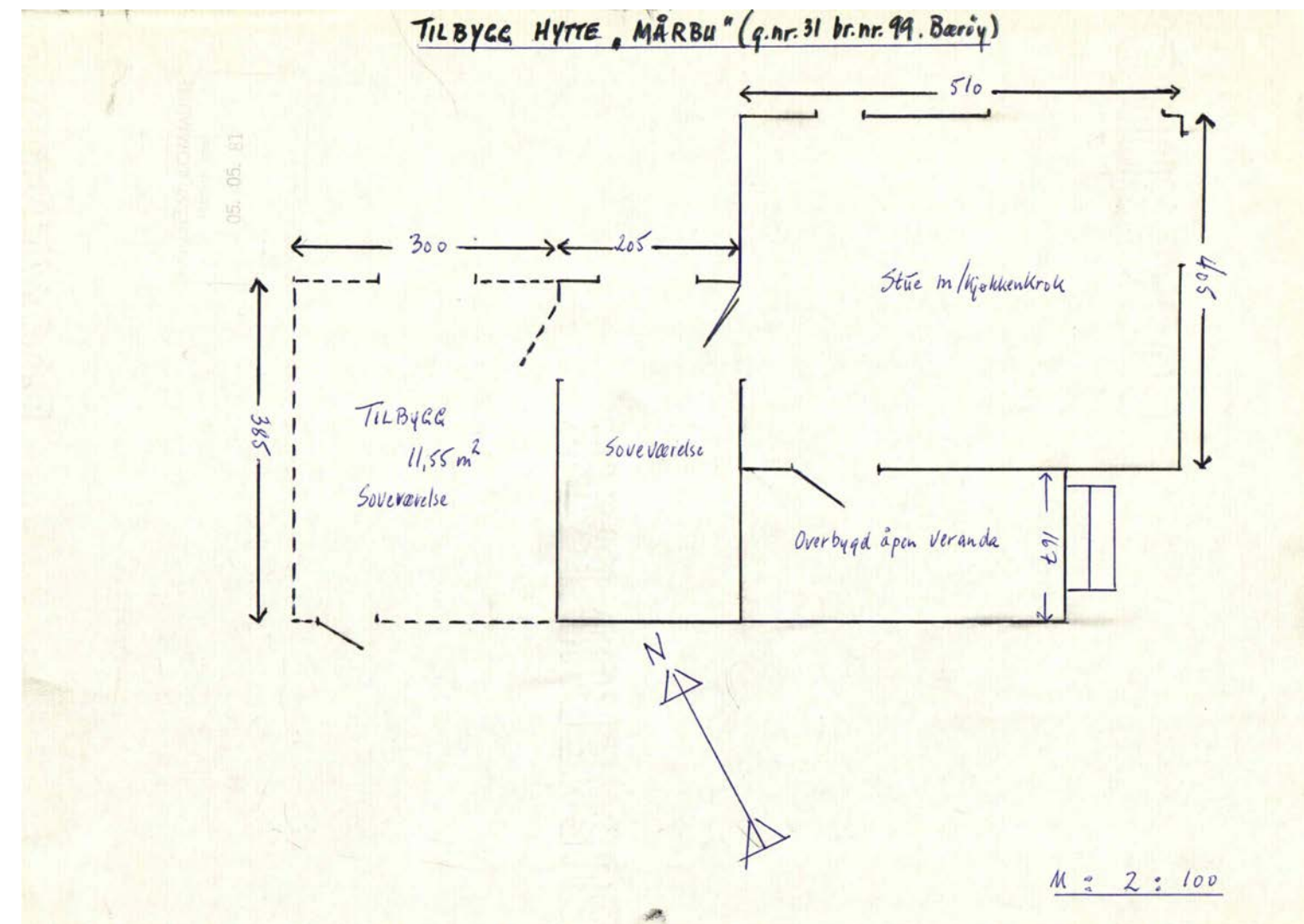
Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver
Espen Wegar Sørensen

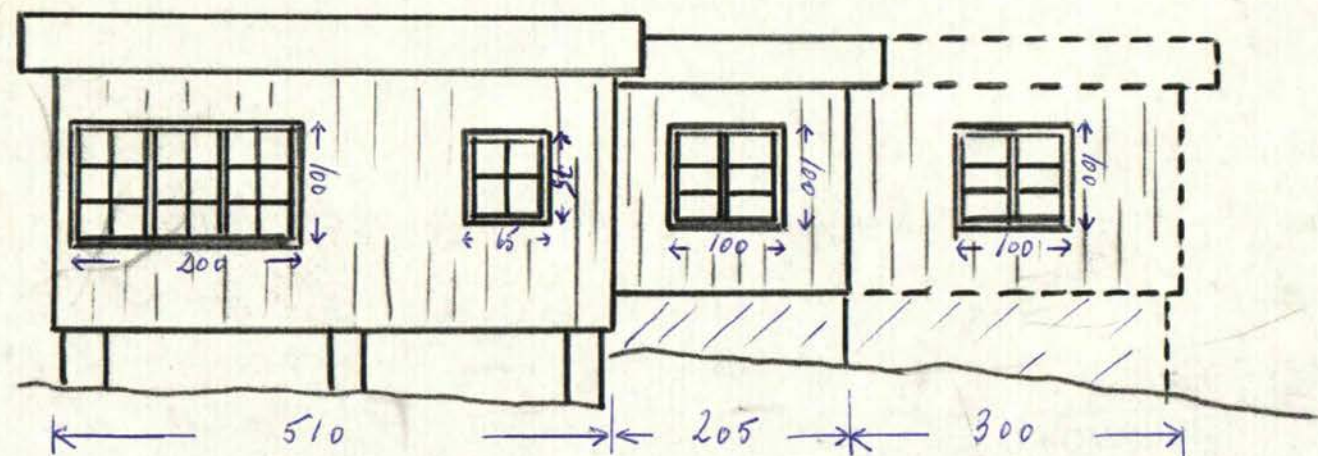
Dato: 31.05.2012 Underskrift: *Espen Wegar Sørensen*

Gjentas med blokkbokstaver
Espen Wegar Sørensen

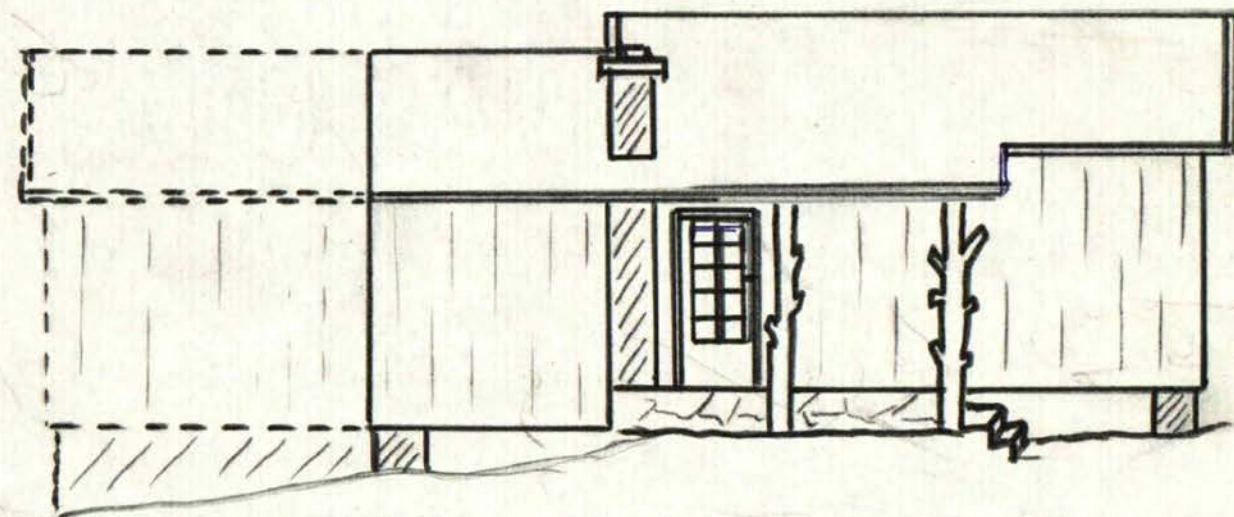


HYTTE MÅRBU (q.nr. 31 b.nr. 99. Bæroy)

