

# Brattbakken 8



Prisantydning: **kr 4 650 000,-**



**SØRMEGLEREN**



[sormeqleren.no](http://sormeqleren.no)





Asfaltert adkomst med carport og ekstra parkeringsplass



Hyggelig inngangsparti med skiferstein



# Stor og innholdsrik familiebolig med carport, solrike uteplasser og fin sjøutsikt. Kort vei til sjøen.

## OMRÅDE

## ADRESSE

**Brattbakken 8, 3772 KRAGERØ**

## Prisantydning

**kr 4 650 000,-**

Omkostninger: **kr 133 750,-**

Totalpris: **kr 4 783 750,-**

Formuesverdi: **kr 860 077,-**

Kommunale avgifter: **kr 21 702,- per år**

Eiendomskatt: **kr 7 860,-**



BRA-i: 240 m<sup>2</sup>

BRA Total: 240 m<sup>2</sup>

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1974

Soverom: 4

Rom: 6

Etasje: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 692.5 m<sup>2</sup>

## Heljar Hogner

Eiendomsmegler

**468 06 369**

**heljar.hogner@sormegleren.no**

**Sørmeqleren AS, avd. Kragerø**

Storgata 16, 3770 Kragerø

35 98 11 00

sormegleren.no

# BRATTBAKKEN 8

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 12, bruksnummer 844 i Kragerø kommune.

### Areal

BRA - i: 240 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 240 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 118 m<sup>2</sup> Trapperom/gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad, vaskekjeller, garderobe, matbod, verksted, bod, bod 2

1. etasje

BRA-i: 122 m<sup>2</sup> Vindfang, entré, stue/spisestue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

692.5 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger på en solrik høyde med fin utsikt over området mot Kilsfjorden, Kirkholmen og Tåtøy, samt nærliggende øyer og holmer. Det er ikke mer enn 200 meter i luftlinje ned til sjøen med strand og nydelig friareal, samt det nylig oppgraderte havneområdet i Rørvik. Det hele kan nytes fra store vindusflater og romslige uteplasser. Tomten er delvis inngjerdet, og pent opparbeidet med plen, trær, frodige prydbusker, klatreplanter og en nydelig fargeflora. Adkomst og gårdsplass er asfaltert.

Ved inngangspartiet er det en skiferlagt terrasse, og fra denne går det trapp ned på siden av boligen til en steinsatt uteplass ved underetasjen. Denne har også adkomst fra kjellerstuen. I første etasje har stuen skyvedør til en terrasse som skjermes med høyreist levegg mot naboen.

Med slike utefasiliteter blir det god plass for sittegrupper, grilling, kos og sosiale sammenkomster. I første etasje skjermes terrassen av en markise og i underetasjen kan man trekke inn under tak om det skulle yre litt på en varm sommerdag. Belysning bidrar til at hyggen kan vedvare til langt inn i sene kveldstimer.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og sentralt boligområde på Rørvik i Kragerø kommune. Området fremstår som svært barnevennlig med nærhet til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Det er ikke mer enn 10 min på sykkelen til Kragerø sentrum, med et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.



For den treningsglade er det rikelig med muligheter til å utfolde seg. Det er ca. 20 minutters gåtur til Kragerø Idrettshall på Kalstad. I utkanten av sentrum ligger Livsløpsparken med blant annet pumtrackbane og skatepark, og med basketballbane under utvikling.

MOT Gym på Sluppan er et treningssenter med fokus på funksjonell trening for bedre fysisk og psykisk helse. Family Fitness har senter ved Løkkebakken og express-senter i Sannidal. For den som liker bedre å gå tur, kan du bli med på Ti på Topp Kragerø, hvor du utfordres til å besøke ti av Kragerøs mest populære turmål.

På vinterstid har Kragerøområdet mye å by på. Det er ca. 1 times kjøring til den herlige vinterdestinasjonen Gautefall skisenter. Her kan hele familien kose seg i bakken dagen lang med ulike traseer for ulike ferdighetsnivåer. Gautefall Ski Lodge er også et utmerket sted å ta med seg sin kjære for en romantisk overnatting, eller moro på afterski med vennegjengen. Sørmeglere Kragerø har eget utstillingsvindu på Skisenteret, for hyttesalg i Drangedal og omegn.

Den nærmeste badeplassen er populære Nepa. Ytterst på odden ligger "Store Nepa" med flotte svaberg og stupemuligheter. Om sommeren anbefales en tur til Gunnarsholmen med friområde, badeplass, stort saltvannsbasseng, strand og gressplen. Her flyter også Kragerø's Badstue - Kragerø Badstue Forening, åpen hele året. Nyt utsikt av havgapet til alle årstider. For ungdommer er det ekstra populært å bade på Sjøbadet som ligger på Øya. Her er det høyt stupetårn, brygge og svaberg.

Fra eiendommen er det kort vei til fine turområder innover mot Storkollen. Toppen ligger 150 moh. og byr på en fantastisk, vidstrakt utsikt over skjærgården. Ellers er områdene rundt Sjøen og Kalstadtjenna populære, både hos turgåere og mosjonister. Det er også kort vei til skiløyper, lysløyper og hoppbakke, og ikke minst deilige badeplasser som kan benyttes i sommerhalvåret.

Sommerstid har byen et yrende folkeliv. Det arrangeres festivaler, sommershow, konserter, utstillinger og teater. Kragerø har en av Norges mest særegne 18-hulls golfbaner, omgitt av skog og svaberg ved Kragerø Resort. Her er det også et innbydende spa, kajakkleie og tennisanlegg. I Kragerø er det gode forhold for stisykling ute i skjærgården. Ved Kragerø Resort er det tilrettelagte stier, og i tillegg er det mulig å ta med sykkel på øyhopping for å prøve ulike stier.

Rundt 20 min med bil fra Kragerø finner du Mikrohyttene på Moen Ranch. Dette er et unikt sted for en overnattingshelg eller et morsomt treff med venner. Hyttene har en særegen stil og barna vil nok sette pris på en egen Hobbithytte. Her kan du planlegge en deilig helg med noen du er glad i. Det bys på badeplass, båt- og kanoutleie, fiskemuligheter og fine områder for fotturer.

#### Service tilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000 og Kiwi Kalstad. I Kragerøs trange smug og gater gjemmer det seg mange godsaker, nisjebutikker for store og små og alt du ellers måtte trenge - alle drevet av Kragerøs mest patriotiske, de med aller størst hjerte for den lille fine byen vår. Det er en kort biltur til Alti Kragerø i Sannidal som inneholder 20 butikker og virksomheter.

Kragerø har en rekke anerkjente spisesteder, og man burde absolutt teste ut Tollboden Hotell og restaurant for en kulinarisk opplevelse på bryggekanalen. I tillegg er El Paso, Smauet Kragerø, og Nordraaks matverksted og gjestehus verdt et besøk. Sistnevnte byr på mat laget med kjærlighet av sesongbaserte, rene og naturlige råvarer.

#### Adkomst

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeglere og det vil være skiltet ved fellesvisning.

#### Bebyggelsen

Området er hovedsakelig bebygget med frittstående eneboliger, samt noen rekkehus og firemannsboliger

#### Barnehage/Skole/Fritid

Det er gangavstand til Kragerø barne- og ungdomsskole, samt Kragerø vgs. Med daglig skyss fra ferjekaien,



kommer man over fjorden til Skåtøy hvor Kragerøskjærgårdens Montessoriskole ligger. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende kommuner, og et godt utvalg av private og kommunale barnehager.

### **Offentlig kommunikasjon**

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og nærmeste holdeplass er Rørvik som ligger ca. 360 m fra boligen. Ved å benytte bil tar det ca. 5 min til Kragerø sentrum, 12 min til Sannidal, 40 min til Langesund og 42 min til Risør. Det er ca. 1 t og 50 min til Kristiansand og 2 t og 30 min til Oslo S.

### **Bygningssakkyndig**

Thomas Kildahl

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Tilstandsrapport basert på innholdskrav i ny forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av SørTakst AS den 08.05.23, og er gyldig i 1 år etter rapportdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakkyndigs konklusjon: Enebolig oppført i 1974, i trekonstruksjon over grunnmur av Leca. I årene som kommer må det påregnes oppgraderinger utover normalt, løpende vedlikehold. Dette gjelder blant annet våtrommene. Det vises til rapportens enkelte punkter.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3 / Store eller alvorlige avvik

Våtrom > Generell > Bad

Våtrom > Generell > Bad

TG2 / Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Taktekking - 2

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører - 2

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Innvendig > Radon

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Rom Under Terreng

Innvendig > Innvendige trapper

Innvendig > Andre innvendige forhold

Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tomteforhold > Drenering

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

TG2 / Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak



Tomteforhold > Oljetank

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har opplyst følgende i sin egenerklæring:

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Svar: Ja. Kjenner ikke til tilstand eller om tanken er tømt/sanert.

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Svar: Ja. Naboen på nedsiden av huset har søkt om å bygge ny garasje. Vet ikke så mye mer en det nå.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

### **Innhold**

1. etasje: Vindfang, entré, bad, 2 soverom, kjøkken og stue/spisestue.

U. etasje: Trapperom, gang, bad, 2 soverom og stue/kjøkken.

Annet: Vaskerom, garderobe, matbod, verksted og 2 boder.

### **Standard**

#### **Entré**

Fra asfaltert gårds plass går det trinn opp til en terrasse med trapp videre opp til inngangspartiet. Det er både velkomsttram og belysning. Innenfor døren er det et praktisk vindfang med dør inn til entreen. Entreen ligger i åpen løsning med stuen, og har plassbygget garderobeskap. Forøvrig er det dør til kjøkkenet, til badet og til begge soverommene.

#### **Kjøkken**

Kjøkkenet ligger i eget rom og har plass til spisebord - et hyggelig samlingspunkt i hverdagen. Kjøkkeninnredningen har blå fronter, og en svært god benke- og lagringsplass. Det er krydderhyller, belysning, heltre benkeplater og en nedfelt oppvaskkum. I tillegg er det integrert ventilator og avsatt plass til øvrige hvitevarer.

#### **Kjøkken 2**

Underetasjen har et praktisk hybelkjøkken med glatte fronter og benkeplate i stål. Det er vitrineskap, belysning og kokeplater.

#### **Stue**

Stuen deles naturlig i tre store soner, hvilket gir fleksibilitet med tanke på møblering. Det er i alle fall god plass for flere sittegrupper, tilhørende møblement og et langt spisebord. Det er bare å invitere familie og venner. En peisovn gjør det ekstra koselig, og en luft-til-luft varmepumpe sørger for jevn komfort gjennom årstidene.

Brede glassflater fyller stuen med dagslys fra nærmest alle retninger og den gode takhøyden gjør det usedvanlig luftig. Det er skyvedør til terrassen hvor solen og den fine sjøutsikten kan nytes fullt ut. Det er gulv med flytende overgang mellom sonene og vegger med tekstiltapet. Sistnevnte gjør det lettere å sette sitt personlige preg på rommet gjennom pynt og interiør.

#### **Kjellerstue**

Kjellerstuen har utvendig adkomst - og med hybelkjøkken, bad og to soverom i samme etasje ligger alt til rette for egen ungdomsavdeling eller et mer privat krypinn for overnattingsgjester. Kjellerstuen er gjennomført trivelig. Her er det gulvfliser, lysmalte panelvegger og en stor vindusflate som fyller rommet med naturlig lys.

Kjellerstuen har god plass for møblement og kan gi ytterligere boltreplass for alle i familien. Det kan også være kjekt å ha et rom å trekke seg litt tilbake i. En liten vedovn sørger for kos og varme på kjølige dager.

#### **Bad/wc/vaskerom**



Boligen har et funksjonelt bad i hver etasje. Badet i første etasje har overflater med lyse fliser og varme i gulvet. Det er innfliset badekar, gulvmontert toalett, og en særs innholdsrik innredning med bredt speil, belysning og heldekkende dobbelservant. Videre er det en rekke skuffer og underskap, samt hyller og to matchende veggskap.