FASADE NORD



FASADE SYD

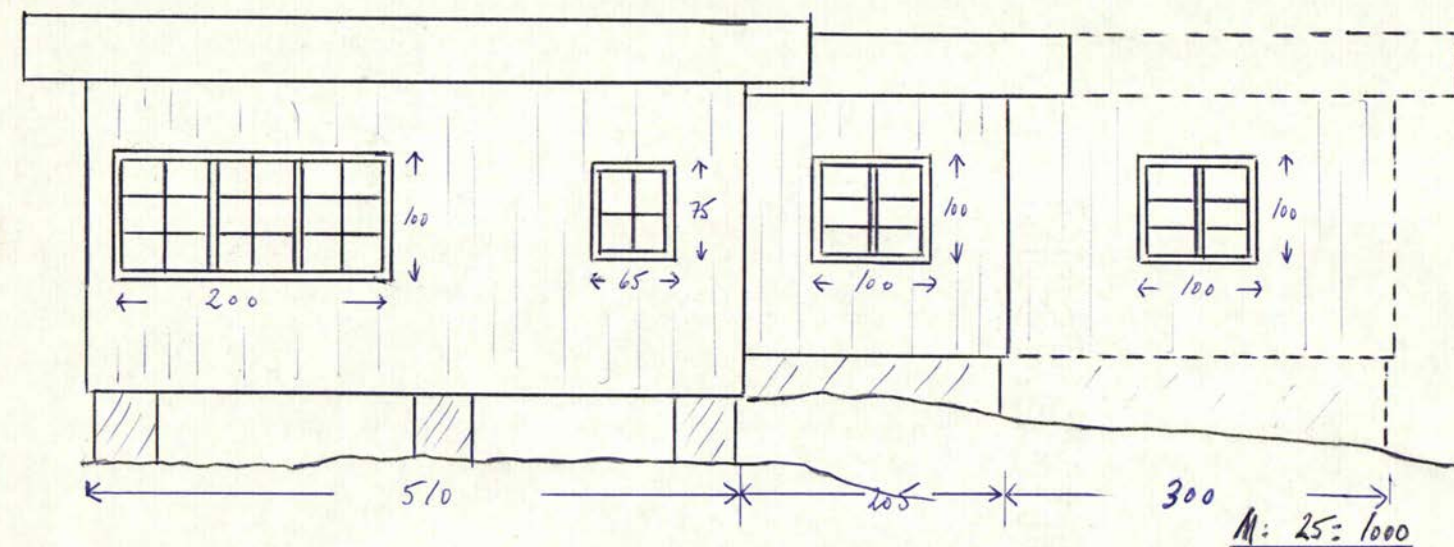


MOT VEST

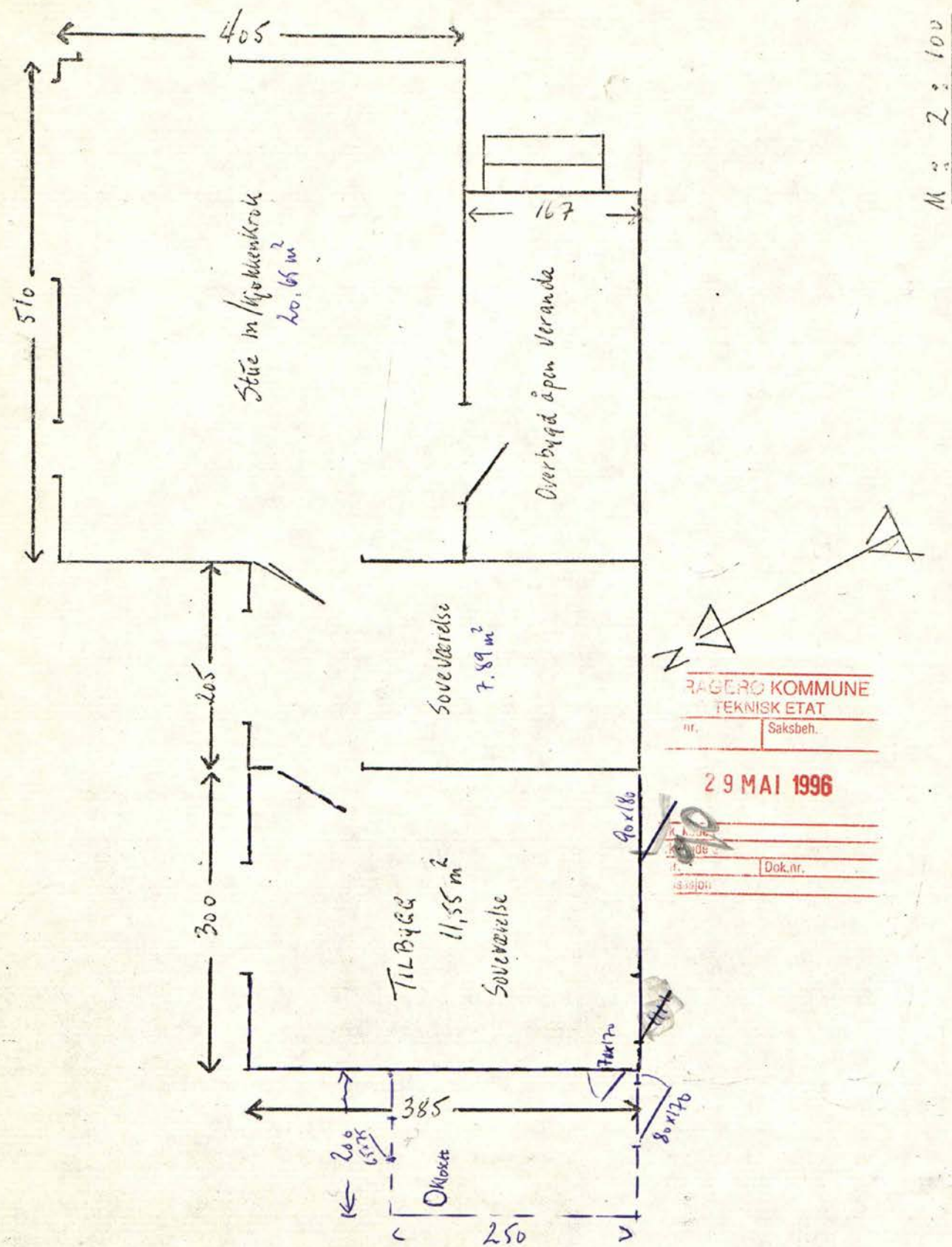
MOT ØST

HYTTE MÅRBU (q.nr. 31 b.nr. 99 Bæroy)

FASADE NORD



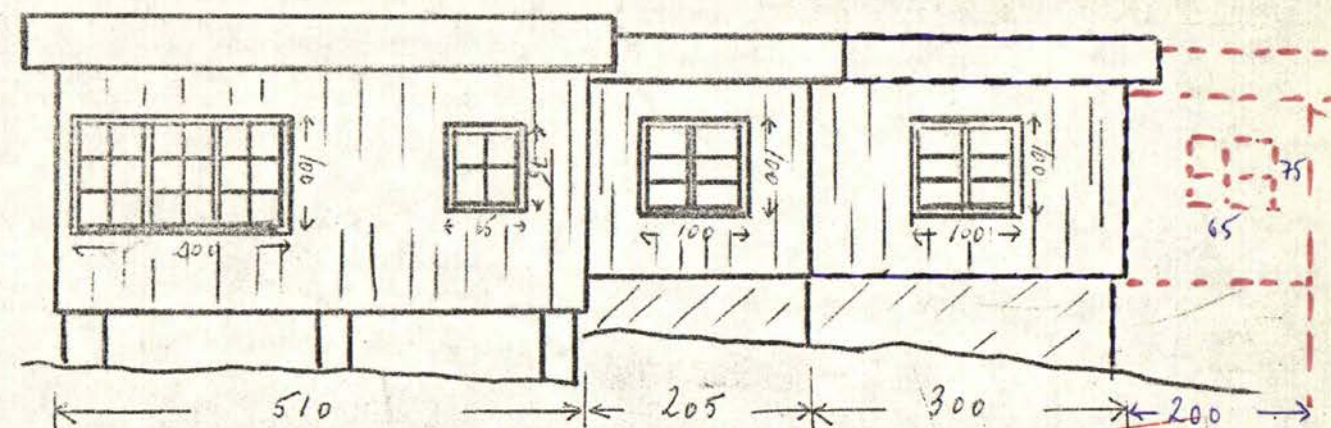
TILBYGG HYTTE, MÅRBU (q.nr.31 b.nr.99. Berøyg)



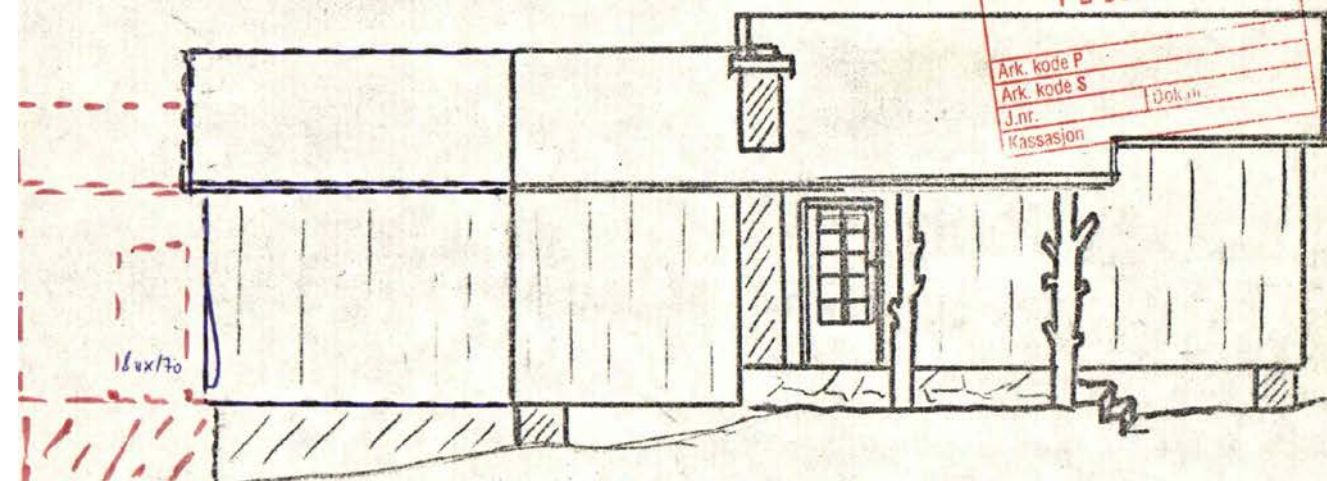
KRAGERØ KOMMUNE
TEKNISK ETAT
nr. Saksbeh.
29 MAI 1996
Ark. kode P
Ark. kode S
J.nr. Dok.nr.
Kassasjon

HYTTE MÅRBU (q.nr.31 b.nr.99. Berøyg)

FASADE NORD

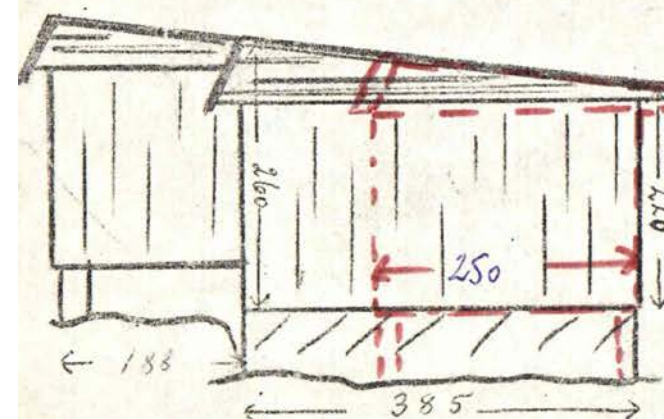


FASADE SYD

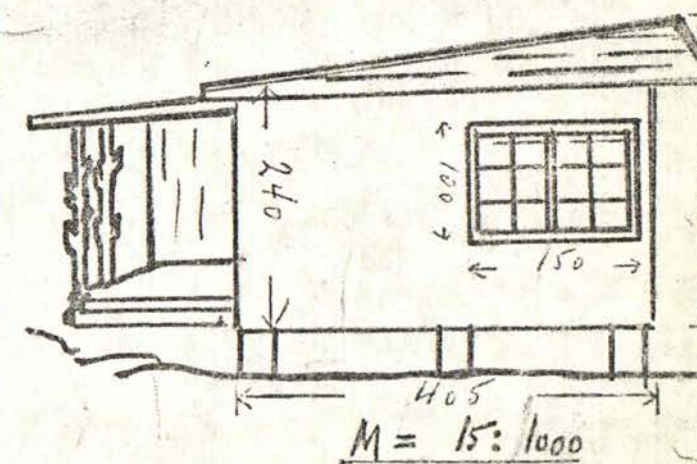


KRAGERØ KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Reg.nr. Saksbeh.
12 JUNI 1996
Ark. kode P
Ark. kode S
J.nr. Dok.nr.
Kassasjon

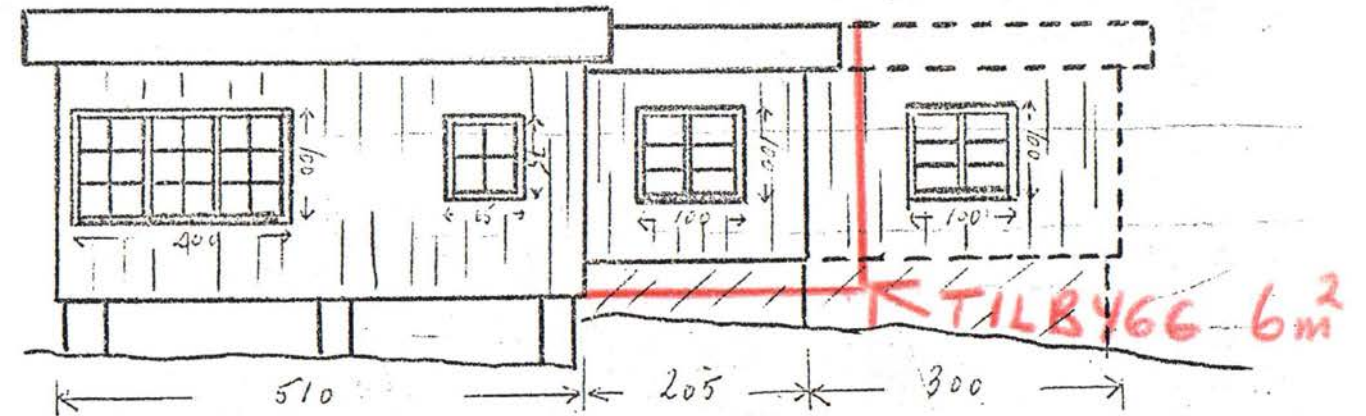
MOT VEST



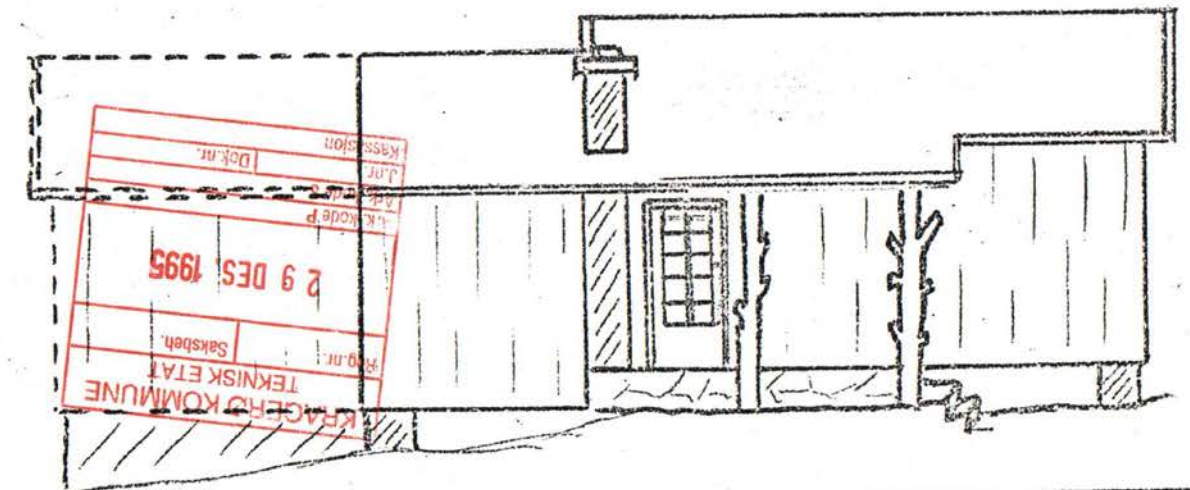
MOT ØST



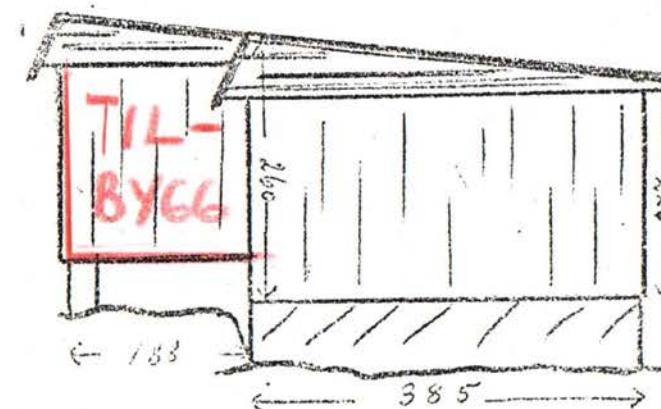
FASADE NORD



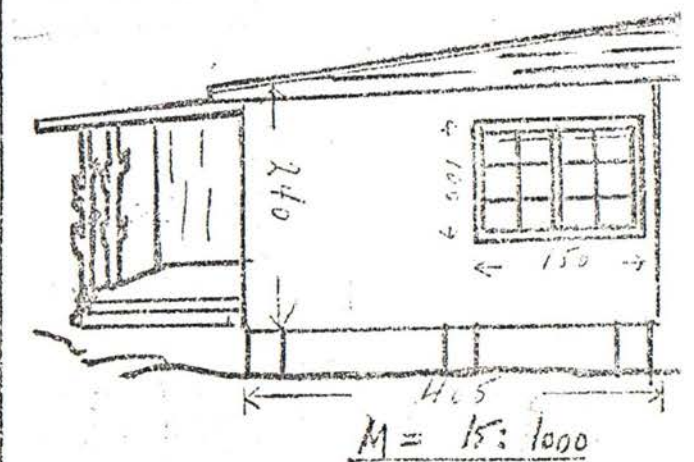
FASADE SYD



MOT VEST



MOT ØST



Vedlegg til samsøgningsak nr. 5/1973
 1977 - Torelli/Marbu i Kragerø
 for Grenland Jordakktjeneste juni 1974.

Chellid

KRAGERØ KOMMUNE	
TEKNISK ETAT	
Reg.nr.	Saksbeh.
12 JAN. 1996	
Ark. kode P	
Ark. kode S	
J.nr.	Dok.nr.
Kassasjon	

KRAGERØ KOMMUNE	
TEKNISK ETAT	
Reg.nr.	Saksbeh.
01 FEB. 1996	
Ark. kode P	
Ark. kode S	
J.nr.	Dok.nr.
Kassasjon	