#### Bad 2

Badet i underetasjen har også flislagte flater og varme i gulvet. Det er speil, overlys, servant på skapmøblement og et tilhørende høyskap. Rommet har gulvmontert toalett og et dusjhjørne..

#### Vaskerom

Det er vaskerom i underetasjen, enkelt innredet med flislagt gulv, panelte vegger, utslagskum og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereeder er også plassert i rommet.

#### Soverom og garderobe

Eneboligen har fire store soverom fordelt med to i hver etasje. Hovedsoverommet ligger i første etasje og har brede vindusflater med utsikt mot sjøen. Rommet har tregulv, malte vegger og to skyvedørsgarderober med speilfront. Dessuten er det utgang til en liten luftebalkong.

Det andre soverommet har teppelagt gulv, tapet på veggene og benyttes i dag som kontor. Begge soverommene i underetasjen har også teppelagte gulv. I tillegg har rommene gråmalte panelvegger.

Boligen har rikelig med oppbevaringsmuligheter i øvrige garderobeskap og seks boder i underetasjen. Fire av disse benyttes i dag som henholdsvis vaskekjeller, garderobe, matbod og verksted. Det er også en utvendig redskapsbod.

#### Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

#### Hvitevarer

Hvitevarer medfølger kun etter avtale med selger

#### TV/Internett/Bredbånd

Fiber fra Altibox

#### Parkering

Det er parkering i carport og på gårdsplassen. Øvrig parkering skjer etter områdets gjeldende bestemmelser

## ENERGI

### Oppvarming

Boligen varmes opp med elektrisitet og vedfyring. Det er stedvis panelovner, gulvvarme på badene og begge soverom i underetasjen samt kjellerstue, og en luft-til-luft varmepumpe i stuen/spisestuen. Det suppleres med peisovn i stuen og en vedovn i stuen. Luftbehandling skjer ved naturlig og mekanisk ventilasjon.

I tilsynsrapport fra feiervesenet med tilsynsdato 22/2-2021 er det gitt avvik med type "feil på røykrørsinnføring" på vedovn i kjeller.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Som en følge av Stortingets klimaforlik fra 2012 er det med virkning fra og med 1. januar 2020 innført forbud mot oppvarming av boliger med fossil olje eller parafin. Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift som krever at oljetank/parafintank må graves opp og fjernes, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Kjøper oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader for dette. For mer informasjon og støtteordninger, se [www.enova.no](http://www.enova.no).

**Energikarakter**

G

**Energifarge**

Oransje

**ØKONOMI****Kommunale avgifter**

Kr 21 702

**Kommunale avgifter år**

2024

**Info kommunale avgifter**

Inkluderer offentlig vann og avløp, feieavgift, renovasjon enslig og eiendomsskatt. Eiendommen har montert vannmåler, og årskostnad vil variere da det betales for faktisk forbruk av vann/avløp.

**Eiendomsskatt**

Kr 7 860

**Eiendomsskatt år**

2024

**Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatten utgjør for kr 7 860,- for 2024 og er inkludert i de kommunale avgiftene.

**Formuesverdi primær**

Kr 860 077

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 3 268 291

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Andre utgifter**

Strøm: Ca 20.000 kwh pr. år (Vil variere avhengig av bruken av eiendommen)

TV/Internett: Ca. kr. 1.200,- pr. mnd (Standardpakke tv/internett fra Altibox)

Forsikring: Vil variere avhengig av typer forsikringsavtale og forsikringsselskap.

**Tilbud lånefinansiering**

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

**OFFENTLIGE FORHOLD****Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3814/12/844:

09.04.1974 - Dokumentnr: 729 - Rettigheter iflg. skjøte

RETTIGHETSHAVER: BUEN OG LANDSVERK FIRMA



Gammel bestemmelse om at "Firma Buen og Landsverk" hadde enerett til oppføring av hus på tomten. Denne heftelsen har ingen betydning for dagens bruk

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Dette betyr derimot ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige (bla. er oppføring, påbygging og tilbygging meldepliktig). Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 6/5-1975. Brukstillatelsen gjelder nybygg bolig, gjenstående arbeid: "Overvann kobles til overvannsledning. Forskriftsmessig ventilasjon av dusj, wc underetasje. Håndlist på trapp til underetasje."

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens bebyggelse. Det er etablert ett soverom i underetasjen i ett rom som på opprinnelig plantegning var angitt som "hobby". Endringen(e) er ikke dokumentert omsøkt. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbudet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boligformål, tilhører reguleringsplan "Rørvik Østre" , datert 22/8-1972. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Det er mottatt nabovarsel fra naboeiendommen i front mot sjøen som omhandler utbygging av en garasje. Dersom planen blir godkjent av offentlige instanser kan det medføre noe redusert utsikt til sjøen. Selger av Brattbakken 8 har levert inn innsigelse til mottatt nabovarsel, men saken er ikke ferdig behandlet av byggesaksavdelingen hos Kragerø kommune, så utfall av byggesøknaden er p.t. uviss.

### **Adgang til utleie**

På den opprinnelige plantegningen er det tegnet inn en egen hybelleilighet i underetasjen, med det har ikke vært utleie her på mange år. Boligen kan også fritt leies ut hvis ønskelig.

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

Kragerø kommune har konsesjonsgrense null. Dette innebærer boplikt. Kjøper må undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet, som megler sender til kommunen for registrering. Sørmeglere gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

**Prisantydning**

Kr 4 650 000

**Totalpris**

Kr 4 783 750

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 650 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

116 250,00 (Dokumentavgift)

16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
117 250,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

133 750,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----  
4 767 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

4 783 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----  
NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

**Overtakelse**

Etter avtale.

**Budgivning**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres.



Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

### **Hvitvaskingsreglene**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på [sormegleren.no/personvern](http://sormegleren.no/personvern)

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

### **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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglere vederlag**

Dersom handel kommer i stand er det avtalt at selger betaler 1,70 % inkl. mva. i provisjon.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 19.900,-, oppgjørshonorar kr 10.900,- og grunnpakke markedsføring kr 7.600,-.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 115 300,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

#### **Selger**

Nils Johan Julius Karlsson

Elisabeth Flete

#### **Oppdragsansvarlig**

Heljar Hogner

Eiendomsmegler

[heljar.hogner@sormegleren.no](mailto:heljar.hogner@sormegleren.no)

Tlf: 468 06 369

#### **Ansvarlig megler**

Heljar Hogner

Eiendomsmegler

[heljar.hogner@sormegleren.no](mailto:heljar.hogner@sormegleren.no)

Tlf: 468 06 369

Sørmegleren AS, avd. Kragerø, Storgata 16

3770 Kragerø

Tlf: 359 81 100

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

#### **Salgsoppgavedato**

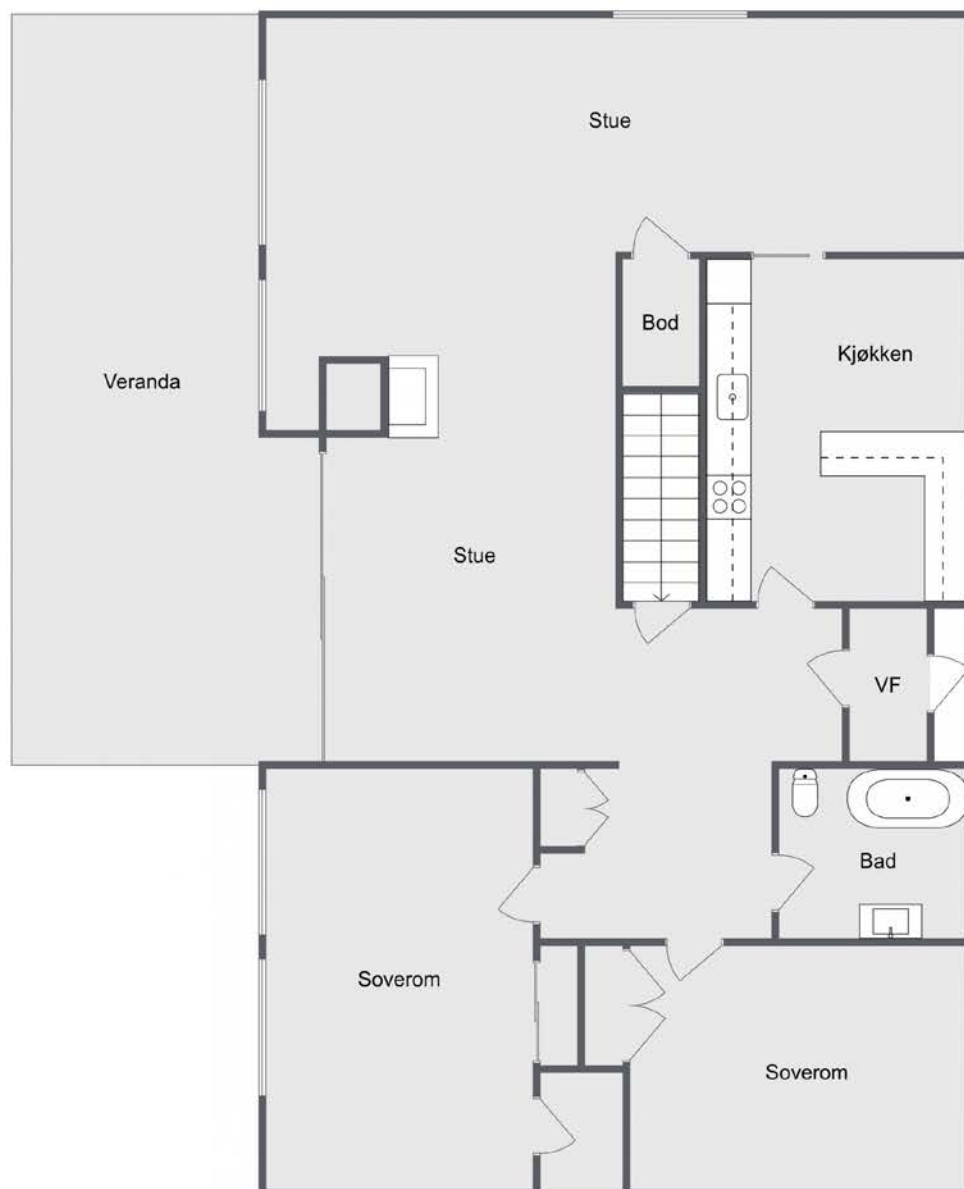
22.08.2024

---



# Brattbakken 8

## 1. Etasje





Velkommen inn







Stor skyvedør gir godt med naturlig lys inn i stuen





Fra verandaen er det fin sjøutsikt



Verandaen har godt med plass til sittegruppe, grill etc.