Emn. 31, Emn. 99
 SÆBUDSEN

SÆBUDSEN

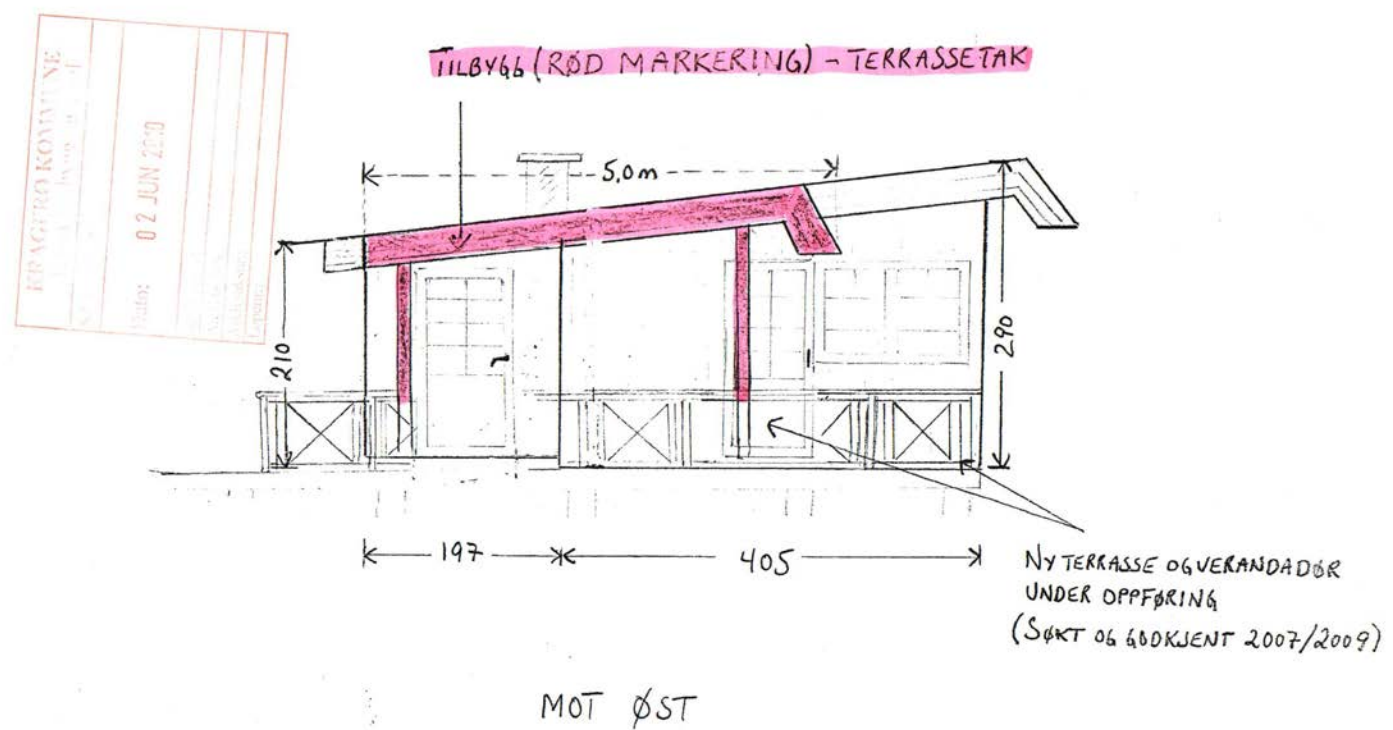
Emn. 31, Emn. 305
 SÆBUDSEN

Emn. 31, Emn. 93

Hjelmans-
 fjorden

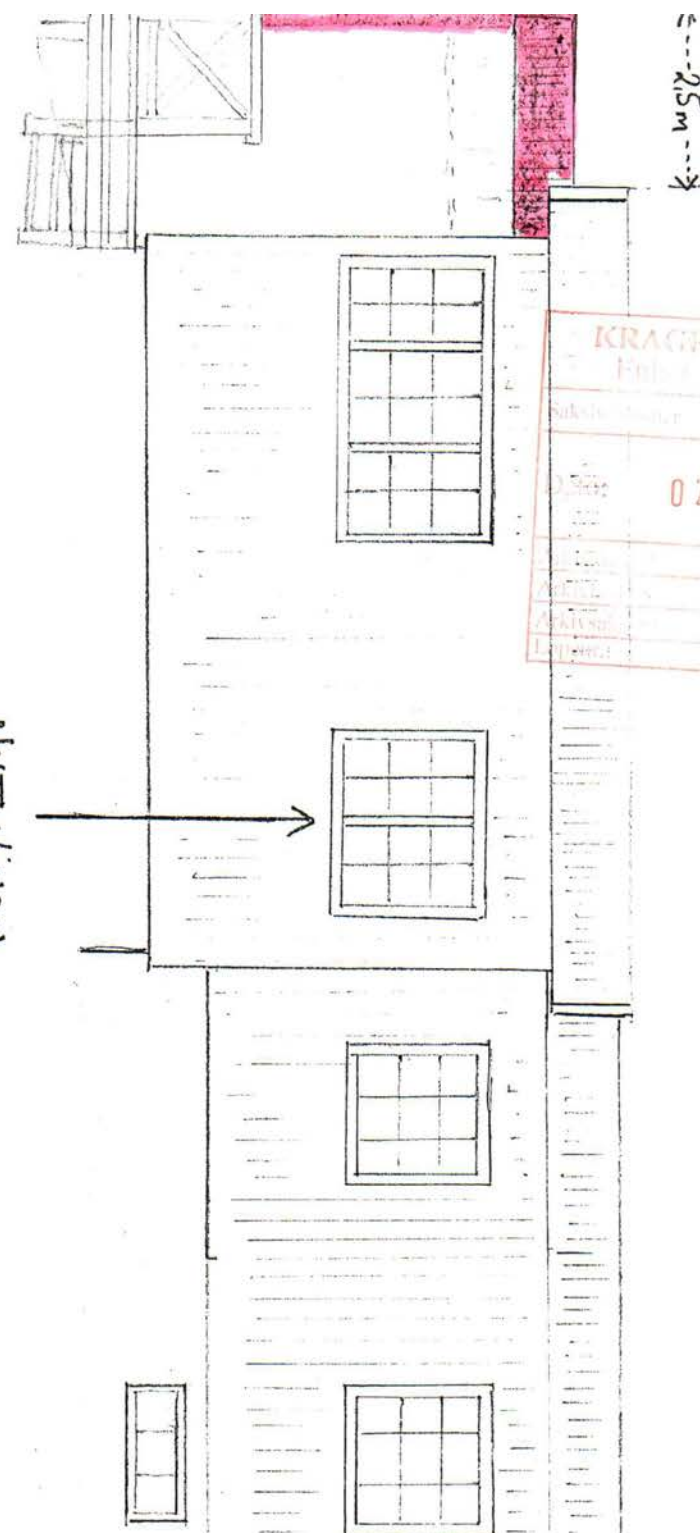
HYTTE GNR 31 BNR 99 BÆRØY

VEDLEGG E3



MÅLSTOKK 2:100

NYTT VINDU
135 - bredde
115 - høyde
BYTTES MED EKISTERENDE
LITE VINDU (65 x 75)