Sjøutsikten fra verandaen







Full takhøyde i deler av stuen gir en meget god romfølelse







Egen spisestuedel rett utenfor kjøkkenet

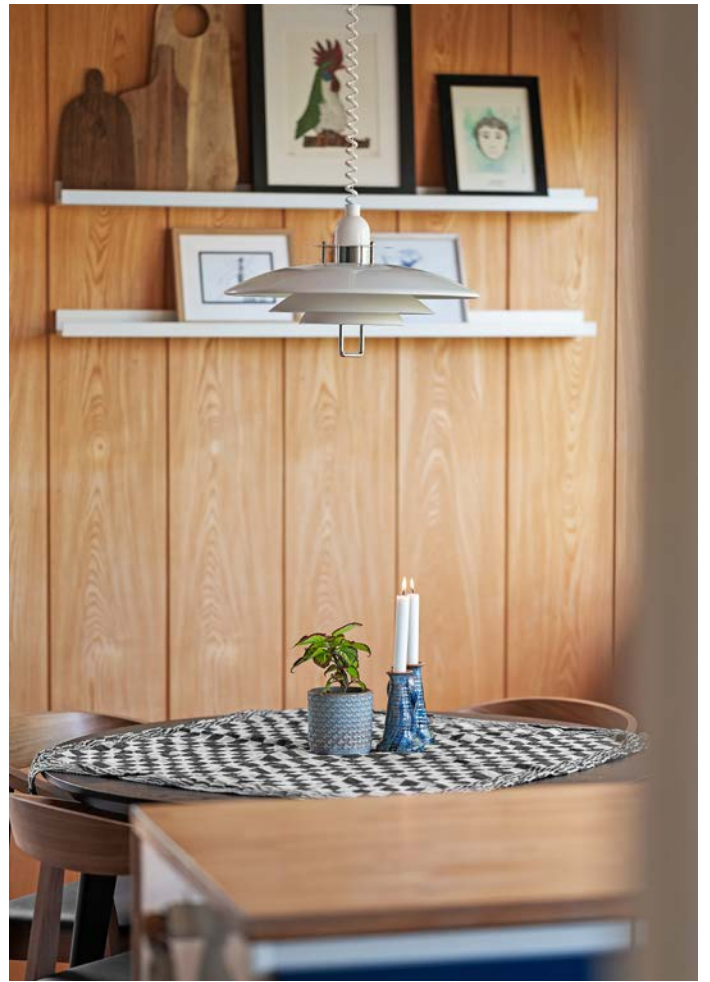




Kjøkkenet har en romslig løsning med plass til eget frokostbord







Spiseplass på kjøkkenet





Hovedsoverommet i 1. etasje.



Soverommet har god plass til dobbeltseng, og er utstyrt med skyvedørsgarderobe som medfølger





Det andre soverommet i hovedetasjen.



Garderobeskap på soverommet medfølger





Badet i hovedetasjen har flislagt gulv og vegger og er utstyrt med badekar, toalett og servant med innredning





# Brattbakken 8

## Underetasje





Stor kjellerstue med egen inngang direkte fra uteområdet i front mot sjøen.



Kjellerstue med digital styling





Kjellerstue med digital styling





Pent uteareal rett utenfor kjellerstuen, hvor deler er overbygget.



Området er opparbeidet med belegningsstein og grøntarealer med diverse beplantning





I enden av hagen er det oppført en egen utebod/redskapsbod.





Ett av underetasjens to soverom. Rommet er utstyrt med garderobeskap som medfølger



Soverom med digital styling

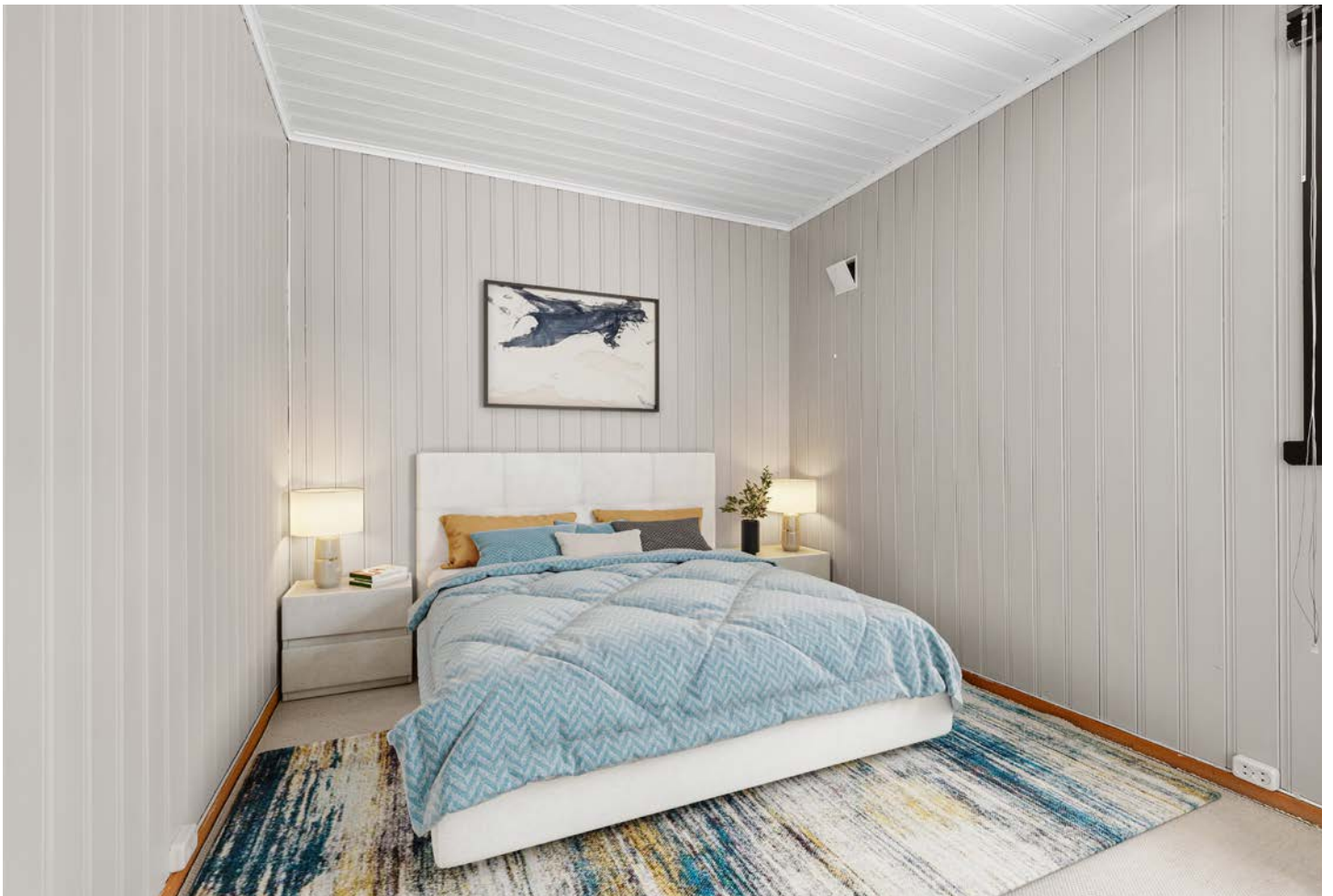




Rommet er utstyrt med garderobeskap som medfølger



Boligens andre soverom i underetasjen



Soverom med digital styling





Badet i underetasjen er flislagt og er utstyrt med dusjhjørne, toalett og servant med innredning



Eget vaskerom i underetasjen. Rommet er utstyrt med varmtvannstank, servant og opplegg for vaskemaskin.

# Nabolagsprofil

Brattbakken 8 - Nabolaget Rørvik - vurdert av 16 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Rørvik Linje 506	5 min	0.4 km
Kragerø rutebilstasjon Buss, ferge	6 min	2.3 km
Kragerø ferjekai Linje 710, 711, 712	6 min	2.4 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	26 min	24.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 9 min	

## Skoler

Kragerø skole (1-10 kl.) 514 elever, 30 klasser	23 min	1.6 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	21 min	1.5 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



## Kvalitet på skolene

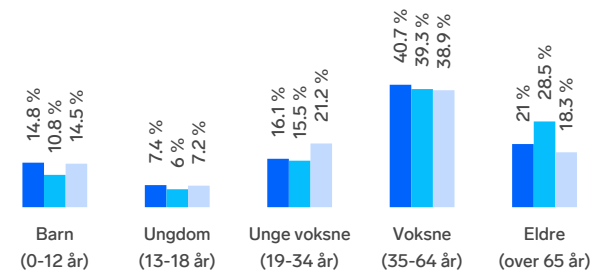
Bra 72/100



## Naboskapet

Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Siritun barnehage (1-5 år) 66 barn	14 min	1.1 km
Trekanten barnehage (1-5 år) 43 barn	28 min	1.9 km
Rømerverven barnehage (1-5 år) 43 barn	8 min	3.4 km

## Dagligvare

Kiwi Kalstad Søndagsåpent	20 min	1.4 km
Rema 1000 Kragerø Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	4 min	2.2 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående

 **Støynivået**  
Lite støynivå 94/100

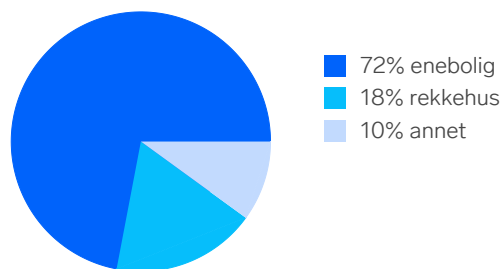
 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 93/100

 **Trafikk**  
Lite trafikk 89/100





## Sport

- |  |  |
|--|--|
|  Ringveien Ballbinge      | 8 min     |
| Ballspill  | 0.6 km   |
|  Kragerø skole          | 22 min  |
| Aktivitetshall, ballspill  | 1.6 km   |
|  Family Fitness Kragerø | 24 min  |
|  MOT Kragerø            | 5 min   |

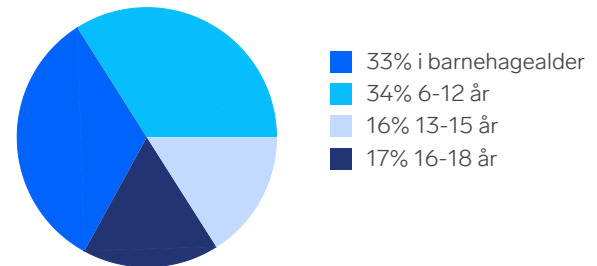
## Boligmasse



## Varer/Tjenester

- |   |  |
|---|--|
|  ALTI Kragerø        | 13 min  |
|  Vitusapotek Kragerø | 27 min  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



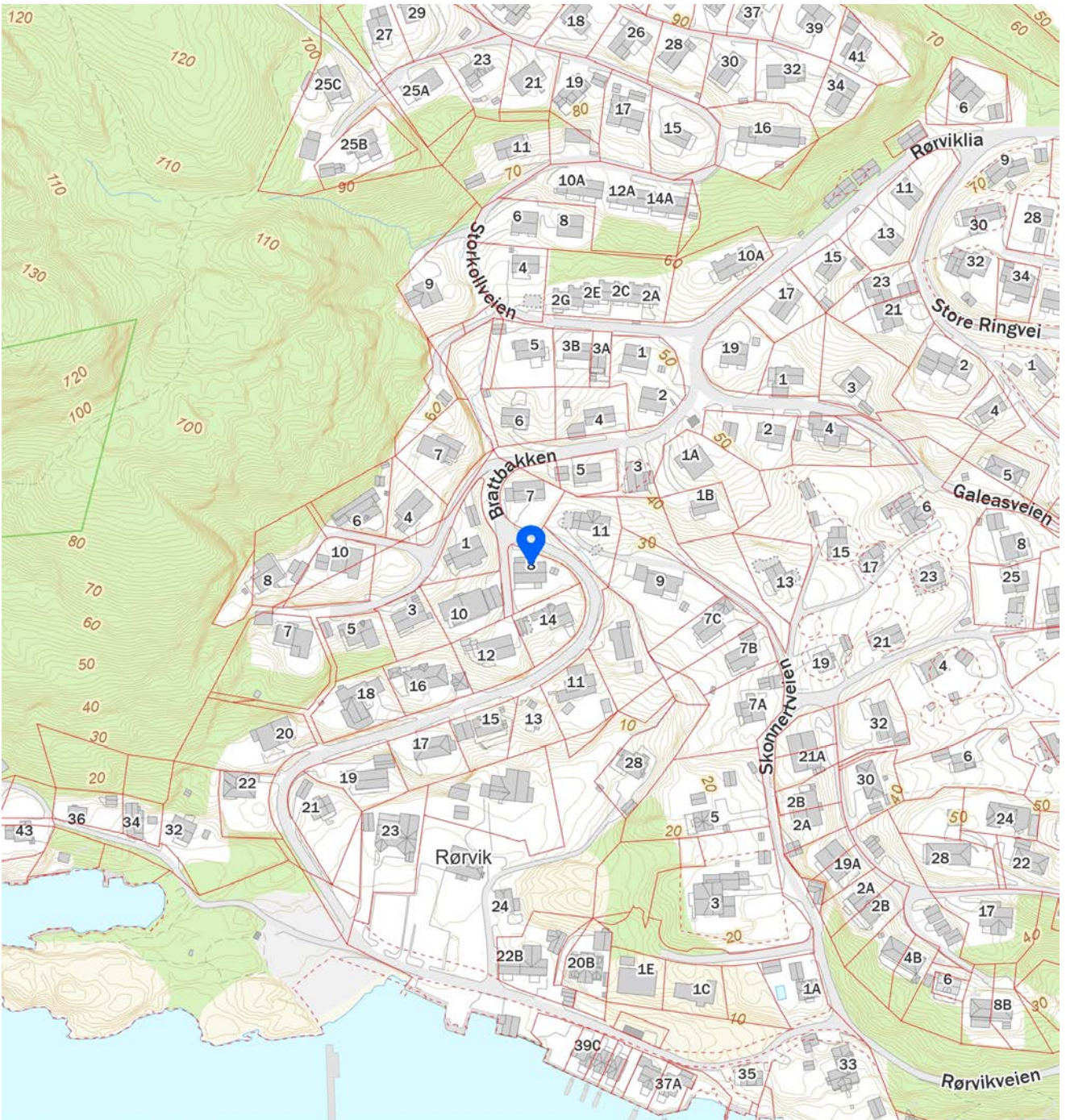
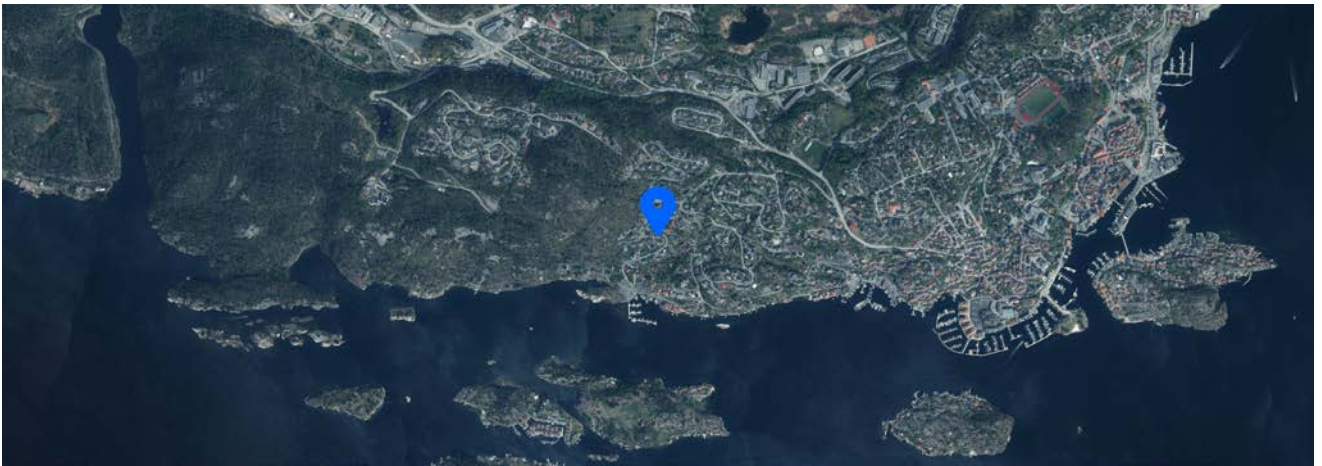
0%

50%

-  Rørvik
-  Kragerø
-  Norge


## Sivilstand

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





# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Brattbakken 8, 3772 KRAGERØ

 KRAGERØ kommune

 # gnr. 12, bnr. 844

Sum areal alle bygg: BRA: 240 m<sup>2</sup> BRA-i: 240 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.08.2024

Rapportdato: 16.08.2024

Oppdragsnr.: 15711-1442

Referansenummer: EW1513

Autorisert foretak: SørTakst AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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

*Thomas Kildahl*

Thomas Kildahl  
Uavhengig Takstingeniør  
post@sortakst.no  
410 46 178





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en 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 fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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
- løsløse 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 straffansvar.

# 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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

Enebolig oppført i 1974, i trekonstruksjon over grunnmur av Leca.

I årene som kommer må det påregnes oppgraderinger utover normalt, løpende vedlikehold. Dette gjelder blant annet våtrommene.

Det vises til rapportens enkelte punkter.

## Enebolig - Byggeår: 1974

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongstein, fra byggeår.

Takrenner og nedløp av plast.

Yttervegger av bindingsverk med trekledning.

Det er saltak i trekonstruksjon.

Deler av taket, over stue og kjøkken, har mønet himling.

Det er vinduer med isolerglass. Noen av glassene er skiftet.

Det er nyere skyvedør til terrassen.

Det er tredører.

Det er terrasse i trekonstruksjon. Terrassen er tekket med asfaltpapp.

Det er luftebalkong.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Behovet for oppussing vil i stor grad vil være påvirket av personlige smak og ønsker.

Etasjeskillere er trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong.

Det er pipe av teglstein.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendige dører er trefyllingsdører.

Det er vaskekjeller.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Begge bad er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997 og det foreligger ingen dokumentasjon.

Tilstandsgraden er satt i henhold til NS 3600s krav om at våtrom laget før 1997, skal gis tilstandsgrad 3.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Synlige avløpsrør er av plast.

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

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Skap med automatsikringer.

Det er slukkeutstyr og røykvarslere.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering og fuksikring av grunnmuren er fra byggeår.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker (Leca).

Det er støttemur av naturstein og betong.

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

Det er oljetank av ukjent type. Oljetank er fra 1974.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

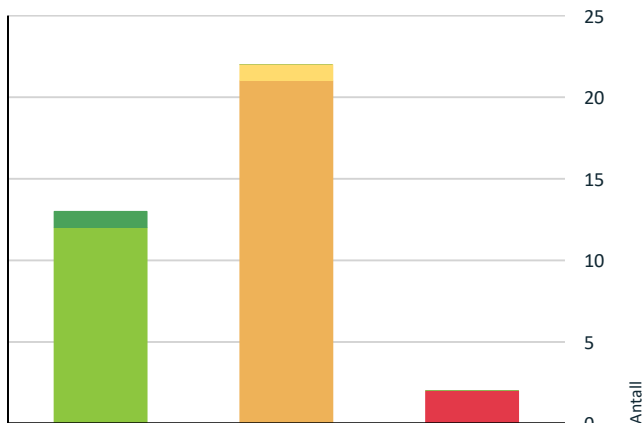
### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

De byggemeldte tegningene stemmer for 1. etg. I underetasjen er det endret planløsning mht. bodene.

# Sammendrag av boligens tilstand

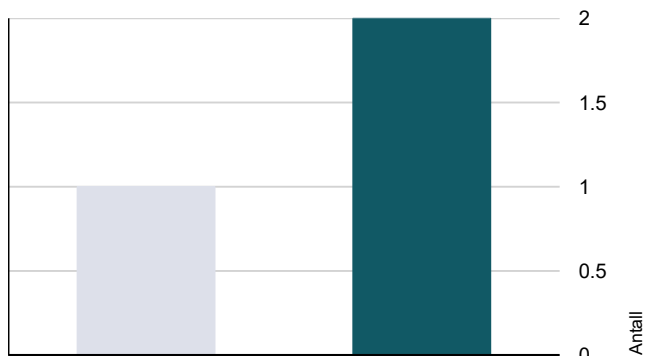
## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke undersøkt om eventuelle tiltak, som terrasser, uteboder, garasjer, terrengforandringer etc. er omsøkt og godkjent.

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

Hele rapporten må leses.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

---

- ! Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

---

- ! Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

---

- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

---

- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

---

- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

---

- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

---

- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

---

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

---

- TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

---

- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1974

## UTVENDIG

### **Taktekking**

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med betongstein, fra byggeår.

#### **Vurdering av avvik:**

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

#### **Konsekvens/tiltak**

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



### **Taktekking - 2**

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket over carporter er tekket med asfaltpapp.

#### **Vurdering av avvik:**

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

#### **Konsekvens/tiltak**

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



# Tilstandsrapport



## Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast.

### Vurdering av avvik:

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

Takrenner og nedløp på den ene siden av huset har lekkasjer og vil bli skiftet før et ev. salg.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



## Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk med trekledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Deler av kledningen har tørkesprekker.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Deler av kledningen har behov for vedlikehold og enkelte bord eller deler av kledningen bør skiftes.

# Tilstandsrapport

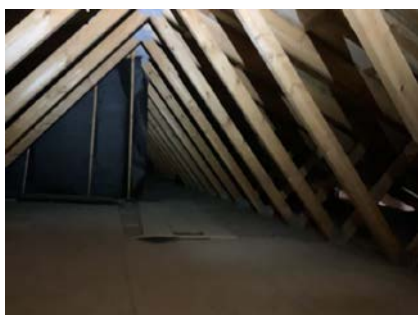


## TE1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Det er saltak i trekonstruksjon.

Deler av taket, over stue og kjøkken, har mønet himling.



## TE2 Vinduer

Det er vinduer med isolerglass. Noen av glassene er skiftet.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Eldre isolerglass har begrenset gjenværende levetid.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

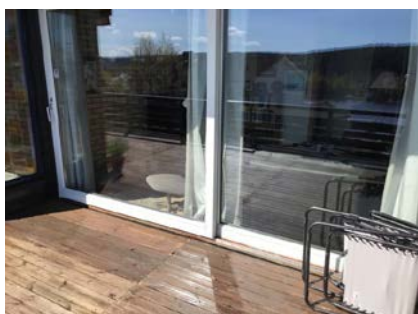


# Tilstandsrapport



## TE1 Dører

Det er nyere skyvedør til terrassen.



## TE2 Dører - 2

Det er tredører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og ev. utskiftninger av enkelte dører.

# Tilstandsrapport



## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er terrasse i trekonstruksjon. Terrassen er tekket med asfaltpapp.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



33 kvm.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Det er luftebalkong.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



# Tilstandsrapport



ca. 1,5 kvm.

## INNENDIG

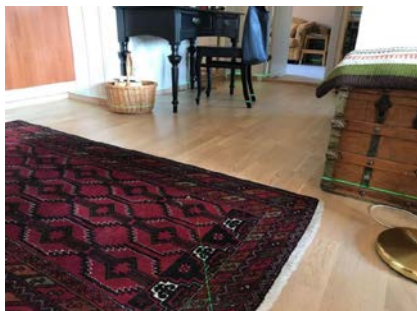
### TG1 Overflater

Behovet for oppussing vil i stor grad vil være påvirket av personlige smak og ønsker.



### TG1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong.



### TG2 Radon

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TE 2 Pipe og ildsted

Det er pipe av teglstein.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

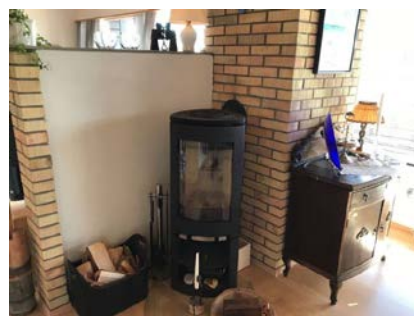
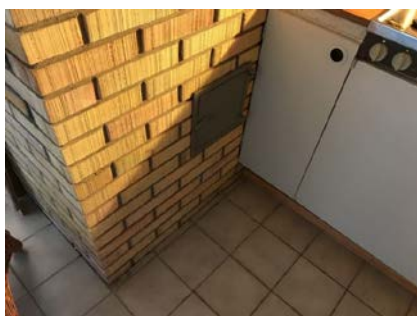
Feier har påpekt at det må monteres krage der røykrøret fra ovnen går inn i pipa, i underetasjen.