MOT NORD

HYTTE GNR 31 BNR 99 BÆRØY

SKISSE MED GRENSER OG AVSTANDER

VEDLEGG D3

Gnr. 31 Bnr. 80



AVSTAND TIL NÆRMESTE
HYTTE NABO ER 32 m

Gnr. 31 Bnr. 137



Gnr. 31 Bnr. 205

TILBYGG (RØD MARKERING) TERRASSETAK

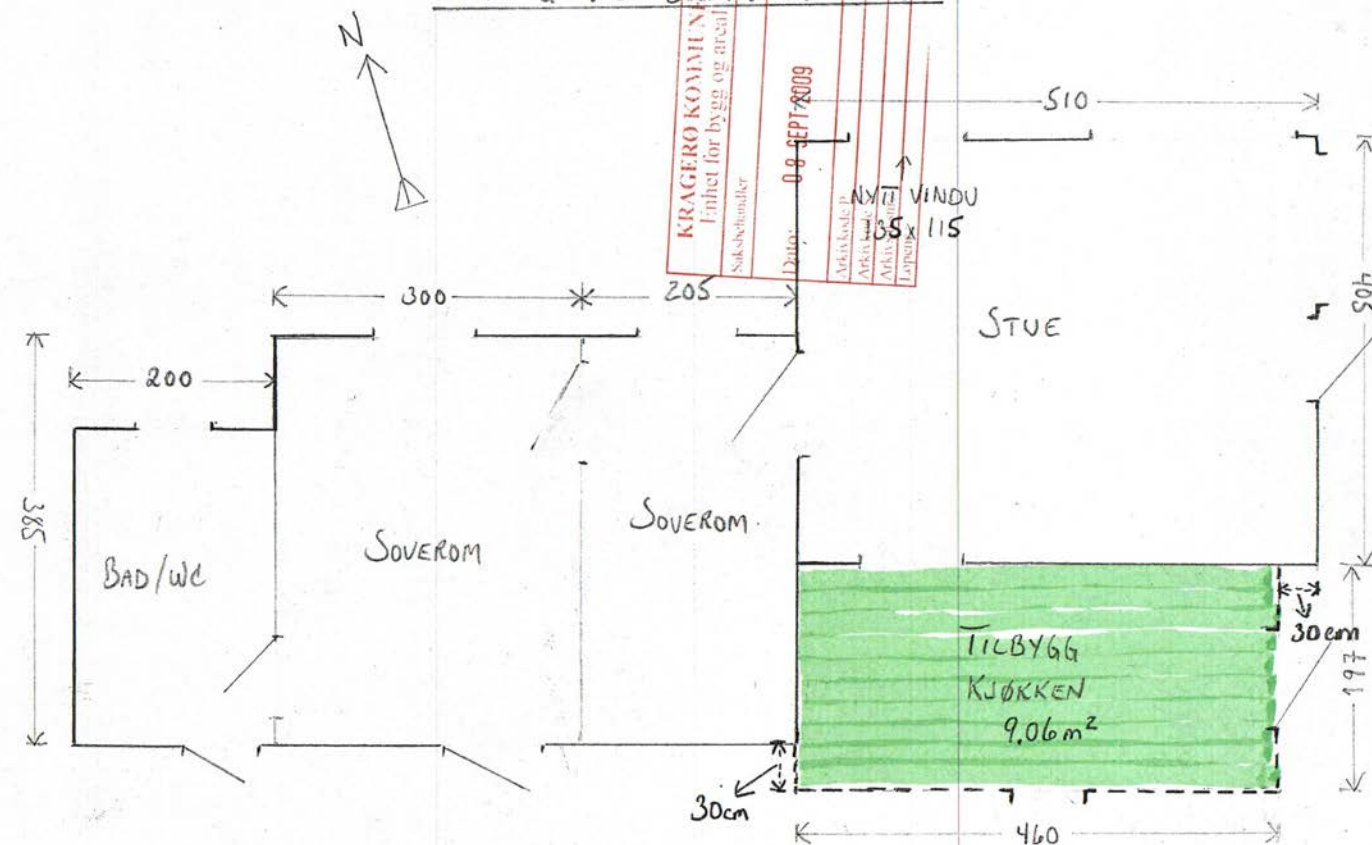
31/205 ER 11 m

AVSTAND TIL 31/112
ER 28 m

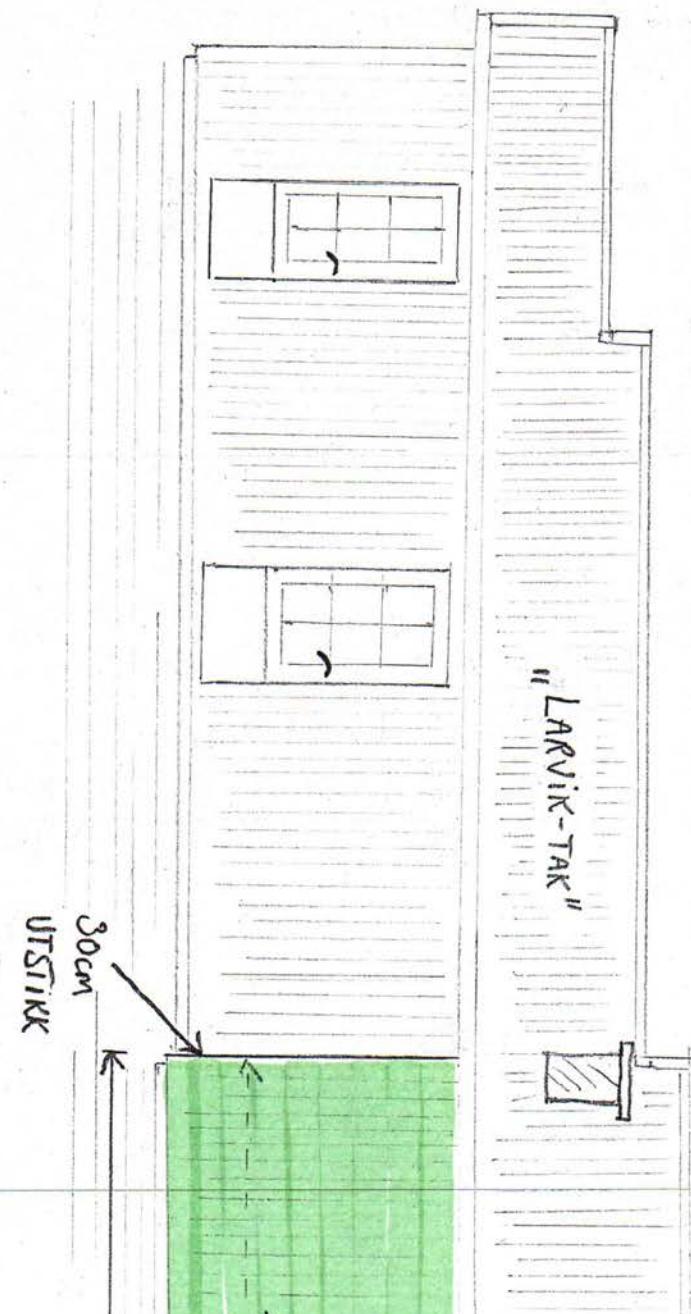
Gnr. 31 Bnr. 112 BOHLIN