Feieluka står for nær kjøkkeninnredningen, men det er montert ildfast luke/stein og dette er godkjent av feieren.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere krage på røykrør.



## TE 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.

Det ble målt fukt i treverk som er i kontakt med veggen, på 21 % (vektprosent) Verdier over 18 % kan gi forhold der råte kan utvikle seg. Eier opplyst at det har forekommet at fukt har trukket opp i betonggulvet. Dette skyldes sannsynligvis kapilært fuktopptak fra grunnen.

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Tiltak er beskrevet under punktet "Drenering".



# Tilstandsrapport



## IG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Håndløper til trapp forefinnes, men er ikke montert.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



## IG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er trefyllingsdører.

## IG 2 Andre innvendige forhold

Det er vaskekjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet er ikke utført som et moderne våtrom.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Rommet trenger full oppgradering for å bli et moderne våtrom, men fungerer med dagens bruk.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Badet er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997 og det foreligger ingen dokumentasjon. Tilstandsgraden er satt i henhold til NS 3600s krav om at våtrom laget før 1997, skal gis tilstandsgrad 3.

#### Vurdering av avvik:

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



### 1. ETASJE > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble søkt etter fukt i rommet under badet, uten å påvise unormale forhold.



# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD

### TG 3 Generell

Badet er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997 og det foreligger ingen dokumentasjon. Tilstandsgraden er satt i henhold til NS 3600s krav om at våtrom laget før 1997, skal gis tilstandsgrad 3.

#### Vurdering av avvik:

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



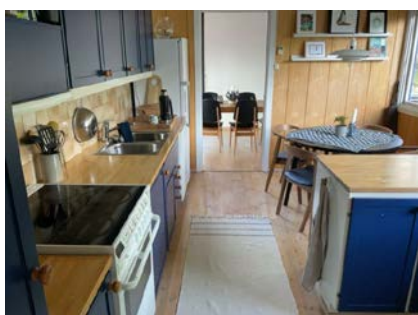
# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Innredning med glatte fronter og heltre benkeplate.  
Innredning med normal brukslitasje.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



### UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Innredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Det er hybelkjøkken.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

### TE 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TE 2 Vannledninger

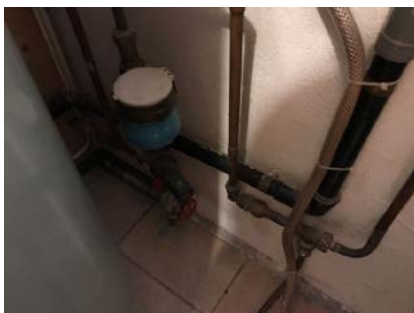
Innvendige vannledninger er av kobber.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



### TE 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast.

#### Vurdering av avvik:

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

Luftingen til avløpet er avsluttet på loftet.

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

Luftingen bør føres over tak, eller det kan monteres en membranventil (Durgo).



## TE 1 Ventilasjon

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



## TE 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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



## TE 1 Elektrisk anlegg



# Tilstandsrapport

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

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

Skap med keramiske sikringer.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2023**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Ja Det foreligger en risikovurdering fra Hafsum Elektro, foretatt i 2012.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

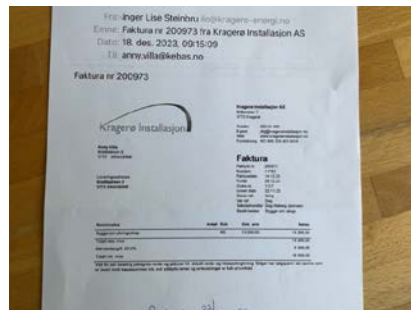
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Nei**

## Generell kommentar

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

# Tilstandsrapport



## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig 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.*

Det er slukkeutstyr og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

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

## TG 2 Drenering



# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Drenering og fuksikring av grunnmuren er fra byggeår.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det ble observert saltutslag og indikert fukt i treverk på 21 % (Vektprosent. Verdier over 18 % kan gi forhold der mugg/sopp kan utvikle seg).

## Konsekvens/tiltak

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



## TE1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker (Leca).



## TE2 Forstøtningsmurer

Det er støttemur av naturstein og betong.

## Vurdering av avvik:

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

Stedvis mangler det rekkverk. Der det er rekkverk, er dette for lavt.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk vil ikke oppfylle dagens krav. Skjevheter og sprekker krever ingen umiddelbare tiltak. Ved en eventuell forverring kan det bli nødvendig med tiltak.

# Tilstandsrapport



## Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Utvendige rør er nedgravd og er derfor ikke tilgjengelige for inspeksjon (utenom med kamerainspeksjon, som ikke er en del av dette oppdraget). Rørene vil ha en naturlig aldersslitasje. Det antas at utvendige rør er over 20 år gamle.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## Oljetank

Det er oljetank av ukjent type. Oljetank er fra 1974.

Fra og med 01.01.2020 ble det forbudt å bruke fossil olje til oppvarming av bygninger. Oljetanken bør som hovedregel tømmes og graves opp, dette fordi det normalt vil være det beste tiltaket for å forebygge utlekking og forurensning. Det anbefales at tanken rengjøres etter at den er tømt. Kontakt et firma som har nødvendige kompetanse slik at tanken blir håndtert på en forsvarlig måte. Meld fra til kommunen når tanken har blitt sanert.

### Vurdering av avvik:

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

### Konsekvens/tiltak

- Rørproplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**





# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningsskonstruksjoner 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 branncelleinddeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	118			118	
1. Etasje	122			122	
<b>SUM</b>	<b>240</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>240</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Trapperom / gang, Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad , Vaskekjeller, Garderobe , Matbod, Verksted , Bod , Bod 2		
1. Etasje	Vindfang , Entré , Stue / spisestue, Kjøkken , Bad , Soverom , Soverom 2		

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* De byggemeldte tegningene stemmer for 1. etg. I underetasjen er det endret planløsning mht. bodene.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

Det er ikke branncelleinndelt ihht. dagens forskrifter (TEK 17).

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

#### 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)
Enebolig	180	60

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.8.2024	Thomas Kildahl	Takstingeniør
	Nils Johan Julius Karlsson	Kunde
27.4.2023	Thomas Kildahl	Takstingeniør
	Anny Villa	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	12	844		0	692.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Brattbakken 8

#### Hjemmelshaver

Flete Elisabeth, Karlsson Nils Johan Julius

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Rørvik, ca. 2 km vest for Kragerø sentrum. Attraktivt og etablert boområde, nær tilknytning til sjøen og badeplasser. Fin utsikt over Havnefjorden, Rørviksundet og nærliggende øyer og holmer.

#### Adkomstvei

Kommunal vei.

#### Tilknytning vann

Kommunal vanntilførsel

#### Tilknytning avløp

Kommunalt avløp

#### Tinglyste/andre forhold

Det er boplikt.

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 400 000	2024



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier/revirent			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei

# 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 Rapportensammendrag 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 yttertakk er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold 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 slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

## PERSONVERN

Norsk takst, 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EW1513>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



# Egenerklæring

Brattbakken 8, 3772 KRAGERØ

22 Aug 2024

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Brattbakken 8	Brattbakken 8	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

August 2024

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

fra første August 2024

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Eika Forsikring AS-75

## Informasjon om selger

Hovedselger

Karlsson, Nils Johan Julius

Medselger

Flete, Elisabeth

## Forbehold



Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Vet ikke

15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---





19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

Ja  Nei  Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv nærmere hvilke forhold**

Nabon på nedsiden av huset har søkt om å bygge ny garage. Vet ikke så mye mer en det nå.

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

Har observert noen skrokketroll i det ene soverommet i kjelleren.

## **Boligselgerforsikring**

---

### **Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 93935040**

# Egenerklærings skjema

Name

**Karlsson, Nils Johan Julius**

Date

**2024-08-22**

Name

**Flete, Elisabeth**

Date

**2024-08-22**

Identification

 Karlsson, Nils Johan Julius

Identification

 Flete, Elisabeth



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

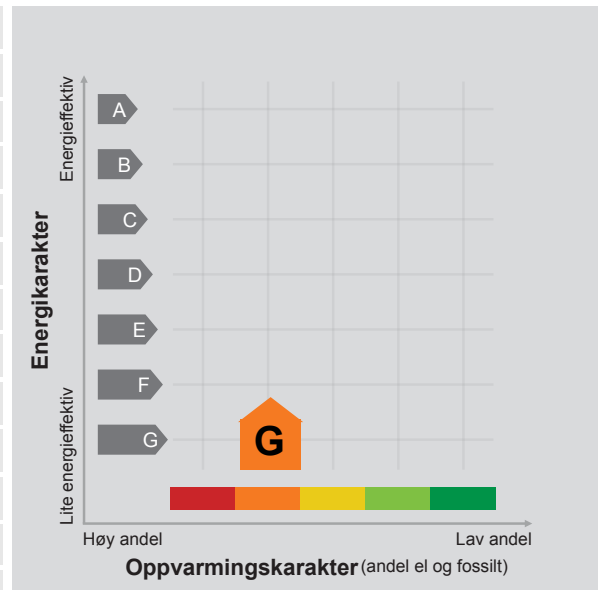
Karlsson, Nils Johan Julius  
Flete, Elisabeth

22/08-2024  
11:47:04  
22/08-2024  
13:18:13

BANKID  
BANKID

# ENERGIATTEST

Adresse	Brattbakken 8
Postnummer	3772
Sted	KRAGERØ
Kommunenavn	Kragerø
Gårdsnummer	12
Bruksnummer	844
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	165356373
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	afa67c25-97c1-4f6e-adb0-a72a79964f49
Dato	09.06.2023



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Slå el.apparater helt av**

**- Randsoneisolering av etasjeskillere**

**- Vask med fulle maskiner**

**- Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

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





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1974
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	240
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk





---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen


Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Brattbakken 8  
Postnummer: 3772  
Sted: KRAGERØ  
Kommune: Kragerø  
Bolignummer: H0101  
Dato: 09.06.2023 6:37:36  
Energimerkenummer: afa67c25-97c1-4f6e-adb0-a72a79964f49

Kommunenummer: 3814  
Gårdsnummer: 12  
Bruksnummer: 844  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Byggningsnummer: 165356373

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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



### **Tiltak 10: Fyr riktig med ved**

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

### **Tiltak 11: Redusér innetemperaturen**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

### **Tiltak 13: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 14: Isolering av gulv mot grunn**

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

### **Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

### **Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

### **Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

## **Tiltak utendørs**

**Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

**Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

**Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak 24: Montere automatikk på utebelysning**

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

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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	RØRVIK ØSTRE TOMT 16	Beregnet areal	692.5
Etablert dato	04.05.1972	Historisk oppgitt areal	691,1
Oppdatert dato	02.08.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst  Del i samla fast eiendom  Grunnforensning  Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående  Under sammenslåing  Kulturminne  
 Seksjonert  Klage er anmerket  Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:   
 Har fester  Jordskifte er krevd  Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	12/844
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	12/844
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Skylddeling	04.05.1972			12/815 (-691,1), 12/844 (691,1)
Skylddeling				

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6525196.83	522281.1	0	Ja	692.5	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KARLSSON NILS JOHAN J F140182*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Brattbakken 8 3772 3772 KRAGERØ	Bosatt (B)
FLETE ELISABETH F261294*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	BIØRNEVEIEN 4 3770 3770 KRAGERØ	Bosatt (B)

### Adresse

#### Vegadresse: Brattbakken 8

#### Adressetilleggsnavn:

Poststed	3772 KRAGERØ	Kirkesogn	05090101 Kragerø
Grunnkrets	402 Rørvik	Tettsted	3054 Kragerø
Valgkrets	4 Kragerø		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	165356373		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