HYTTE GNR. 31 BR.NR. 99 BÆRØY

VEDLEGG E1

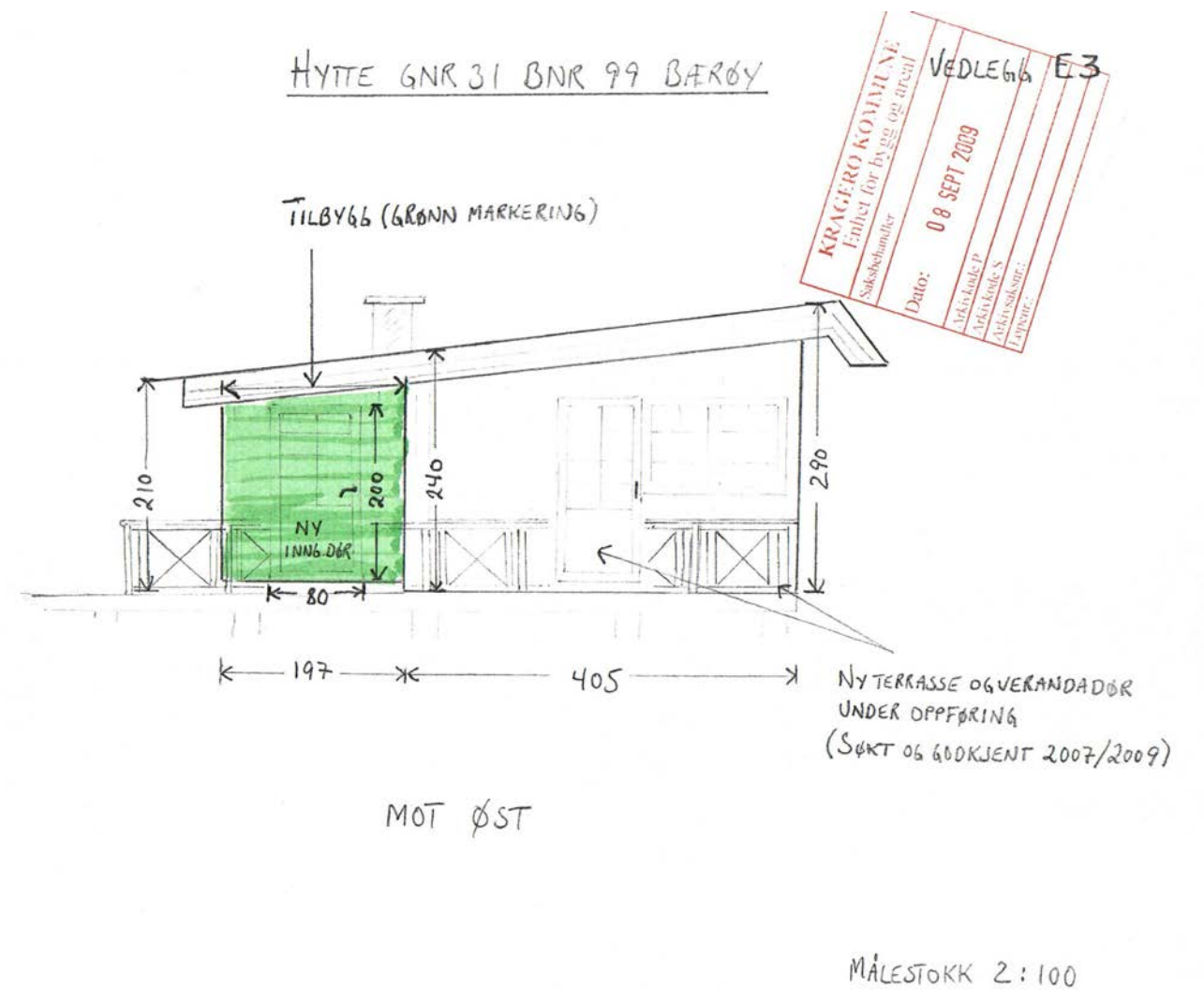


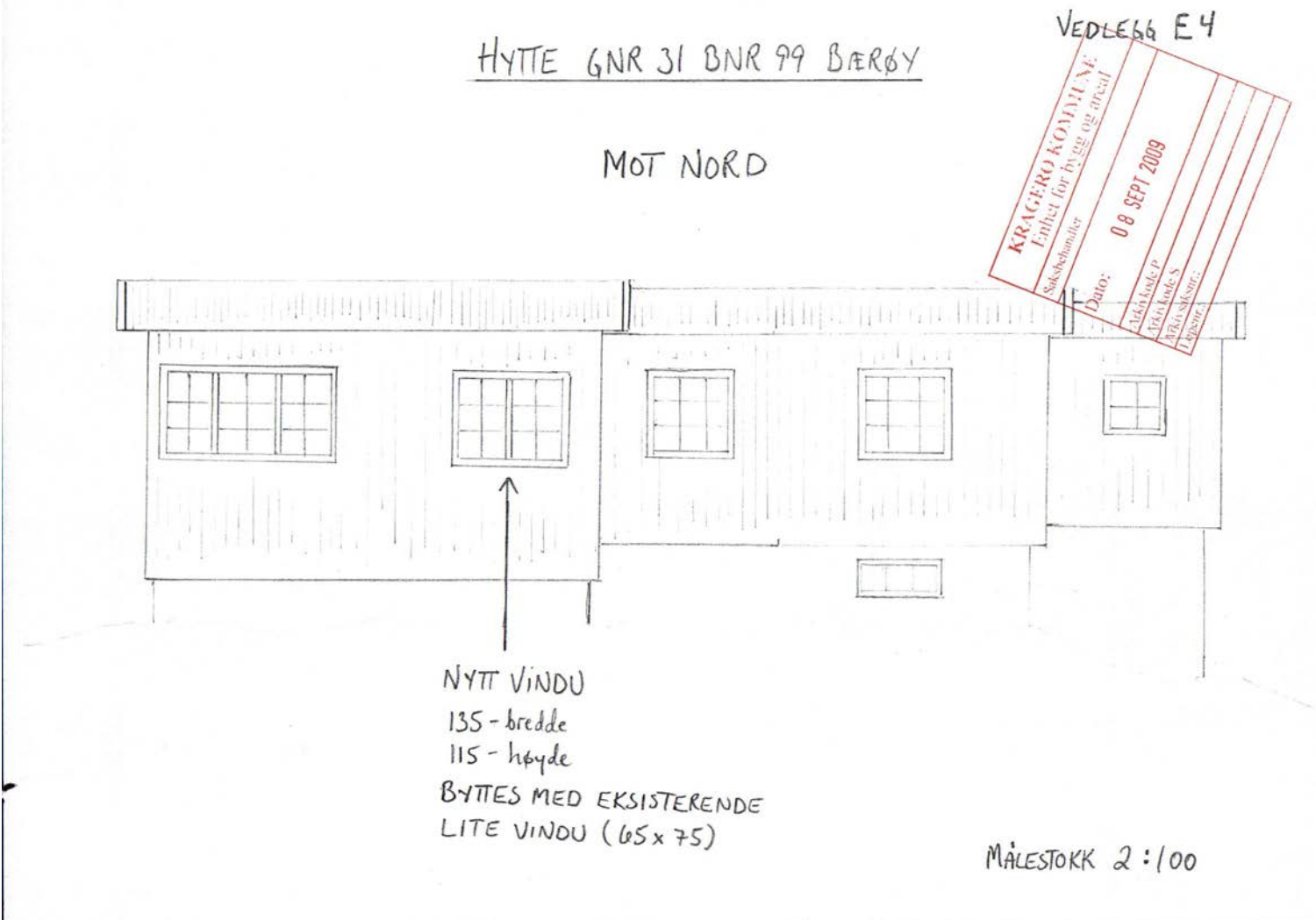
MÅLESTOKK 2:100



HYTTE GNR 31 BNR 99 BÆRØY

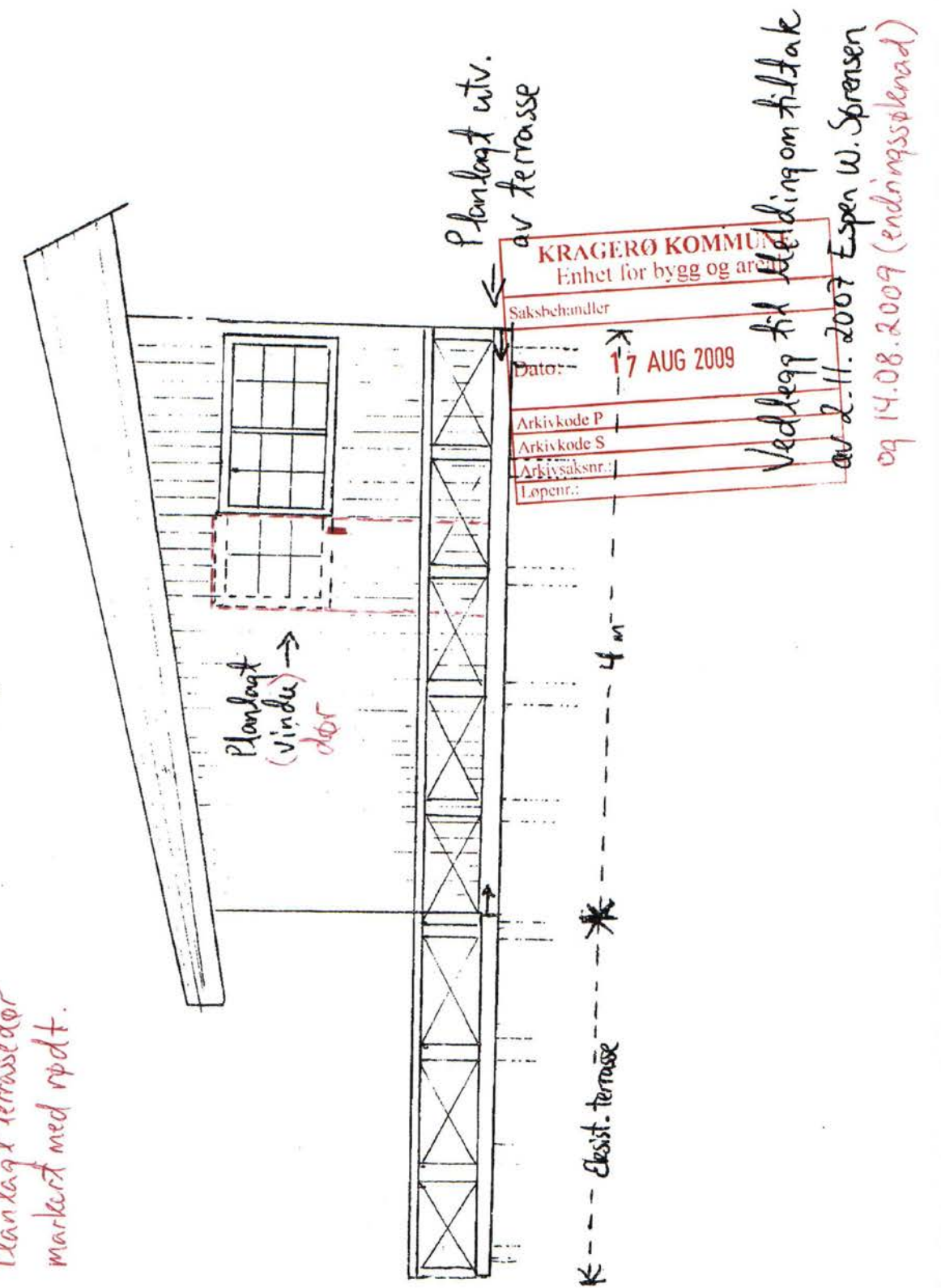
KRAGERØ KOMMUNE

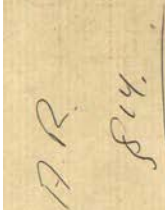


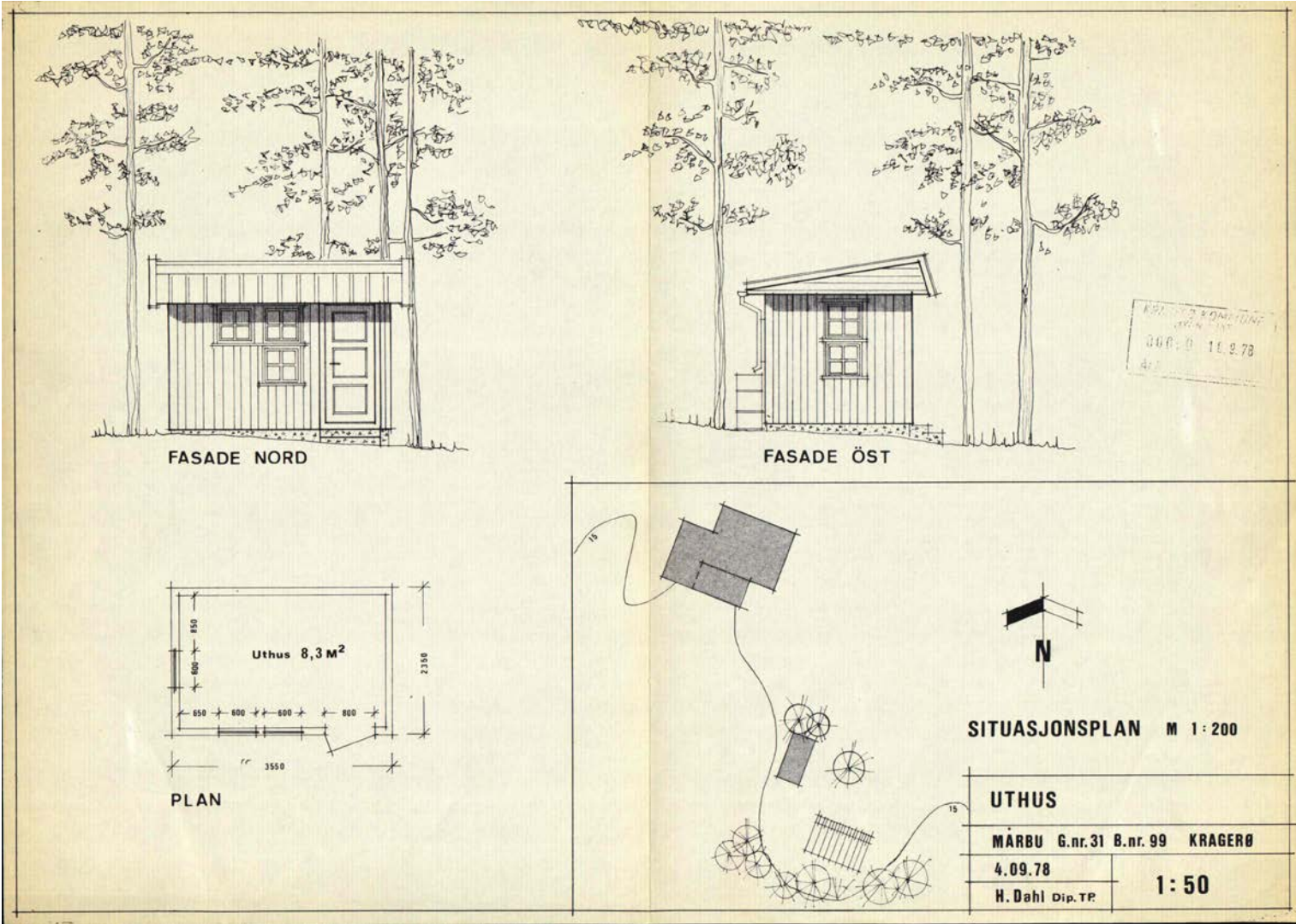


14/8-09 Planlagt terrasse
markert med rødt.