#### 1: Bygning 165356373: Enebolig (111), Tatt i bruk



### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	240
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	240
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		02.07.2007

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Brattbakken 8	H0101	12/844	0	0	0	0	

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	124	0	124	0	0	0
U01	0	116	0	116	0	0	0



# Kragere kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Telefon: 35 98 62 00

Utskriftsdato: 09.08.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kragere kommune

Kommunenr.	4014	Gårdsnr.	12	Bruksnr.	844	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Brattbakken 8, 3772 KRAGERØ								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019001
Navn	Kommuneplanens arealdel for Kragere 2018 - 2030
Platype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.02.2019
Bestemmelser	- <a href="https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/1301/Kommuneplan%20%202018%20-%202030%20Tekstlig%20del.pdf">https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/1301/Kommuneplan%20%202018%20-%202030%20Tekstlig%20del.pdf</a>
Delarealer	<b>Delareal</b> 693 m <sup>2</sup> <b>BestemmelseOmrådenavn</b> Kragere <b>KPBestemmelseHjemmel</b> byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	<b>Delareal</b> 693 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende <b>Områdenavn</b> B
	<b>Delareal</b> 693 m <sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> H910_14 <b>KPDetaljering</b> Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	197214
<b>Navn</b>	Rørvik Østre
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	22.08.1972
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/417/197214_6_1.pdf">https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/417/197214_6_1.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 663 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boliger
	<b>Delareal</b> 29 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Kjørevei





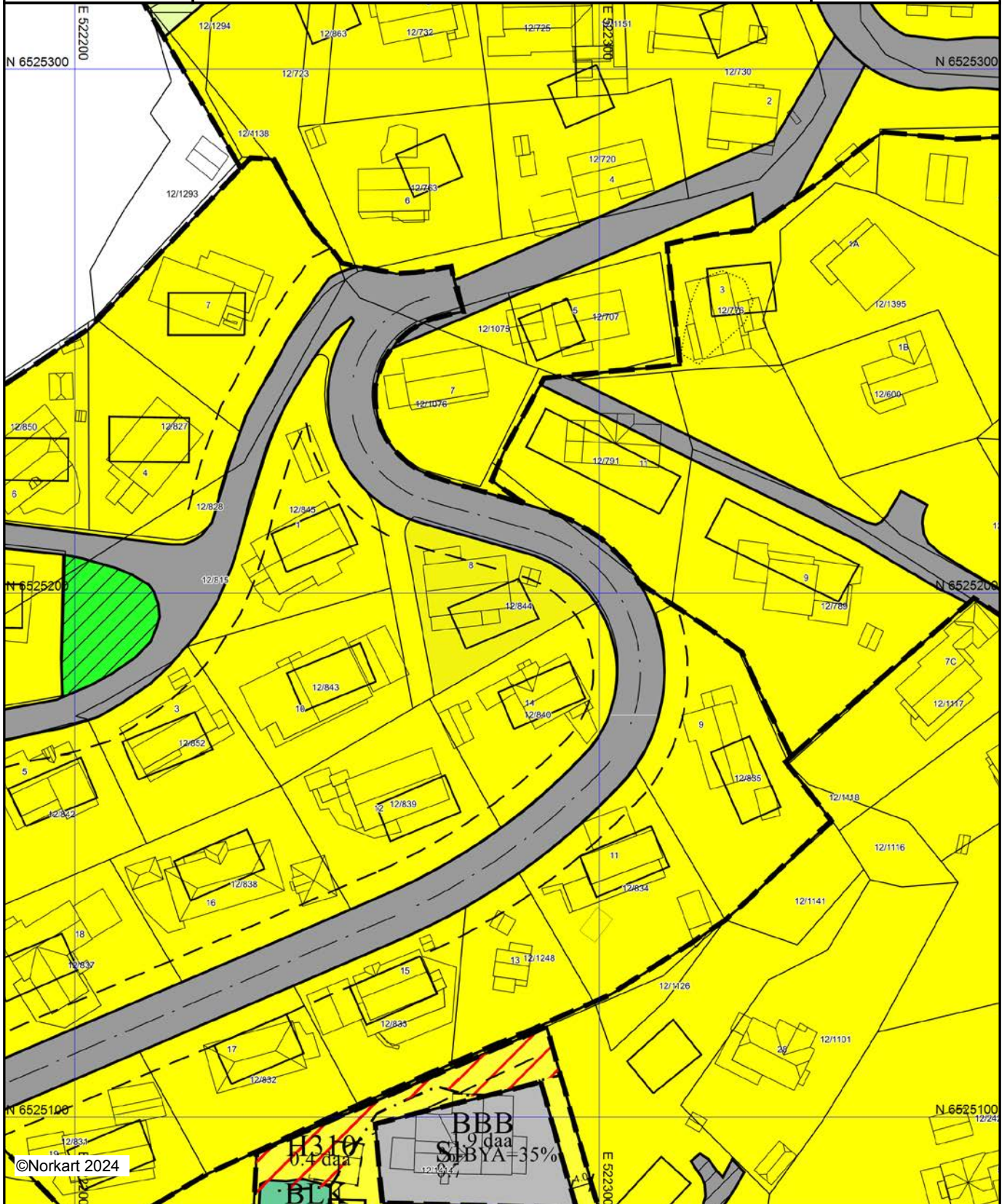
Kragerø kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 12/844  
Adresse: Brattbakken 8  
Dato: 09.08.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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

## Tegnforklaring

### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjøreveg
-  Friluftsområde (på land)
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av bygninger

### Reguleringsplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Renovasjonsanlegg
-  Lekeplass
-  Kjøreveg
-  Parkering
-  Parkeringshus/-anlegg
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Bestemmelseområde

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift





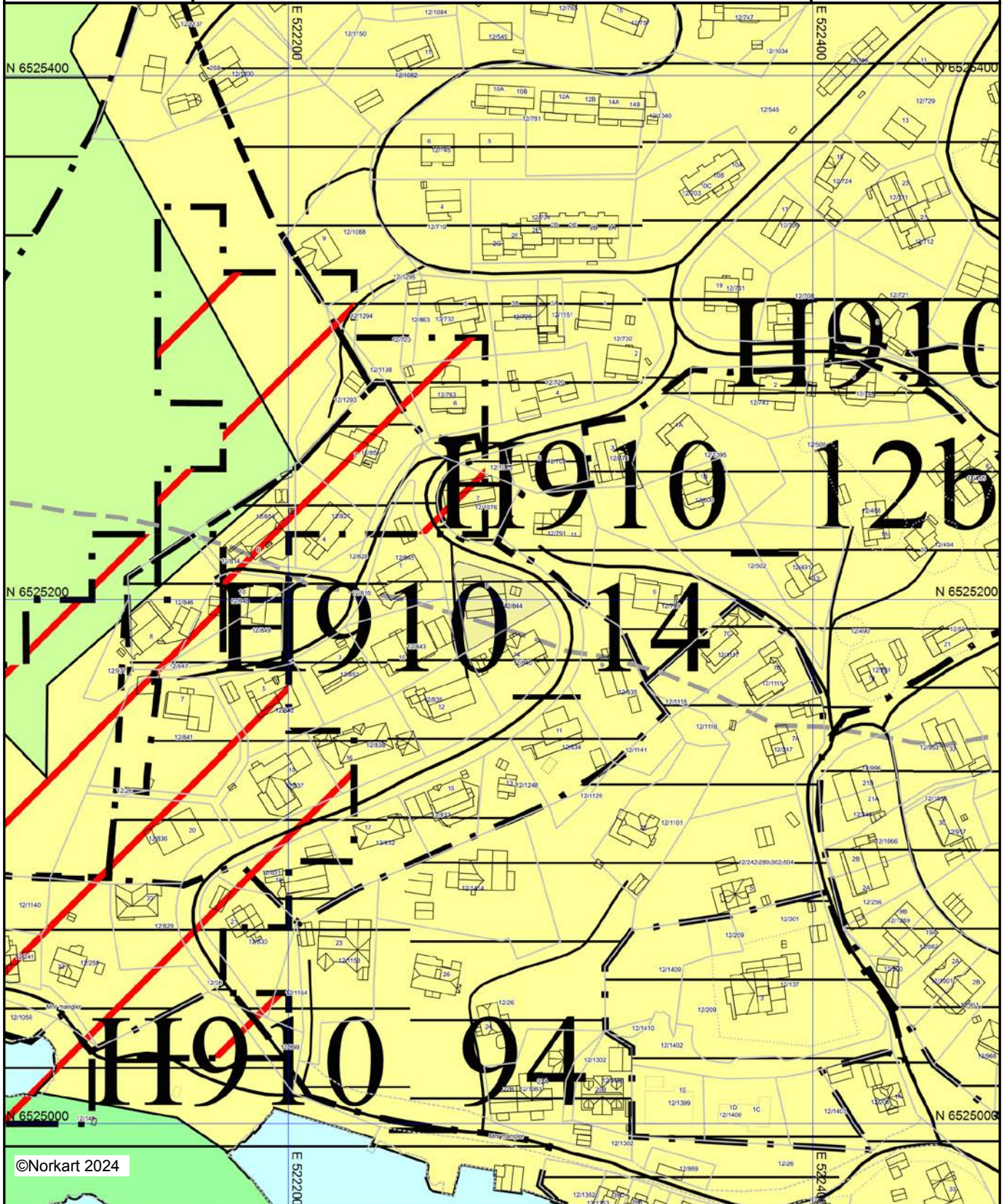
Kragerø kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 12/844  
Adresse: Brattbakken 8  
Dato: 09.08.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2024

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



## Tegnforklaring

### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-*

 Boligbebyggelse - nåværende

### *Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)*

 Friområde - nåværende


### *Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsmål sa.*


 LNFR-areal - nåværende


### *Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL*

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc

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

 Faresone - Ras- og skredfare

 Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende

 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

### *Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-*


 Bestemmelseområde


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

 Faresone grense

 Båndlegginggrense


 Detaljeringgrense


 Bestemmelsegrense


 Strandlinje sjø


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


 Planområde

 Grense for arealmål

 Hovedveg - nåværende

 Samleveg - nåværende

 Adkomstveg - nåværende

 Gang-/sykkelveg - nåværende

Abc Påskrift arealmål/arealbruk

Abc Kommune(del)plan - påskrift

## REGULERINGSBESTEMMELSER

### I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR "RØRVIK ØSTRE" KRAGERØ KOMMUNE

#### §1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal området bygges ut i samsvar med den disponering som er vist på planen. Forskyvning av husenes plassering kan tillates når det etter bygningsrådets skjønn ikke er til særlige ulemper for omliggende tomter og ikke virker skjemmende for området.

#### §2.

Bebyggelsen skal være åpen med våningshus på 1 og  $1\frac{1}{2}$  etasje eller med 1. etasje og innredet underetasje. Takvinkel skal være  $23^{\circ}$  og høyde til gesims må ikke overstige henholdsvis 3,5m og 6,5m. Høyden regnes fra ferdig terreng hvor dette skjærer grunnmuren.

#### §3.

Våningshusenes samlede boligflate skal ikke overstige 20% av tomtas nettoareal.

#### §4.

Det tillates ikke innredet boligrom på loft.

#### §5.

Det skal sørges for garasjeplass og 1 biloppstillingsplass for hvert hus på egen grunn. Garasjen skal fortrinnsvis bygges sammen med hovedhuset. Garasjeplasseringen avmerkes på situasjonsplanen når våningshuset byggeanmeldes selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med hovedhuset. Frittstående garasjer med ikke over 1 etasje og med grunnflate ikke over 35m<sup>2</sup> kan, innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense.

#### §6.

Bygningsrådet skal påse at husene får en god form og materialbehandling, og at bygningene i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse.

§7.

Gjerder i samme gateflukt skal ha ens utførelse og høyde ikke over 100 cm. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Flettverksgjerde bør i størst mulig grad unngås og erstattes med levende hegn.

§8.

Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning. De ubebygde deler av tomtene må gis en tiltalende utforming og behandling.

§9.

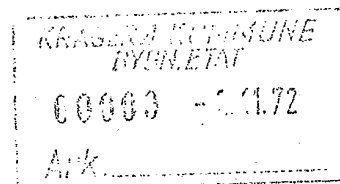
Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

§10.

Når særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet gjøre unntak fra reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslovgivningen.

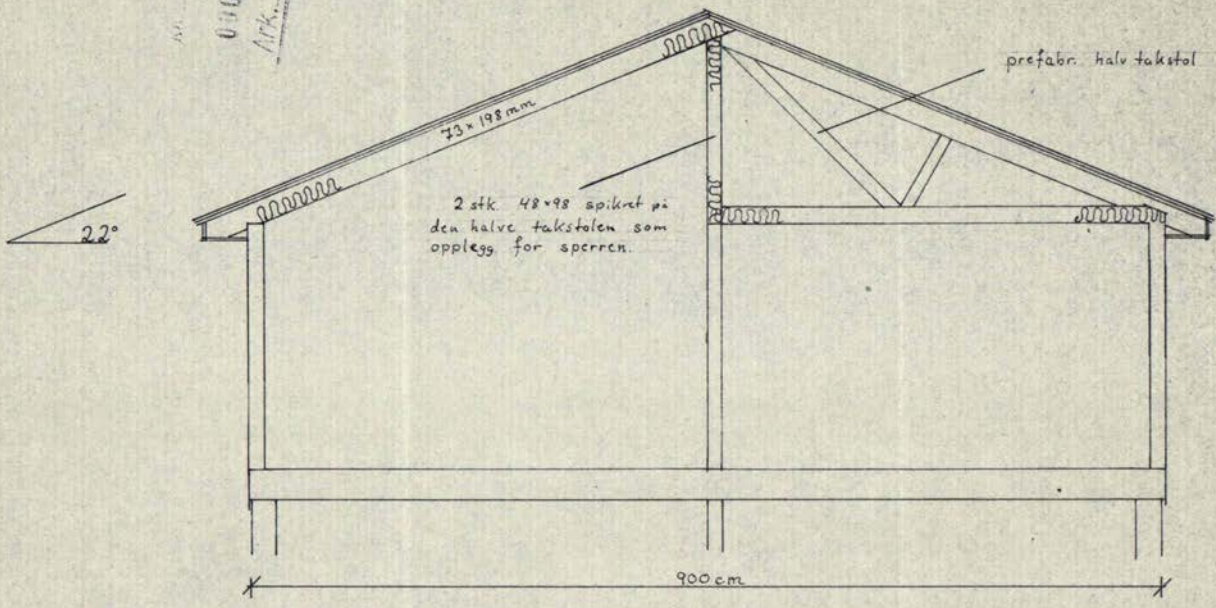
Stadfestet den 22/8 1972

MILJØVERNDEPARTEMENTET

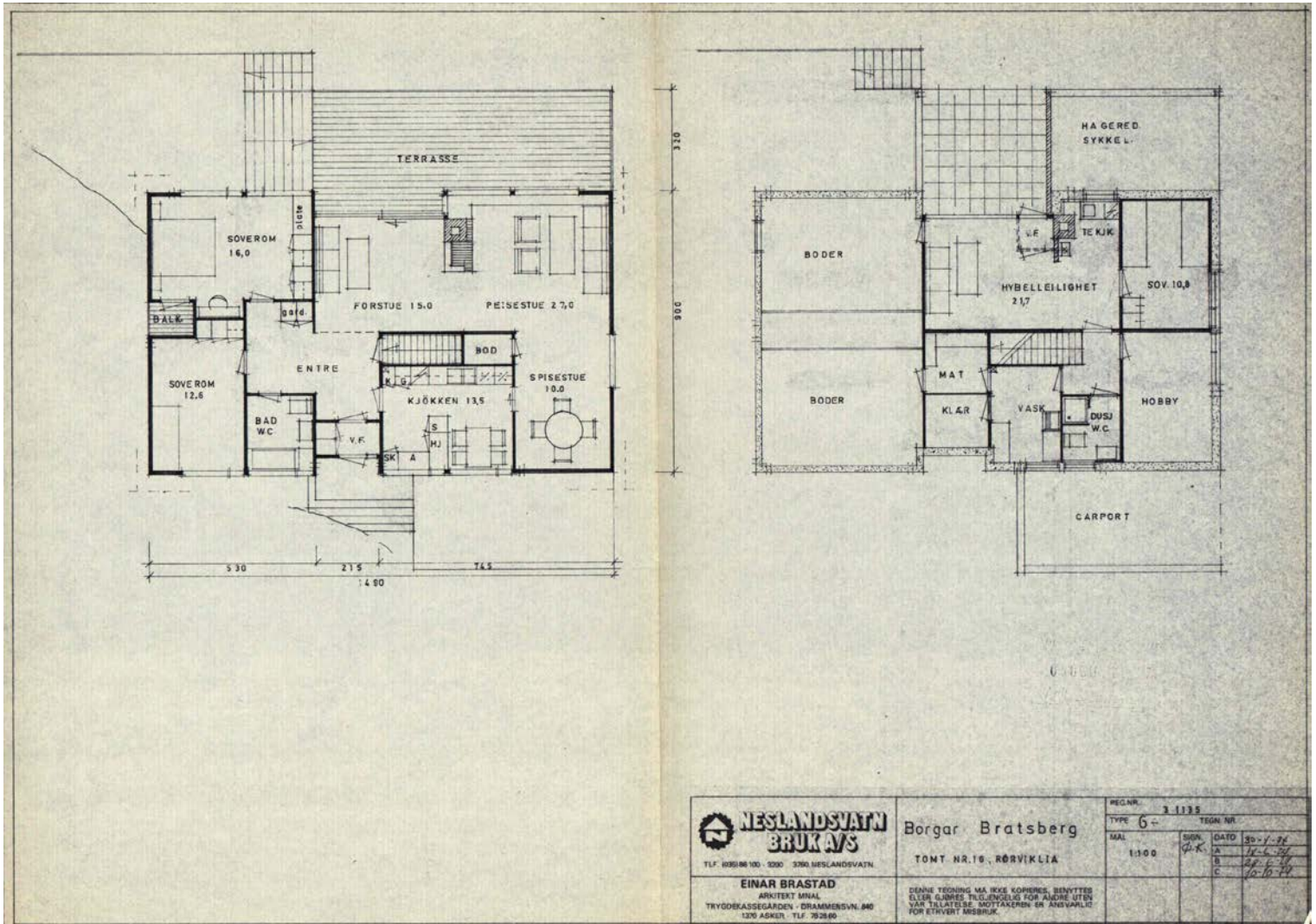




Arkitekt  
01000 25.10.74

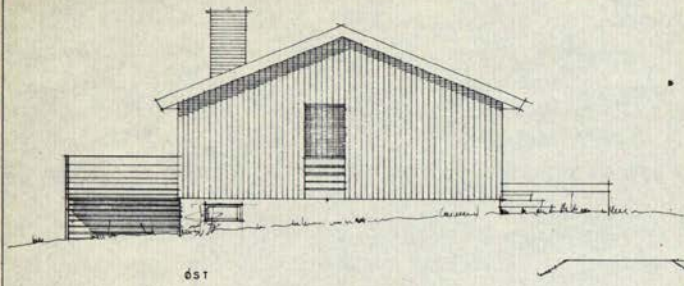


20.09.74



<b>NESLANDSVATN BRUK A/S</b> TLF. 6930 00 100 - 2200 3260 NESLANDSVATN		<b>Borgar Bratsberg</b> TONT NR. 16, RØRVIKLIA		REG.NR. <b>3 1135</b>
		TYPE <b>6-</b>	TEGN. NR.	MAL <b>1:100</b>
<b>EINAR BRÅSTAD</b> ARKITEKT MMAL TRYDDEKASSEGÅRDEN · DRAMMENSEVN. 840 1370 ASKER · TLF. 752860		DENNE TEGNING MÅ IKKE KOPIERES, BENYTTES ELLER ANDRES FOLJESLEDS FOR ANDRE JETEN VÅR TILLETTELSE. MOTTAKEREN ER ANSVARLIG FOR ETVERT ANSBRUK.		

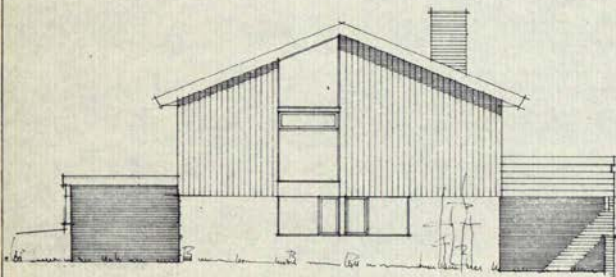




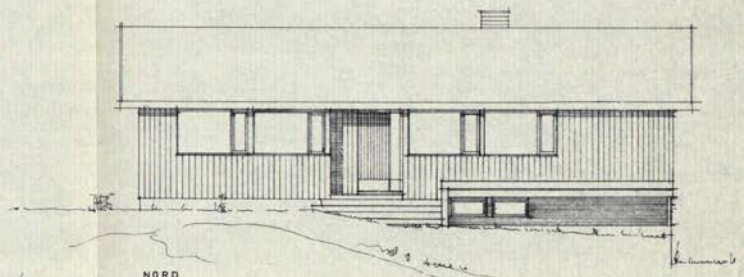
ØST



SØR



VEST



NORD

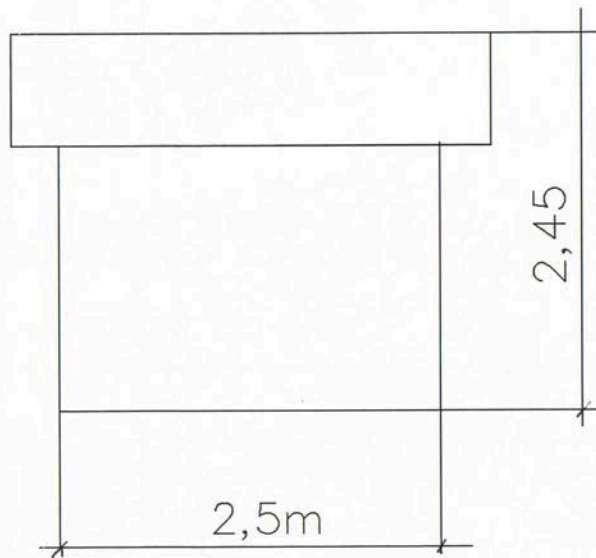
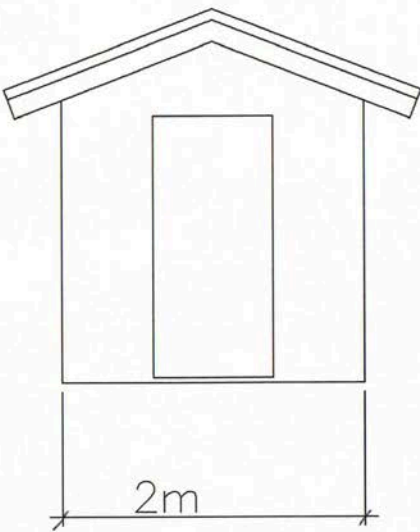
av den 11. 11. 1974  
6-000 2.10.74

 <b>NESLANDSVATN BRUK AVS</b> <small>TLF. 00261 06 100 - 3000 3750 NESLANDSVATN</small>	Borgar Bratsberg		REG.NR. 3 1135
	TOMT NR.16 ,RØRVIKLIA		TYPE 6
<b>EINAR BRASTAD</b> <small>ARKITEKT MNAL          TRYGDEKASSEGÅRDEN DRAMMENSVEI, 840          1379 ASKEI - TLF. 78.2840</small>	MÅL 1:100	SIGN. <i>EB</i>	TEGN. NR. 11
		DATE A 30.4.74	
		B 25.6.74	
	C 1.9.74		
<small>DENNE TEGNING MÅ IKKE KOPIERES, BENYTTES          ELLER GJØRES ILLGJØRSELIG FOR ANDE UTE          VÅR TILLÆTSELSE MOTTAKEREN ER ANSVARLIG          FOR ETHVERT MISBRUK</small>			



REDSKAPSBOD

KRAGERØ KOM. TEKNISK ETAT	
Reg.nr.	Saksbeh.
27 .09. 2011	
Ark.kode P	
Ark.kode S	
J.nr.	Dok.nr.



**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse) <b>Rorvik Ostre</b>		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr. <b>16</b>
Arbeidets art <b>Hybygg</b>	Byggets art <b>Bolig</b>	Søknadens dato <b>2/7.74.</b>	Bygningssjefens vedtak <del>Bygningssjefens vedtak</del> dato <b>9/8.74</b> sak		
Byggherrens navn <b>Borgar Bratsberg</b>		Adresse <b>Rorvik Ostre, 3770 Kragers</b>			Telefon
Anmelderens navn <b>Heslandevatn Bruk A/S</b>		Adresse <b>3760 Heslandevatn.</b>			Telefon
Ansvarshavendes navn <b>Knut Buen</b>		Adresse <b>Rorvik 3770 Kragers.</b>			Telefon

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

- for nevnte bygg  
 for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

**Overvann kobles til overvannsledning.  
 Forskriftsmessig ventilasjon på dusj, W.C. underetg.  
 Håndlist på trapp til underetg.**

Dette arbeid må være fullført innen **aug. 1975.****Kragers** den **6. mai 1975.**

Sendes:

- byggherren  
 anmelderen  
 ansvarshavende  
 byggeløyvemyndighet

*Hansen*  
**Geif Hansen**

bygningssjef

*Arnt Rugseth*  
**Arnt Rugseth**

# Megleropplysninger vedrørende fyringsanlegg i Kragerø kommune

Villa Anny

Brattbakken 8

3772 Kragerø

<b>Adresse:</b>	Brattbakken 8	<b>Dato:</b>	05.06.2023
<b>Eiendom:</b>	12 / 844 / 0 / 0	<b>Saksreferanse:</b>	2021/275
<b>Antall røykløp:</b>	1		(bes oppgitt ved svar)
<b>Antall ildsted:</b>	2	<b>Vår referanse:</b>	Kjetil Kristiansen
<b>Antall avvik:</b>	1	<b>Avtale nr:</b>	1626

## Registrerte enheter/tilsyn:

Enhet	Tilsyndato	Status tilsyn	Hyppighet	Ant.røykløp
Brattbakken 8 (H - 1 - 1) Enebolig	22.02.2021	Utført	Hvert 3.år	1

## Registrerte avvik:

Type	Kommentar	Gjelder
Feil på røykrørsinnføring	Ved ovn i Kjeller	Røykløp

Rapporten omhandler alle avvik som er avdekket.



Prf.koll 15 side 21  
J. nr.  
L. nr.

Dagbok nr. 865 4 MAI 1972  
Kragersø Søranskriverambeta

..... Kragersø ..... kommune

# MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning  
over

Parsell av Rørvik Østre 1 (eiend. navn), gr. nr. 12 br. nr. 815

Parsellen er gitt br. nr. 844 (fylles ut av tinglysningssdommeren)

Parsellen er også betegnet Rørvik Østre tomt nr. 16 gate/vei nr. (fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 19 72 den 6/4 ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over

parsell av Rørvik Østre 1, g.nr. 12, b.nr. 815.

Forretningen er forlangt av Thorleif Garnvik

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Oppmålingssjefen

i nærvær av kartvitne Kjell Sjetne og Stein Aas Andersen.

Ved forretningen møtte: <sup>1)</sup>

som eier av g.nr. 12, b.nr. 815: Thorleif Garnvik  
v/adv. G. Midgaard  
som fester: Thorleif Garnvik v/adv. G. Midgaard  
Naboer møtte ikke da delingen er etter godkjent reg.plan

Grensebeskrivelse:

Grensen er rette linjer mellom punktene AB og CDE og kurve med radius 23,50 m mellom BC og kurve med radius 4 m mellom EA.

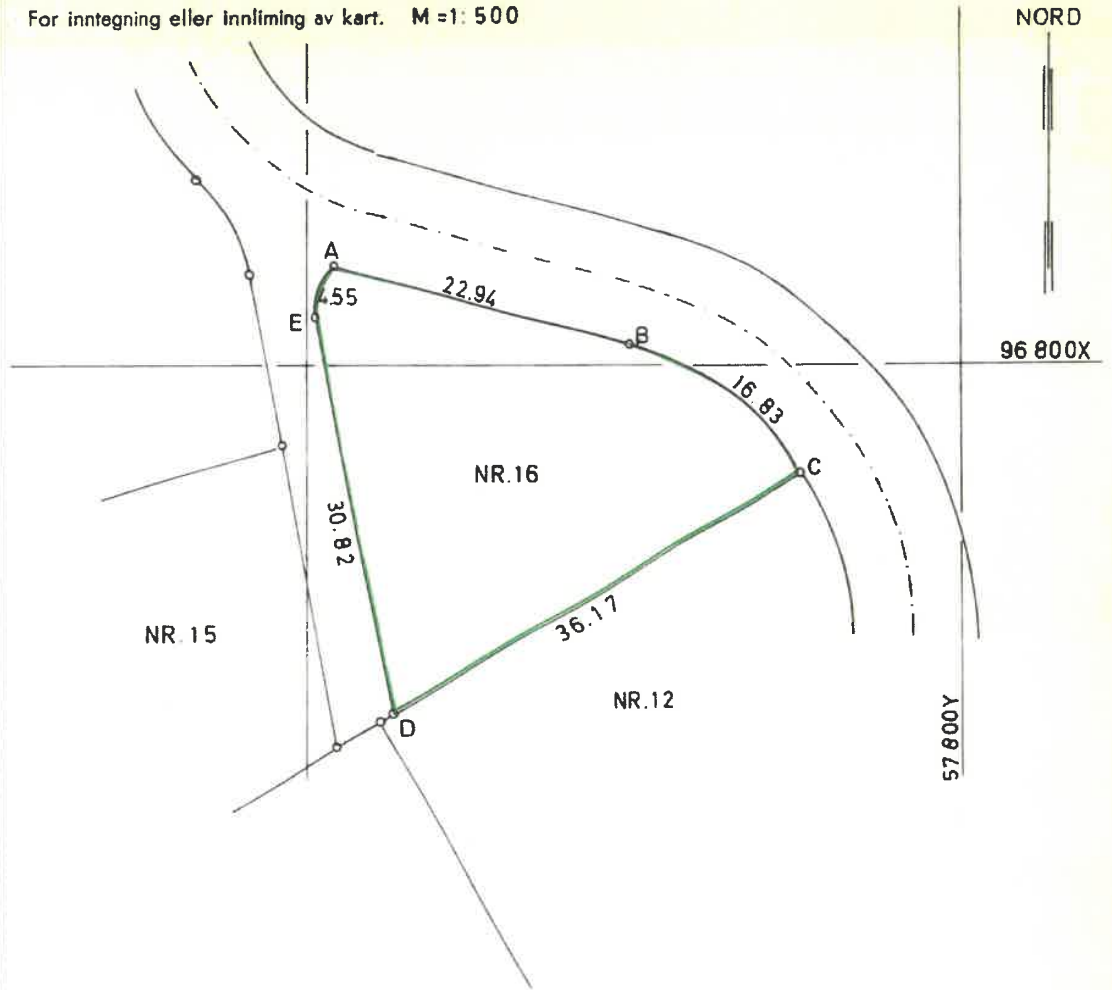
Parsellen grenser:

i nordnordøst mot veg		etter AB = 22,94 m
i øst	" "	" BC = 16,83 m
	Korden BC = 16,47 m	
i sydsydøst	" Rørvik Østre tomt nr. 12	" CD = 36,17 m
i vest	" veg	" DE = 30,82 m
i vest	" "	" EA = 4,55 m
	Korden EA = 4,31 m	

Areal = 693,1 m<sup>2</sup>

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

For inntegning eller innliming av kart. M = 1: 500



Koordinater

	Y	X
A	57752,42	96807,70
B	774,51	801,49
C	787,79	791,76
D	756,62	773,42
E	750,82	803,69



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

SKYLDDELINGSFORRETNING <sup>1)</sup>

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.


Parsellen skal anvendes til byggetomt.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til <sup>2)</sup> 1 øre uten fradrag.

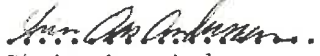
Hovedbølets gjenværende skyld utgjør

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet Rørvik Østre tomt nr. 16.

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

  
.....  
Kjell Sjetne  
Påtegninger: <sup>3)</sup>

  
.....  
Leif Hansen

  
.....  
Stein Aas Andersen

Delingen er etter godkjent reguleringsplan.

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

<sup>2)</sup> Forretningen kan påankes til overskjønn for såvidt angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

<sup>3)</sup> F.eks. bygningsrådets godkjenning av delingen, om adkomst e.l. Vidare tinglysning. Her føres også rettelsener og ajourføringer.

Bl. nr. 727 b  
RICH. ANDVORD A/S  
ETABL. 1865  
OSLO

Dagbok nr. 729 9 APR. 1974  
Kragersø Sørenskriverembete

# Skjøte *Spjølun kr 400.-*

Undertegnede *Unn Wigdahl (i ply fullmekt)*

født *4.3.1945*  
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til *Boggar Bratsberg*

født *20.4.1930*  
(Datum og årstall)

min/vår eiendom *Tomt nr. 16, gnr. 12, bnr. 844 i Kragersø*

g.nr. .... br.nr. .... av skyld mk. .... i ..... herred<sup>1)</sup>

matr.nr. .... til ..... gate/vei ..... i .....<sup>1)</sup>

for en kjøpesum stor kr. *38.915,- trettiått tusen ni hundre og femten 00/100*

som er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser: .....

*Firma Buen og Landsverk har enerett til og påtar seg oppføring av hus på tomten.*

*Oslo* den *22.3.1974*

*Unn Wigdahl*  
(Utstederens underskrift)

Vi/Jeg bekrefter herved at *Unn Wigdahl* har underskrevet/godkjent underskriften – i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 20 år.

**ERLAND MORUD**  
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER

Må bekreftes enten av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig, godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig, autorisert eiendomsmegler, eller av to vitterlighetsvitner.

(Til underskrift av annen ektefelle, forsåvidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til felles bolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtingen.

..... den .....

*[Handwritten signature]*

Vi/Jeg bekrefter herved at ..... har underskrevet/godkjent underskriften – i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 20 år.

<sup>1)</sup> Det som ikke passer strykes.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må, for å unngå dobbelt stempelgebyr, være stemplet innen 30 dager etter kontraktens opprettelse.



# Ring oss for tilbud!

**Du får:** Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

**Vi ser frem til at du tar kontakt!**



**Lene Waasjø**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 07 79

Mob.: 481 62 074

lene.waasjo@sor.no



**Arve Bohlin**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 03 58

Mob.: 979 94 299

arve.bohlin@sor.no



# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabbert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Retts skal være rett. For alle.

# 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](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto: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. 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 eiendomsmegekjede.



Eiendom:

Brattbakken 8, 3772 KRAGERØ

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:  Forbruker  Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert \_\_\_\_\_, samt alle vedlegg til denne.

## Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

### Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

### Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

**NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.**



## 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 eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**HELJAR HOGNER** | Eiendomsmegler | **468 06 369**

**heljar.hogner@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN AS, AVD. KRAGERØ** | Storgata 16 | 35 98 11 00