MOT ØST







AVSTANDSERKLÆRING
etter bygningslovens § 70.2.

DAGBOKFØRT
04 MAI 1981 01273
SØRENSKRIVEREN I
KRAGERØ

Gjestein, Sagedahl.....(navn), født....23.07.28.....(dato/mnd./år)

Krags..terr..9..Oslo.3.... (adresse).

erklærer for seg og etterfølgende eiere/festere av

eiendommen"Paradis"..... (gnr./bnr.) g.nr.31. bnr.80 gatenr.)

å være forpliktet til å opprettholde lovlig avstand fra egen

bygning (målt horisontalt) til planlagt.tilbygg. på naboeiendommen

....."Mørhu".....gnr./bnr.gnr.31. bnr.99.. gt.nr.) som skal

ligge ..3.0.. m fra vår felles grense.

Denne erklæring følger av bestemmelsene i bygningslovens § 70.2 og kan

ikke avlyses uten samtykke av bygningssjefen i Kragerø kommune.

.....Oslo,..... (sted)8. april 1981.....(dato)

.....
Underskrift av eier/fester/bemyndiget.

TINGLYST

24 AUG. 2006

KRAGERØ TINGRETT
DAGBOKNR.: 2693

ERKLÆRING OM ADKOMSTRETT

Undertegnede eiere av eiendommen gnr. 31. bnr. 205 i Kragerø erklærer med dette at hytteeiendommen gnr. 31 bnr. 99 i Kragerø har rett til gangadkomst over gnr. 31 bnr. 205 i Kragerø mellom selve hytteeiendommen og hytteeiendommens bryggeplass/badested i Sauøysund.

Adkomsten følger opparbeidet gangsti, slik dette er inntegnet på vedlagte flyfoto over området.

Adkomstretten i denne eksisterende gangsti skal ikke være til hinder for at grunneier til gnr. 31 bnr. 205 disponerer over eiendommen ellers i kraft av sin eiendomsrett, men slik disponering skal ikke kunne hindre eller vanskeliggjøre gangadkomsten for gnr. 31 bnr. 99 i denne stien. Videre har gnr. 31 bnr. 99, herunder som bruksretthaver til stien, i behold alle sine naboettslige innsigelsesrettigheter, både privatrettslige og offentligrettslige.

Det skal ikke etableres nye innretninger eller gjøres nye terrengmessige inngrep i eller langs stien uten samtykke fra grunneier til gnr. 31 bnr. 205. Grunneier til gnr. 31 bnr. 205 har ikke plikt til eller ansvar for å vedlikeholde stien. Gnr. 31 bnr. 99 har rett til å foreta nødvendig vedlikeholdsarbeid for å opprettholde den etablerte fremkommelighet i stien.

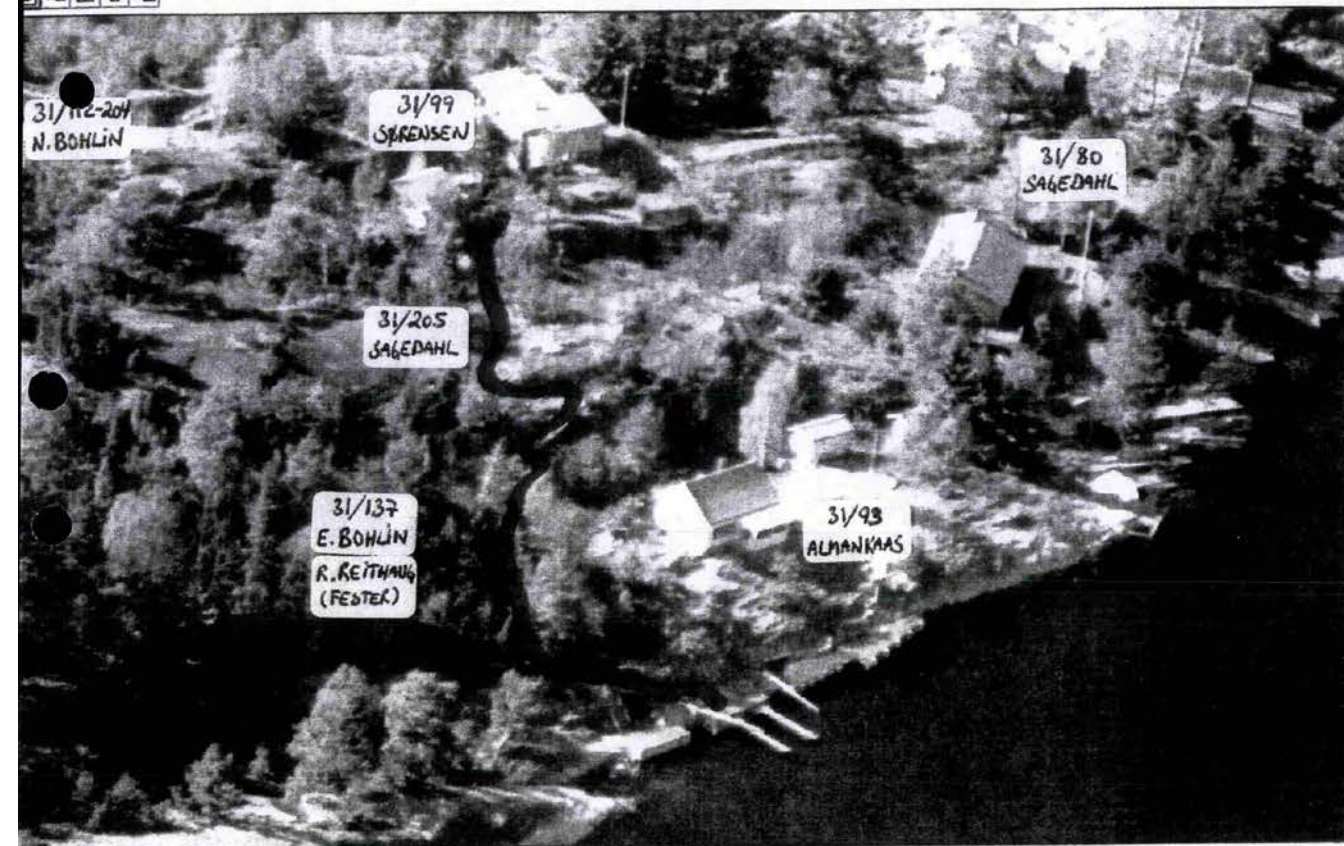
Denne erklæring kan tinglyses på gnr. 31 bnr. 205 i Kragerø. Rettighetshaver besørger og bekoster tinglysningen.

Oslo, den 15/7 - 2006


O. Magnus Sagedahl
Hilde Kristin S. UnderthunDoknr: 2693 Tinglyst: 24.08.2006 Emb: 031
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

FLYFOTO - BÆRØY V/ PARADISBUKTA

K2 88 0 0



— ADKOMSTSTI FOR GNR. 31 BNR. 99

Adv. firma Hjort
946 129 356



Doknr: 297505 Tinglyst: 28.04.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Innkommet
31 MAR 2008
HJORT D.A.

ERKLÆRING OM ADKOMSTRETT

Undertegnede eier av eiendommen gnr. 31 bnr. 137 i Kragerø erklærer med dette at hytteeiendommen gnr. 31 bnr. 99 i Kragerø har rett til gangadkomst over gnr. 31 bnr. 137 i Kragerø mellom selve hytteeiendommen og hytteeiendommens bryggeplass/badested i Sauøysund.

Adkomsten følger opparbeidet gangsti, slik dette er inntegnet på vedlagte flyfoto over området.

Adkomstretten i denne eksisterende gangsti skal ikke være til hinder for at grunneier til gnr. 31 bnr. 137 disponerer over eiendommen ellers i kraft av sin eiendomsrett, men slik disponering skal ikke kunne hindre eller vanskeliggjøre gangadkomsten for gnr. 31 bnr. 99 i denne stien. Videre har gnr. 31 bnr. 99, herunder som bruksrettshaver til stien, i behold alle sine naborettslige innsigelsesrettigheter, både privatrettslige og offentligrettslige.

Det skal ikke etableres nye innretninger eller gjøres nye terrengmessige inngrep i eller langs stien uten samtykke fra grunneieren til gnr. 31 bnr. 137. Grunneier til gnr. 31 bnr. 137 har ikke plikt til eller ansvar for å vedlikeholde stien. Gnr. 31 bnr. 99 har rett til å foreta nødvendig vedlikeholdsarbeid for å opprettholde den etablerte fremkommelighet i stien.

Denne erklæring kan tinglyses på gnr. 31 bnr. 137 i Kragerø. Rettighetshaver besørger og bekoster tinglysningen.

Kragerø, den 28/3 2008

Eva Bohlén
v/verge Grethe Ellegård Olsen



Rett kopi bekreftes

Adv. firma Hjort
946 129 356

Innkommet
4 SEPT 2006
HJORT D.A.

ERKLÆRING OM ADKOMSTRETT

Undertegnede fester av eiendommen gnr. 31 bnr. 137 i Kragerø erklærer med dette at hytteeiendommen gnr. 31 bnr. 99 i Kragerø har rett til gangadkomst over gnr. 31 bnr. 137 i Kragerø mellom selve hytteeiendommen og hytteeiendommens bryggeplass/badested i Sauøysund.

Adkomsten følger opparbeidet gangsti, slik dette er inntegnet på vedlagte flyfoto over området.

Adkomstretten i denne eksisterende gangsti skal ikke være til hinder for at fester til gnr. 31 bnr. 137 disponerer over eiendommen ellers i kraft av sin festesrett, men slik disponering skal ikke kunne hindre eller vanskeliggjøre gangadkomsten for gnr. 31 bnr. 99 i denne stien. Videre har gnr. 31 bnr. 99, herunder som bruksrettshaver til stien, i behold alle sine naborettslige innsigelsesrettigheter, både privatrettslige og offentligrettslige.

Det skal ikke etableres nye innretninger eller gjøres nye terrengmessige inngrep i eller langs stien uten samtykke fra fester til gnr. 31 bnr. 137. Fester til gnr. 31 bnr. 137 har ikke plikt til eller ansvar for å vedlikeholde stien. Gnr. 31 bnr. 99 har rett til å foreta nødvendig vedlikeholdsarbeid for å opprettholde den etablerte fremkommelighet i stien.

Denne erklæring kan tinglyses på gnr. 31 bnr. 137 i Kragerø. Rettighetshaver besørger og bekoster tinglysningen.

Oslo, den 1/9 2006

Rolf Reithaug



Rett kopi bekreftes



Innkommet

31 MAR 2008

HJORT D.A.

ERKLÆRING OM ADKOMSTRETT

Undertegnede eier av eiendommen gnr. 31 bnr. 137 i Kragerø erklærer med dette at hytteeiendommen gnr. 31 bnr. 99 i Kragerø har rett til gangadkomst over gnr. 31 bnr. 137 i Kragerø mellom selve hytteeiendommen og hytteeiendommens bryggeplass/badested i Sauøysund.

Adkomsten følger opparbeidet gangsti, slik dette er inntegnet på vedlagte flyfoto over området.

Adkomstretten i denne eksisterende gangsti skal ikke være til hinder for at grunneier til gnr. 31 bnr. 137 disponerer over eiendommen ellers i kraft av sin eiendomsrett, men slik disponering skal ikke kunne hindre eller vanskeliggjøre gangadkomsten for gnr. 31 bnr. 99 i denne stien. Videre har gnr. 31 bnr. 99, herunder som bruksrettslignende til stien, i behold alle sine naborettslige innsigelsesrettigheter, både privatrettslige og offentligrettslige.

Det skal ikke etableres nye innretninger eller gjøres nye terrengmessige inngrep i eller langs stien uten samtykke fra grunneieren til gnr. 31 bnr. 137. Grunneier til gnr. 31 bnr. 137 har ikke plikt til eller ansvar for å vedlikeholde stien. Gnr. 31 bnr. 99 har rett til å foreta nødvendig vedlikeholdsarbeid for å opprettholde den etablerte fremkommelighet i stien.

Denne erklæring kan tinglyses på gnr. 31 bnr. 137 i Kragerø. Rettighetshaver besørger og bekoster tinglysningen.

Kragerø, den 28/3 2008



Rett kopi bekreftes

Grethe Ellegård Olsen
Eva Bohlén
v/verge Grethe Ellegård Olsen

Kragerø Overformynderi gir sitt
samtykke til at denne erklæring kan
tinglyses på gnr. 31 bnr. 137 i Kragerø
Kragerø 13. august 2008

1357 1/9

3 1/4 9

ERKLÆRING

Undertegnede Carl Edvard Carlsen, født 16/12-1921
skjønner og overdrer sin eiendom gnr. 31 bnr. 99,
Skåtøy til Finn Weger Sørensen.

Overdragselskassen utgjør kr. 500.- (kronerfemhundre 00/100)
+ omkostninger som er oppgjort på omløpnet måte.

Eiendommen overtes fri for pengeheftelser.

Gnr. 31 bnr. 99 Skåtøy har rett til brønn i nærheten
av eiendommen på gnr. 31 bnr. 39 og 2 Skåtøy.

Oslo, den 22/10-1949

Carl Edvard Carlsen (sign)

Vi bekrefter at Carl Edvard Carlsen i vårt arkiv
egenhåndig har undertegnet dette skjøte.

Oslo, den 22/10-1949.

Morten Weger (sign)
overrettsassistent.

Ragna By (sign)

Rett: sjøndrett

ERKLÆRING.

Undertegnede Carl Edvard Carlsen født 16/12-1921 gir
hervel gnr. 31, bnr. 99, Skitøy baderett og rett til
bålfeste på nærmere anviset plass i nærheten av Para-
disbukta på gnr. 31, bnr. 99 og 2 Skitøy.

Dato, den 10/12-1949.

U. Carlsen

Undertegnede vil som bekræfter at Carl Edvard Carlsen
er av den alder og naturlig i vert pågitt her under-
skrevet og med sig.

Dato, den 10/12-1949.

U. Carlsen

U. Carlsen



Dagbok nr. 15 3 JAN. 1975
Kragerø Sorenskriverembete

EKSTRAKTUTSKRIFT
av rettsbok nr. 33 for Grenland jordskifterett.
--- 0 ---

År 1974, den 14. juni ble det holdt jordskifte-
rett på Sagedahls hytte "Paradis" på Bærøy
i Kragerø.

Rettens formann: jordskiftedommer Alv Vik.

Jordskiftemenn:

1. Gbr. Erling Auråen, Sannidal.
2. " Torleif Dalen, Kjøllbrønn.

Protokollfører: jordskiftetekniker Olav Bakken.

Sak nr. 5/1973 - Krav om grensegangssak.

Saksøker: Øystein Sagedahl, eier av gnr. 31, bnr. 80.

Saksøkte: 1. Finn Sørensen, eier av gnr. 31, bnr. 99.
2. Per Muffetangen, eier av gnr. 31, bnr. 93.

Sak 5/1973-fortsatt.

Den samme dag, den 14. juni 1974, hadde jordskifte-
retten foreløpige drøftinger, og etter endelige drøftinger
og stemmegiing for stengde dører den 9. oktober 1974, sa
jordskifteretten enstemmig slik

Kjennelse.

Denne grensegangssaka gjelder grensene for gnr. 31,

bnr. 80, Paradis i Kragerø, eier Øystein Sagedahl, Oslo, på den ene side, og på motsatt side gnr. 31, bnr. 93, Kveldro, eier Per Muffetangen og gnr. 31, bnr. 99, Maarbu, eier Finn Sørensen. Det er også spørsmål om gnr. 31, bnr. 137, Dypedal, eier Otto R. Bohlin, er eier av noe som støter inntil bnr. 80 fra sørsida. På en del av strekningen har gnr. 31, bnr. 80 grense mot gnr. 31, bnr. 205, Paradistoppen, som også eies av Øystein Sagedahl.

Partene unntatt Per Muffetangen, har gitt forklaring og ført bevis slik som rettsboka for 14. juni d.å. viser.

Det blir nå dessuten lagt fram:

Kartvedlegg til grensegangssak, utarbeidt juni 1974 av jordskiftdommer Vik.

Skylddelingsforretning for gnr. 31, bnr. 93.

Det har vist seg etter rettsmøtet den 14. juni at Per Muffetangen ikke har fått innkallingsbrevet til dette rettsmøtet. Innkallingsbrevet var sendt til Muffetangens gamle adresse, Slottsbrogt. 9, Porsgrunn. Postverket hadde ikke sendt dette videre til hans nye adresse, Kirstistien 6, Porsgrunn, men brevet kom tilbake til jordskiftekontoret den 18. juni med påskrift "ikke hentet". Denne kjennelsen kan derfor ikke gjøres direkte gjeldende for Per Muffetangen. Jordskiftdommeren har hatt kontakt med Per Muffetangen som opplyser at grensa for hans eiendom, gnr. 31, bnr. 93, ikke kommer i konflikt med den grense som Sagedahl har påstått som grense for gnr. 31, bnr. 80. Per Muffetangen mener derimot at området med ei lita vik nord for hans eiendom tilhører Otto Bohlins eiendom, gnr. 31, bnr. 137.



8.

9.



Slutning.

Grensa ^{for} mellom gnr. 31, bnr. 80, Paradis i Kragerø, eier Øystein Sagedahl, begynner i sjøen ved Sauøysund og går i kompassretning 317⁵ (400⁵ deling) ca. 6 m (horisontalt mål) over et borstål i fjellet (merkepunkt nr. 1) og 29,1 m til borstål i fjell (2), videre i retning 322⁵ 35,2 m til borstål som er avkutta jevnt med fjellet (3) ca. 4 m fra nordre vegg av Sørensens hytte. Fra merkepunkt nr. 3 går grensa i retning 318⁵ 25,6 m til bolt i fjell (4) utpå fjellbratten. Dette tilsvarer bolt nr. 4 for gnr. 31, bnr. 99. Fra sjøen og første strekningen oppover er gnr. 31, bnr. 93 eller gnr. 31, bnr. 137 motstøtende eier på den søndre side av bnr. 80, og deretter gnr. 31, bnr. 205 på en strekning på 19,6 m, og endelig gnr. 31, bnr. 137 i en strekning på 45,6 m fram til endepunktet, bolt nr. 4, der også gnr. 31, bnr. 99 kommer i direkte kontakt med bnr. 80 i dette ene punktet.

Jordskifteretten mener at tvistestykket er verd mer enn kr. 500,--.

Kjennelsen er rettskraftig 2 - to - måneder etter kunngjøringsdagen.

Kjennelsen vil med partenes samtykke bli kunngjort ved at partene får utskrift av kjennelsen på ettervislig måte. Det blir vist til §§ 59, 61 og 62 i jordskiftelova om reglene for anke

Saka slutt.

Kragerø, den 9. oktober 1974.

Aly Vik (s.) Erling Auråen (s.) Torleif Dalen (s.)

Rett utskrift:

[Handwritten signature]



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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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 lypærer 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/avgrensingskabel 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.



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**

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eks-empelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig forbudgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Østre Bærøy 22
3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kragerø
Saksbehandler: Nora Eikeland

Oppdragsnummer:

Telefon: 464 20 926
E-post: nora.eikeland@aktiv.no

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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre