

Bråtaneveien 25B



Prisantydning: **kr 13 900 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Velkommen til Bråtaneveien 25 i Kragerøs vakre skjærgård.

Fantastisk fritidseiendom i Korssund, like nord for Skåtøy. Et skjærgårdsparadis med sol fra morgen til kveld!

ADRESSE

**Bråtaneveien 25B
3780 SKÅTØY**

Prisantydning
kr 13 900 000,-

Omkostninger: **kr 364 500,-**
Totalpris: **kr 14 264 500,-**
Kommunale avgifter: **kr 18 880,- per år**



BRA-i: 61 m²
BRA-e: 14 m²

BRA Total: 75 m²
Boligtype: Fritidseiendom
Byggeår: 1963
Soverom: 2 (3)
Rom: 4
Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 3678 m²

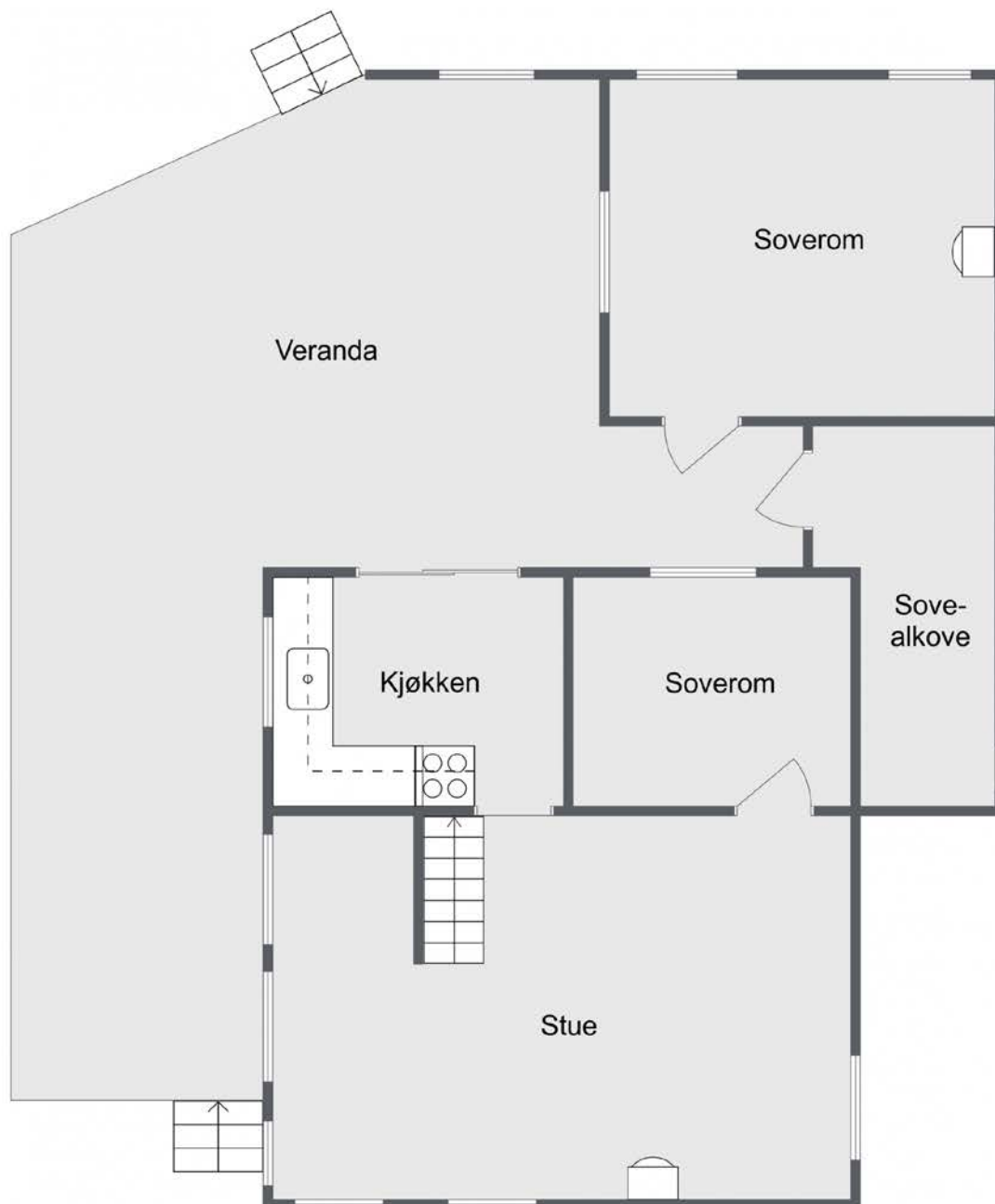
Simen Dippner Bakke / Heljar Hogner
Eiendomsmegler

909 22 227 / 468 06 369
simen.dippner.bakke@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Kragerø
Storgata 16, 3770 Kragerø
35 98 11 00
sormegleren.no

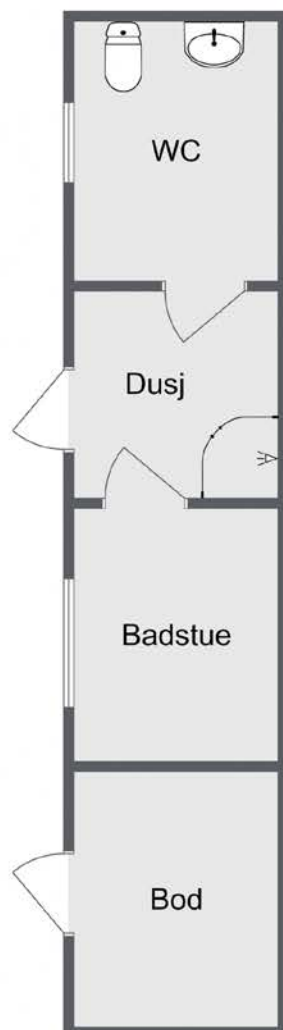
Bråtaneveien 25B

1. Etasje



Bråtaneveien 25B

Anneks





Med to brygger får også besøgende plass til båten.





Det er plen i front av hytta, beplantninger, trapper i terrenget og en gruset flate ved den ene brygga.



Hytta har alt på ett plan og holder eldre standard. Det er innlagt strøm, men ikke innlagt vann.



Hytta har en helt fantastisk beliggenhet i skjærgården. På en liten øy rett utenfor Skåtøy og rett ved Korssund.



Eiendommen er på hele 3,7 mål og fremstår som en naturskjønn øy-idyll i Kragerøs vakre skjærgård.



Med båt er det kort vei til de mange øyene i den vakre skjærgården, som for eksempel velkjente Jomfruland.



Skjærgården innbyr til rekreasjon, både på sjøen og land hvor det er variert terreng og grønn natur.





Brygge mot øst er på ca. 18 kvm og har 9 m front mot sjøen. Brygge mot syd har ca. 5,5 m front mot sjøen.



Korssund - et sommerparadis i Kragerøs vakre skjærgård.

BRÅTANEVEIEN 25B

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 30, bruksnummer 953 i Kragerø kommune.

Areal

BRA - i: 61 m²

BRA - e: 14 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 75 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 61 m²

BRA-e: 14 m²

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

3678 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på totalt ca. 3678 kvm.

Dette er et sommerparadis av de sjeldne med sol fra morgen til sen kveld! Sandstrand, 2 brygger, plenareal, variert opparbeidelse og naturtomt. I tillegg til stranden så er det mange fine badeplasser på øya med blant annet stupebrett ut mot Korssund. Svært sentral beliggenhet i skjærgården, men eiendommen har også helt usjenerte utearealer for grilling, bading og soling!

Beliggenhet

Fantastisk beliggenhet i en av Norges vakreste skjærgårder. Det er kun 5-10 min. båtut fra Kragerø og ut til eiendommen.

Eiendommen ligger på en øy, like nord for Skåtøy som er skjærgårdens største øy med både hytteeiere og fastboende. Her er det blant annet kirke, skole, kafé og ofte kulturelle tilbud sommerstid som både musikk og poesi.

Forøvrig har eiendommen en svært sentral beliggenhet i skjærgården med nærhet til by'n med servicefunksjoner og butikker. Skjærgården er svært variert og vakker med alt fra trange sund, bukter, åpne fjorder og et stort mangfold av naturhavner. Å bruke båten til øy-hopping og utforskning blir man ikke lei av. Andre store øyer i skjærgården som Langøy, Gumøy, Bærøy, Tåtøy, Stråholmen og Jomfruland er alle fantastiske øyer å utforske som man må oppleve. Nevnte Jomfruland er svært velegnet for dagsturer med fantastisk turterreng, vertshus og nydelige strender helt ytterst i havgapet. Ca. 10 min. med båt til Stabbestad hvor man på Kragerø Resort finner en av Norges med attraktive 18-hulls golfbaner.

I tillegg til ferjeforbindelsene i Kragerø, er det også et svært velfungerende taxibåt tjeneste som kjører året rundt. Svært praktisk om man velger å ikke ha båt plass å fastland, eller vil nyte ett glass vin i byen på en av de mange flotte restaurantene.

Adkomst

Til eiendommen kommer man kun med båt.

Hytta er merket med vår til-salgs plakat.

Bebyggelsen

Spredd hyttebebyggelse på nærliggende holmer- og øygrupper.

Bygningssakkyndig

Ramberg Takst AS

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 Ramberg Takst AS den 14.03.24, 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.

Bygningssakkyndiges konklusjon: Ramberg Takst v/Knut Ramberg ble kontaktet av Nina Iren A Williams for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av hytte med adresse Bråtaneveien 25 B i Kragerø Kommune. Alle arealer er tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapport. Det er registrert en del avvik og en nevner ikke disse enkeltvis her men viser til rapportens underpunkter og det er svært viktig at man leser disse nøye og ikke bare konklusjonen. Hytten fremstår med en del avvik og det er behov for oppgraderinger og vedlikehold. Ut over dette er det generelt registrert symptomer på alder og bruksslitasje.

Takstmannen ønsker videre og kommentere følgene: Denne eiendommen fremstår med et godt potensialet på grunn av de muligheten bygnings massen og brygger på eiendommen gir. Tomten er også stor og spennende utformet. Dette totalt sett gir denne eiendommen etter mitt skjønn et godt potensiale.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3: Store eller alvorlige avvik.

Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Avtrekk kjøkken : Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom). Tiltak: Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

Terrengforhold: Det er påvist områder på eiendommen med stående vann. Terreng faller inn mot bygning.

Tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer.

TG2: Avvik som kan kreve tiltak .

Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er registrert noe groe og aldersslitasje. Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Rengjøring av tak. Vurdere taktekking ut fra et alders og vedlikeholdsperspektiv.

Nedløp og beslag: Renner og beslag med alders og vær slitasje. Det mangler noe nedløp og det er registrert stedvis deformering.

Veggkonstruksjon: Eldre konstruksjoner. Det er registrert noe alder og vær slitasje. Det er også stedvis start på råte.

Utvendig Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjon er av varierende alder. Det er registrert en del elde og spor etter fukt. Fukt sporene ser ut til å være av noe elde dato, dette kan tyde på at det ikke er noen direkte vannlekkasjer i dag.

Vinduer: Vindu med alders og bruksslitasje. Tiltak: Man må påregne utskifting av vinduer, ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasser med en del alder og vær slitasje. Tiltak: Man må påregne utskifting/vedlikehold av terrassedekke, ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering.

Innvendige flater: Det er registrert en del bruksslitasje og aldersslitasje. Gulv har stedvis stor alders og bruksslitasje. Tiltak: Innvendige overflater er av varierende dato og oppgraderinger vurderes etter smak og ønske av standard.

Innvendige dører: Dører har alders og bruksslitasje. Noen av dørene subber. Tiltak: Dører kan evt. stedvis renoveres eller fornyes.

Overflater kjøkkeninnredning: Kjøkken med noe elde og bruksslitasje. Tiltak: Kjøkken vurderes etter ønsket standard og utførelse.

Elektrisk anlegg: 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. Se tilstandsrapport.

TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak.

Utvendig dører: Dører med generell lett aldersslitasje. Tiltak: Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men man må påregne utskifting av dører, ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering.

Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 15 mm. gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Hytta har en funksjonell planløsning og inneholder blant annet: Kjøkken, stue, 2 soverom, sovealkove og hems. Utebod med toalettrom, "bad", badstue og lagringsplass. Det er også et frittstående lite drivhus på eiendommen.

Standard

Hytta har en enkel standard, men funksjonell og tilpasset sommerbruk. Det er innhentet tilstandsrapport fra takstmann og denne rapporten ligger vedlagt salgsoppgaven.

Hytta har en lys og luftig stue med god plass for sittegruppe, tilhørende møblement og spisebord. Et hyggelig allrom og naturlig samlingspunkt under oppholdet. Store vinduer fyller rommet med dagslys fra nærmest "alle" retninger og ivaretar samtidig den idylliske utsikten. Her kan man sitte varmt og lunt med noe godt i koppen og nyte de maritime omgivelsene. Stuen har tregulv, hvitmalte vegger som gir fin lysrefleksjon og en moderne peisovn. Stuen og kjøkkenet er avdelt med dør, men har likevel god kontakt.

Det er to soverom, en liten sovealkove og en hems med adkomst via trapp i stuen. Det største soverommet ligger i tilbygg mot syd og har utvendig adkomst fra terrassen. Soverommet har plass til flere sengeløsninger og det er satt inn en koselig vedovn. Lysmalte vegger gjør det trivelig og det er to høytsittende vinduer som vender mot sjøen.

Det andre soverommet har adkomst fra stuen, veggene er lysmalte og utformingen gir plass til dobbeltseng. For øvrig har sovealkoven utvendig adkomst fra terrassen. Alkoven har et lite vindu, ubehandlet trepanel på veggene og en plassbygget sengeløsning.

Det er oppbevaring i garderobeskap, under hytta og i en bod med adkomst fra hagen. Dette skulle gi god plass for fiskestenger, utstyr og redskaper. Dessuten ligger alt til rette for å legge små joller og kajaker på eiendommen.

Det er oppført en frittstående bod på ca. 14 kvm med blant annet dusjbad, toalettrom og en badstue. Rommene er funksjonelle, men det bør påregnes modernisering. Det er rør til dusjbadet som har gulvfliser, lysmalte panelvegger, sluk og dusjkabinett. Dør til venstre fører inn i et praktisk toalettrom med gulvfliser, lysmalte panelvegger og et lite sprossevindu som gir fin belysning. Rommet har speilskap, servant på møblement og en plassbygget utedo.

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.

Parkering

Det er to private brygger, hvorav brygga mot øst er på ca. 18 kvm og har 9 m front mot sjøen. Bryggen er oppført i tre. Bryggen mot syd er oppført i tre og betong, er på ca. 16 kvm og har 5,5 m front mot sjøen.

Forsikringsselskap

If

Polisenummer

6708879

ENERGI**Oppvarming**

Hytta varmes opp med elektrisitet og vedfyring. Det er peisovn i stuen og en vedovn på det største soverommet. Luftbehandling skjer ved naturlig ventilasjon. Det er ikke innlagt vann, men det er innlagt strøm og sikringsskapet har automatsikringer. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Det foreligger rapport etter tilsyn av pipe og ildsted. Det var følgende avvik: Røykrør stakk inn i skorstein samt at sotluke var defekt. Dette avviket bekreftes lukket/utbedret av eier.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

ØKONOMI**Kommunale avgifter**

Kr 18 880

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Ovennevnte kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt (kr 15225,-), renovasjons og feieavgift. Se oversikt fra kommunen som er vedlagt salgsoppgaven.

Formuesverdi sekundær

Formuesverdien er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter nyberegningmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25% av boligverdien. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 100% av boligverdien. Nærmere informasjon kan finnes på Skatteetatens hjemmeside, www.skatteetaten.no.

Andre utgifter

Kjøper må påregne seg faste-/variable utgifter som blant annet strøm, tv-/internett og forsikring.

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3814/30/953:

19.01.2023 - Dokumentnr: 65874 - Jordskifte

Sak 22-051356REN-JTEL/JSKN Korsundholmen

Overført fra: Knr:3814 Gnr:30 Bnr:372

Gjelder denne registerenheten med flere

Eiendommen gnr/bnr 30/102 og 30/372 på Korsundholmene var eid i sameie mellom en rekke personer som i rettsforlik, dater 17.11.2022, ble enig om å innløse sine sameieandeler til dagens hytteeiere mot avtalt vederlag. Jordskifteretten foretok den 06.01.2023 hjemmelsoverføring fra samtlige andelshavere til dagens hytteeiere, som ble tinglyst i grunnboken. I ettertid har Kragerø kommune godkjent fradeling an ny parsell. Den nye parsellen har fått tildelt matrikelnummer gnr/bnr 30/953. Jordskifteretten har avmerket og innmålt den nye grensen mellom gnr/bnr 30/372 og gnr/bnr som i grensebeskrivelsen i kap. 4 i jordskifteavgjørelsen.

02.06.2023 - Dokumentnr: 566701 - Jordskifte

Krav om deling av personlig sameie og grensefastsetting

Jordskiftesak 22-051356REN-JTEL/JSKN

Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.2023 - Dokumentnr: 356082 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenheter opprettet fra:

Knr:3814 Gnr:30 Bnr:372

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 foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Megler har mottatt byggesøkte tegninger av hytte og uthus, som avviker i forhold til hvordan bygningsmassen i dag fremstår. Nevnte tegninger ligger vedlagt salgsoppgaven. Megler har ingen dokumentasjon på bryggene som er av eldre dato. Selger opplyser om at murbrygga tidligere var av tre, men ble tatt av is og oppført sammen med hytta. Trebrygga mot øst opplyser selger at ble satt opp på 1990-tallet, men at det alltid har vært båtfeste i denne viken. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelser på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Det er ikke innlagt vann og avløp til eiendommen. Kragerø kommune opplyser at det vil være mulig å tilknytte seg offentlig vann og avløp som ligger i sjøen.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, hvor eiendommen i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF (Natur-, landbruk- og friluftsområder), samt hensynssone høyspenningsanlegg og bruk/vern av sjø og vassdrag med strandsoner. I områder som er lagt ut til LNF er det ikke tillat med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte tilknytning til landbruk eller stedbunden næring. Det kan derfor hvile begrensninger i forhold til utvikling av eiendommen, herunder bygging, rivning m.m. Kommunen opplyser at det er ingen reguleringsplaner under arbeid.

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel, men kan fritt leies ut.

Kommentar konsesjon

Kragerø kommune har konsesjonsgrense null. Dette innebærer i utgangspunktet boplikt. Denne eiendommen er imidlertid ifølge kommunen registrert som fritidseiendom og er fritatt for boplikt. Kjøper må undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet som bekrefter at eiendommen skal benyttes til fritidsformål. 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 13 900 000

Totalpris

Kr 14 264 500

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum (om salgssum kr 12 900 000,-): kr 347 500,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 13 200,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 364 500,-

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

Overtakelse

Etter avtale. Vennligst spesifiser ønsket overtagelse ved budgivning.

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

Vedlegg til Salgsoppgave

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag.

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeglerens hjemmeside www.sormegleren.no/77230023. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

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. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 1,9 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 19.900,-, oppgjørshonorar kr 9.900,- og digital markeds pakke kr 7.600,- I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Selger

Nina Iren Andresen Williams

Stian Bremnes Andresen

Oppdragsansvarlig

Simen Dippner Bakke

Eiendomsmegler

simen.dippner.bakke@sormegleren.no

Tlf: 909 22 227

Heljar Hogner

Eiendomsmegler

heljar.hogner@sormegleren.no

Tlf: 468 06 369

Ansvarlig megler

Heljar Hogner

Eiendomsmegler

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

19.03.2024



Stor terrasse med nydelig utsikt til Korssund



Med 43 kvm til rådighet kan man enkelt flytte seg etter solen.



En av mange fine uteplasser på eiendommen. Her med et deilig overbygg man sitter både tørt og i le.



En overbygget del på ca. 18 kvm gjør at utvendig hygge også kan nytes på varme sommerdager med regn i luften.



Med kort vei til terrassen kan alt fra morgenkaffen til større måltider enkelt tas med ut i det fri.



Kjøkkeninnredningen har sporfreste fronter, vitrineskap, laminerte benkeplater og en nedfelt kum.



Her kan man nyte et hvert måltid med sjø og natur som nydelig bakteppe.



Vinduene fyller stuen med dagslys fra «alle» retninger og ivaretar den nydelige utsikten.



Lys og fin stue med peisovn



I stuen sørger en moderne peisovn for ekstra varme og hygge på mer hustrige sommerdager.



I stuen kan man sitte varmt og lunt med noe godt i koppen mens man nyter de maritime omgivelsene.



Dette soverommet har adkomst fra stuen. Utformingen gir plass til dobbeltseng.



Dette er det største soverommet. Rommet har adkomst fra terrassen, koselig vedovn og plass til flere senger.



Toalettrom i uthuset



Badstuen ligger i bodbygget, har plassbygde benker og en vedfyrt ovn.



Sovealkoven har adkomst fra terrassen. Her er det et lite vindu og en plassbygget sengeløsning.

Egenerklæring

Bråtaneveien 25B, 3780 SKÅTØY

16 Mar 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Bråtaneveien 25B

Postadresse

Bråtaneveien 25B

Enhetsnummer

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?

Arvet den for 15 år siden. Dette er en fritidseiendom som er brukt i ferier.

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Hovedselger

Williams, Nina Iren Andresen

Medselger

Andresen, Stian Bremnes

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

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2016

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Byttet fra papp til takplater i stål på nesten hele taket.

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

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

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekke i 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

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

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



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 93485218

Egenerklærings skjema

Name: **Williams, Nina Iren Andresen**
Date: **2024-03-16**

Name: **Andresen, Stian**
Date: **2024-03-18**

Identification
 Williams, Nina Iren Andresen

Identification
 Andresen, Stian



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Williams, Nina Iren Andresen	16/03-2024	BANKID_MOBIL
Andresen, Stian	16:59:43	E
	18/03-2024	BANKID
	09:39:16	

Tilstandsrapport

📍 Bråtaneveien 25B, 3780 SKÅTØY

📖 KRAGERØ kommune

gnr. 30, bnr. 953

Areal (BRA): Fritidsbolig 61 m², Bod 14 m²



Befaringsdato: 13.03.2024

Rapportdato: 14.03.2024

Oppdragsnr.: 10062-1114

Referansennummer: LY1041

Autorisert foretak: Ramberg Takst



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

Knut Ramberg

Uavhengig Takstingeniør

knut@bjerketangen.no

952 49 009



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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

Ramberg Takst v/Knut Ramberg ble kontaktet av Nina Iren A Williams for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av hytte med adresse Bråtaneveien 25 B i Kragerø Kommune. Alle arealer er tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapport.

Det er registrert en del avvik og en nevner ikke disse enkeltvis her men viser til rapportens underpunkter og det er svært viktig at man leser disse nøye og ikke bare konklusjonen.

Hytten fremstår med en del avvik og det er behov for oppgraderinger og vedlikehold. Ut over dette er det generelt registrert symptomer på alder og bruksslitasje.

Takstmannen ønsker videre og kommentere følgene: Denne eiendommen fremstår med et godt potensialet på grunn av de muligheten bygnings massen og brygger på eiendommen gir.

Tomten er også stor og spennende utformet. Dette totalt sett gir denne eiendommen etter mitt skjønn et godt potensiale.

Fritidsbolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Generelt så er det brukt tradisjonelle materialvalg utvendig som er godt tilpasset bruken og de lokale værpåkjenninger.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

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

Det er valgt materialløsninger som er enkelt tilpasset bruken.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Det er montert kjøkken som er enkelt innredet til sitt bruk. Kjøkken har ikke innlagt vann.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Tekniske løsninger er av en varierende dato og er enkelt tilpasset bruken.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er godt utformet og eigner seg til bruken.

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Fritidsbolig

ETASJE	Internt bruksareal BRA-i	Eksternt bruksareal BRA-e	Innglasset balkong BRA-b	SUM
Etasje	61	0	0	61
Sum	61	0	0	
Sum BRA	61			

Bod

ETASJE	Internt bruksareal BRA-i	Eksternt bruksareal BRA-e	Innglasset balkong BRA-b	SUM
Etasje	0	14	0	14
Sum	0	14	0	
Sum BRA	14			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Avvikene på tegninger gjelder noen innvendige vegger som er tatt bort eller lagt til slik at rominndelingen er noe annerledes.

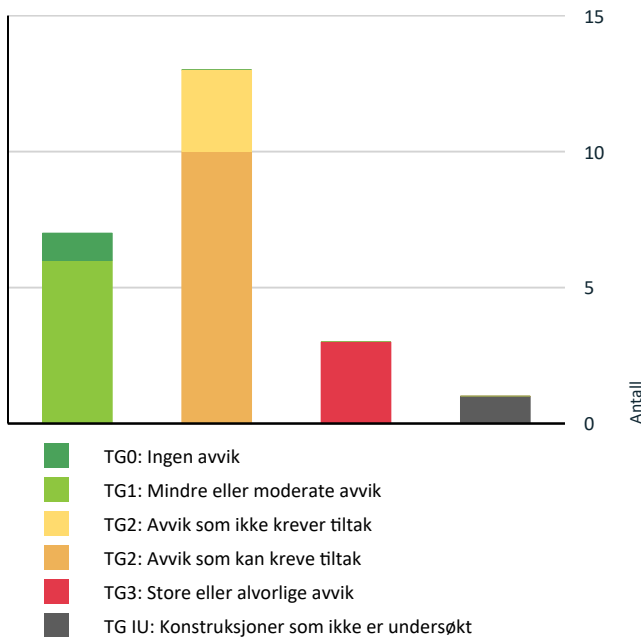
Bod

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

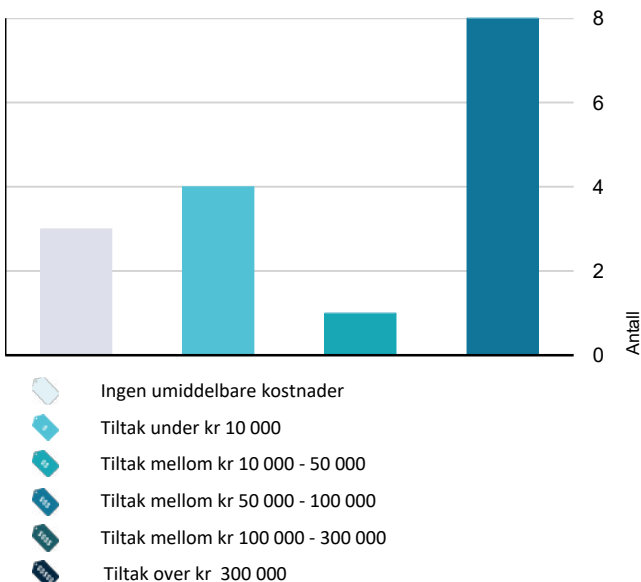
Avvikene på tegninger gjelder noen innvendige vegger som er tatt bort eller lagt til slik at rominndelingen er noe annerledes.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling på hytte beliggende på Gnr: 30 Bnr: 953 med adresse Bråtaneveien 25B i Kragerø kommune.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1963

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1996	Tilbygg	Tilbygg mot sør med soverom.
------	---------	------------------------------



Del av tak.

Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i overflate behandlet metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Renner og beslag med alders og vær slitasje. Det mangler noe nedløp og det er registrert stedvis deformering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Pipe hatter.



Del av rennesystem.

UTVENDIG

Takteking

Taktekkingen er av betongtakstein og plater i metall. Taket er besikttet fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert noe groe og aldersslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tiltak:

Rengjøring av tak. Vurdere takteking ut fra et alders og vedlikeholdsperspektiv.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Del av rennesystem.

🔧 TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Konstruksjon og kledning av varierende dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre konstruksjoner. Det er registrert noe alder og vær slitasje. Det er også stedvis start på råte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen må vurderes ut fra vanlig alders og vedlikeholds intervall.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Del av vegg.



Del av vegg.



Del av vegg.

🔧 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre og bord undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takkonstruksjon er av varierende alder. Det er registrert en del elde og spor etter fukt. Fukt sporene ser ut til å være av noe eldre dato, dette kan tyde på at det ikke er noen direkte vannlekkasjer i dag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen må vurderes ut fra vanlig alders og vedlikeholds intervall.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utforming av hovedkonstruksjon.

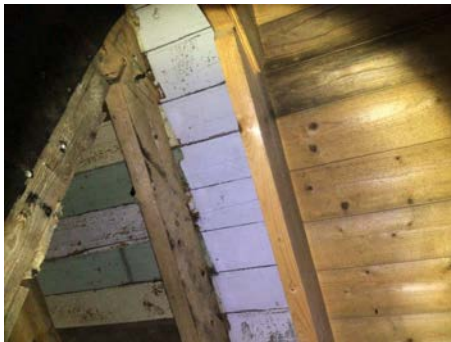


Luke opp til loft.

Tilstandsrapport



Del av tak.



Del av tak, her ser man overgangen mellom eldre tak og tak på tilbygg.



Eksempel på vinduer i yttervegg.



Eksempel på vinduer i yttervegg.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass. Vinduer er av en varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu med alders og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Man må påregne utskifting av vinduer, ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Eksempel på vinduer i yttervegg.

Dører

Dører i tre, noen med glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører med generell lett aldersslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Dør inn til kjøkken, denne dør fungerer som hovedingangsdør.

Tilstandsrapport



Dører inn til siderom.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i tre, med rekker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

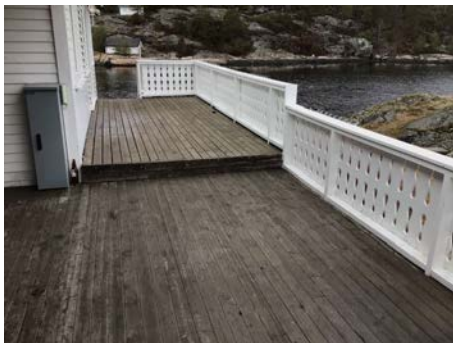
Terrasser med en del alder og vær slitasje.

Konsekvens/tiltak

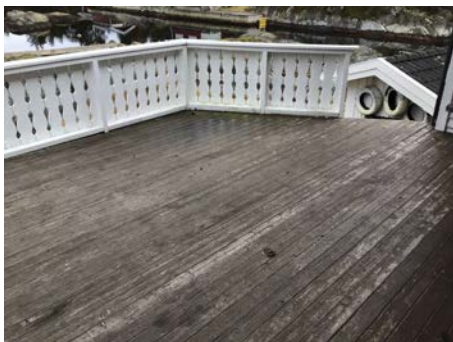
- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Del av terrasse.



Del av terrasse.

TG 3 Utvendige trapper

Trapp i tre og betong.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp ned fra terrasse.



Trapp opp til terrasse.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv i tre. Veggene har plater og trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en del bruksslitasje og aldersslitasje. Gulv har stedvis stor alders og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

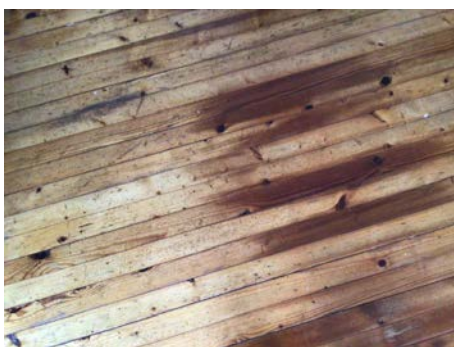
Innvendige overflater er av varierende dato og oppgraderinger vurderes etter smak og ønske av standard.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Eksempel på overflate vegg - tak.



Del av gulv.



Eksempel på overflate vegg - tak.



Målt etasjeskille.

TO 1 Radon

Det er ikke foretatt radonmåling.
Hytten ligger i et område med en moderat til lav forekomst av radon.

TO 1 Pipe og ildsted

Boligen har 2 stk piper. Det er montert 2 stk ovner.



Feiluluke.



Feiluluke.

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Montert ovn i soverom.



Montert ovn i stue.

Innvendige trapper

Trapper i tre. Vær oppmerksom på at dette er en trapp som ikke er i daglig bruk og som kun er en tilkomst til en sovehems.



Trapp opp til sovehems.

Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører har alders og bruksslitasje. Noen av dørene subber.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører kan evt stedvis renoveres eller fornyes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Eksempel på innerdør.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Folierte skrog og glatte fronter. Foliert toppplate med montert vask. Avsatt plass til hvitevarer. Vær oppmerksom på at kjøkken ikke er fast tilførsel av vann.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkken med noe elde og brusslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkken vurderes etter ønsket standard og utførelse.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Del av kjøkken.

ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er ikke montert avtrekk over komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er ikke avtrekk over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1U Vannledninger

Det er ikke etablert noen form for rør for fast forsyning av vann.



Stasjon for vask.

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

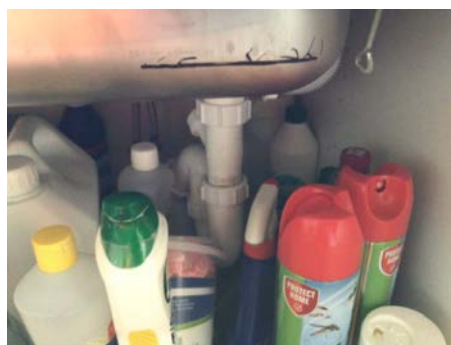
Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Enkelt avløp.



Avløp fra kjøkkenbenk.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.



Eksempel på montert ventil i vegg.

! TG 2 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap med automatsikringer.

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.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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?
Ja Deler av anlegg er av eldre dato, det er naturlig med en helhetlig kontroll av hele anlegget.

Generell kommentar

Prisestimat gjelder kontroll av anlegget og ikke generelle arbeider eller fornying som en følge av eventuelle avvik som kommer frem etter kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringsskap.



Utvendig inntak på strøm.

TGO 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Håndholdte brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport

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



Montert røykvarsler.



Brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygget står på pilarer rett på terreng. Noe utskutte masser.

TG 1 Drenering

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Pilarer i betong satt på terreng.



Eksempel på pilar.



Under hytten. Her ser man også deler av etasjeskille fra undersiden,



Under hytten. Her ser man også deler av etasjeskille fra undersiden.

TG 3 Terrengforhold

Terreng leder ikke vann tilfredsstillende vekk fra bygg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.
- Terreng faller inn mot bygning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Er ser mann stående vann under hytten.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
1985

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Bygning i tre, med materialvalg som er enkelt tilpasset bruke.

Bygget er ikke vurdert på tilstandsnivå, men bygget er av eldre dato og trenger oppgradering eller total fornying.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$.

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



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.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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?](#)

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Etasje	61			61	43	
SUM	61				43	
SUM BRA	61					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken , Stue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Det er en liten sovehems med lav takhøyde, her er gulvarealet ca 3,5 m².

Vær oppmerksom på at arealet i 1 etasje i sin helhet er omtalt som BRA - i , deler av arealet har dører som er "ute". Men disse er under overbygget terrasse og er vurdert som BRA - i.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Avvikene på tegninger gjelder noen innvendige vegger som er tatt bort eller lagt til slik at rominndelingen er noe annerledes.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Etasje		14		14		
SUM		14				

SUM BRA 14

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Avvikene på tegninger gjelder noen innvendige vegger som er tatt bort eller lagt til slik at rominndelingen er noe annerledes.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	61	0
Bod	0	14

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2024	Knut Ramberg	Takstingeniør
21.3.2023	Knut Ramberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3814 KRAGERØ	30	953		0	3700 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bråtaneveien 25B

Hjemmelshaver

Williams Nina Iren Andresen.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Skåtøy i Kragerø kommune.
Skåtøy er den største øya og er plassert sentralt i Kragerø skjærgården.
Med båt til Kragerø sentrum er det ca 5 min med planene båt.
Det går ferge fra Kragerø til Skåtøy med flere avganger daglig.
Denne eiendommen har en naturlig adkomst med båt.

Adkomstvei

Adkomst med båt.

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Regulering

Eiendommen ligger ikke i regulert område.

Om tomten

Tomten er i følge Norkart er på 3700 m² og fremstår som meget velegnet til formålet. (NB tomte areal og gnr bnr kommer)

Tomten har gode solforhold og fint utsyn over sjøen.

Den del av tomten som ikke er bebyggt er opparbeidet med gangarealer og noe plen, ut over dette er det naturtomt.

Eiendommen har egen strandlinje. Denne strandlinje har sjarmerende utforming, noe som gir mange muligheter til å "skape" noe "spesielt".

Tinglyste/andre forhold

Det ble foretatt ny befaring den 13-3-2024. Eier opplyser at det ikke er utført arbeider på eiendommen det siste året, det er ingen nye vurderinger fra sist befaring.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen, denne dag var det pent vær.

Ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Kommuneplan

Området ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2018 - 2030.

Konsesjonsplikt

Ja. 0-grense i hele Kragerø kommune. Det må søkes om konsesjon.

Bebyggelsen

På eiendommen er det oppført hovedbygning med 1 etasje og sovehems.
Ut fra 1 etasje er det terrasse på ca 43 m², hvor av ca 18 m² er overbygget. Det er også noe arealer rundt hytte som har flater med stein.

På eiendommen er det også en bod.

Eiendommen har egne brygger, dette gir fortløyningsmuligheter for båt.

Brygge nr 1. Mot øst : Denne bryggen er bygget opp i tre og har totalt ca 9 m front mot sjøen og et areal på totalt ca 18 m². På innsiden av denne brygge er det også etablert ca 60 m² med gruset flate.

Brygge nr 2. Mot sør: Denne bryggen er bygget opp i tre og betong og har totalt ca 5,5 m front mot sjøen og et areal på ca 16 m².

Vær oppmerksom på at brygger har stor aldersslitasje og trenger oppgraderinger og vedlikehold, men de er ikke vurdert på tilstandsnivå.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2023	Annet

Forsikring

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

Kommentar

Det er ikke oppgitt noen opplysninger om forsikringsforhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.03.2023	Rekvirent har god kjennskap til eiendommen og egenerklæringen er fylt ut på en grundig og tillitsfull måte. Takstmann har ut over dette ingen kommentarer til egenerklæringen.	Ingen	5	Nei
Eier			Ingen	0	Nei
Infoland.no	20.03.2023	Ambita	Ingen	1	Nei
Situasjonskart	20.03.2023	Norkart AS.	Ingen	1	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	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 Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** 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.

- 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/LY1041>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

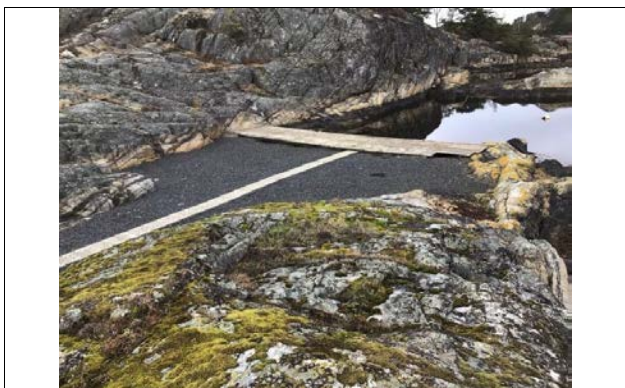
Andre bilder



Utsyn mot Kragerø.



Brygge nr 2 mot sør.



Brygge nr 1 mot øst.



Del av tomt.



Del av tomt.



Bilde tatt på befaringsdagen 13-3-2024.



Kragerø kommune

Besøksadresse: Rådhusgata 5, 3770 Kragerø
Postadresse: Pb. 128, 3791 Kragerø
Telefon: 35 98 62 00
Telefaks: 35 98 34 60
Email: post@kragero.kommune.no
Hjemmeside: <http://www.kragero.kommune.no>

MEGLEROPPLYSNINGER

1351 Reguleringsforhold

Gnr.:	30	Bnr.:	953	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:							

Plan		Navn
Reguleringsplan	<input type="checkbox"/>	
Bebyggelsesplan	<input type="checkbox"/>	
Kommuneplanens arealdel	<input checked="" type="checkbox"/>	Kommuneplanens arealdel
Uregulert	<input checked="" type="checkbox"/>	
Reguleringsbestemmelser vedlagt	<input type="checkbox"/>	
Reguleringskart vedlagt	<input type="checkbox"/>	
Kommentar til eksisterende planer:		

Kommuneplanens arealdel kan finnes på www.kragero.kommune.no – Forside under "LOKALDEMOKRATI" Planer og rapporter – Vedtatte planer – Kommuneplanens arealdel – Kommuneplan plankart eller Kommuneplan tekstlig del.

Reguleringsplaner under arbeid: Nei
Kommentar:



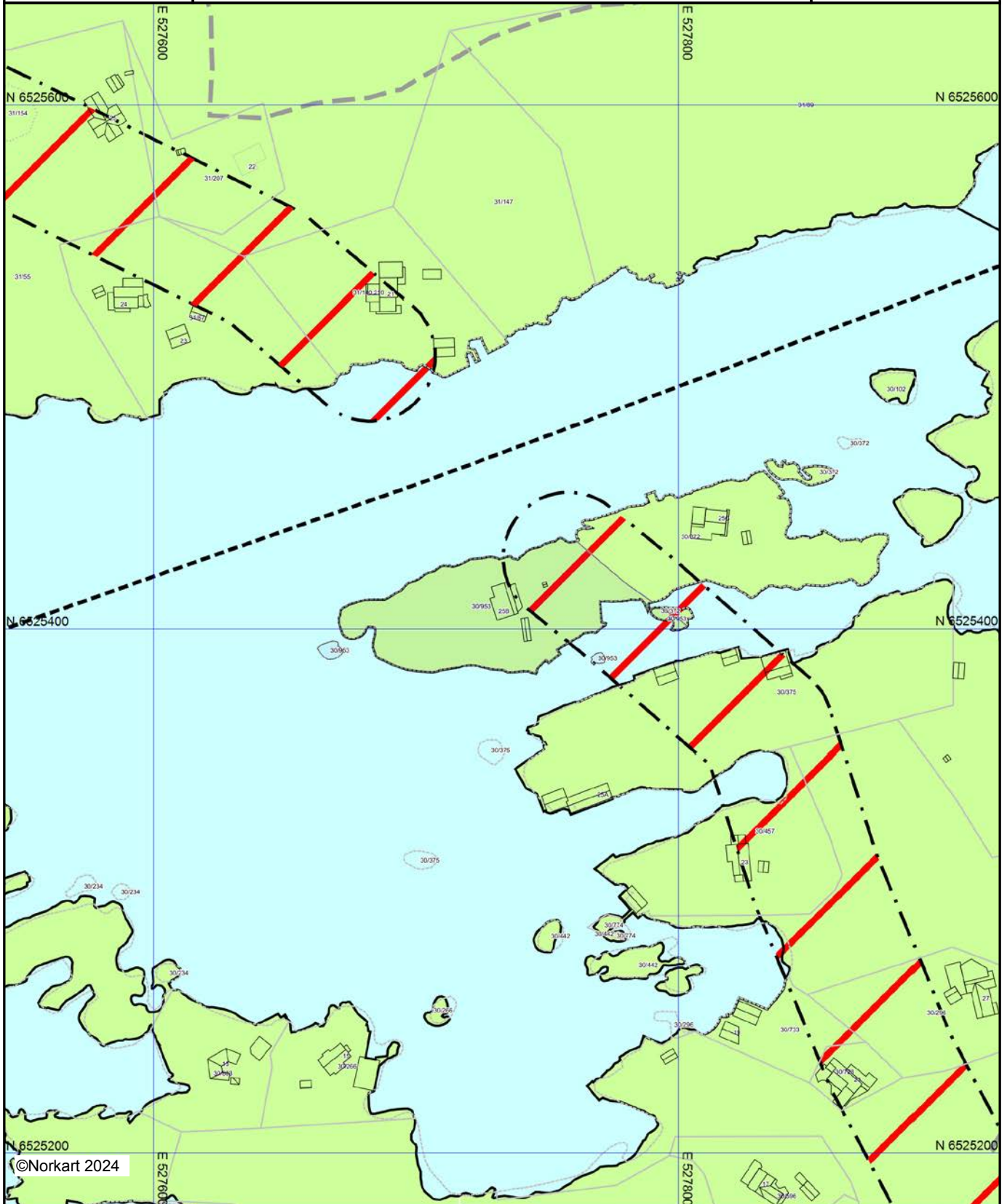
Kragerø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 30/953
Adresse: Bråtaneveien 25B
Dato: 15.03.2024
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-Landbruk-,natur- og friluftsmål


 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 - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)

 Angitthensynsone - Hensyn landskap


Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

 Faresone grense

 Angitthensyngrense

 Strandlinje sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealmål

 Farled - nåværende



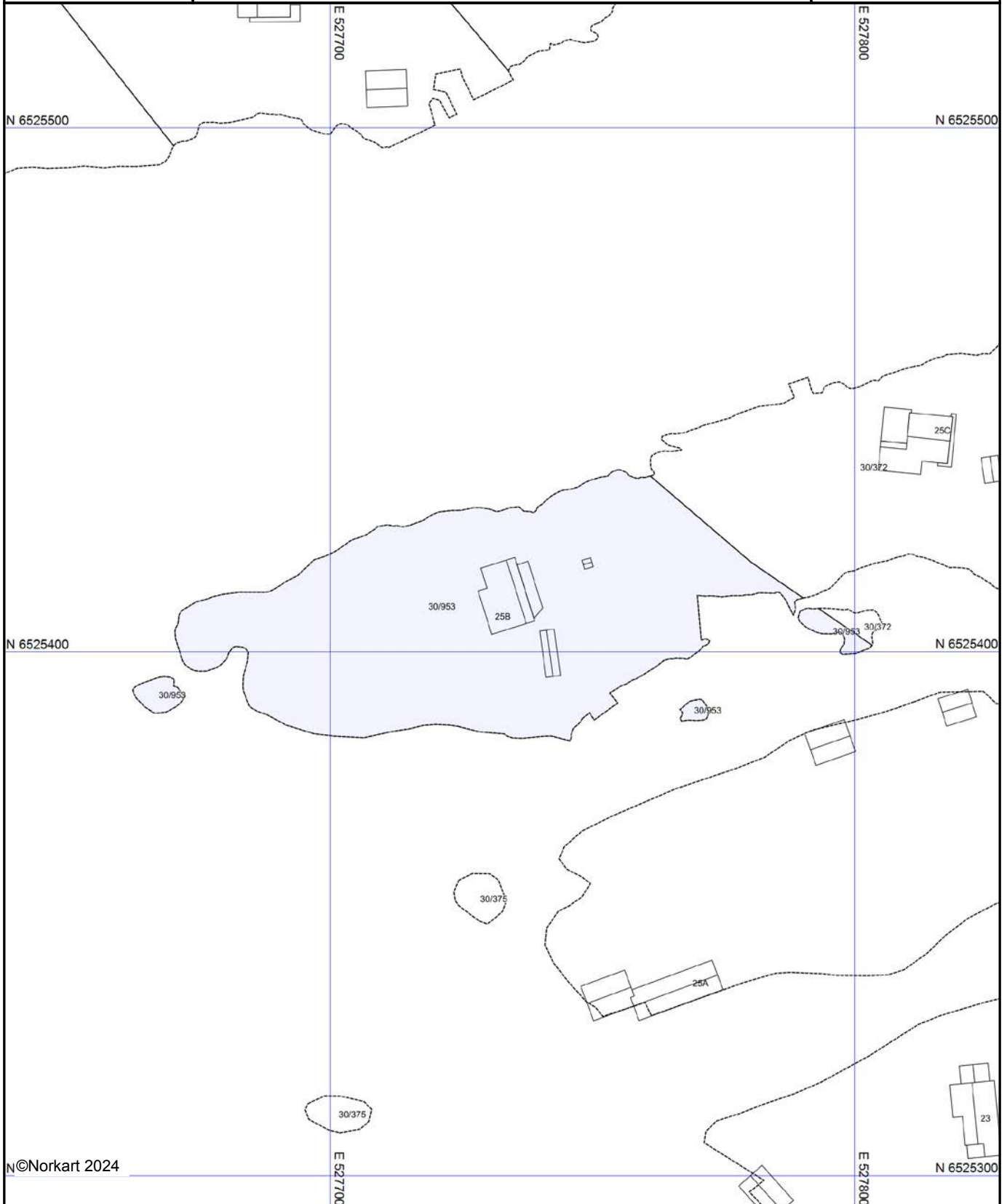
Kragerø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 30/953
Adresse: Bråtaneveien 25B
Dato: 15.03.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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



Kragerø kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Telefon: 35 98 62 00

Utskriftsdato: 15.03.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kragerø kommune

Kommunenr.	4014	Gårdsnr.	30	Bruksnr.	953	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bråtaneveien 25B, 3780 SKÅTØY								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Eiendomsskatt	24 158,75 kr
Feiing	781,11 kr
Renovasjon	2 536,50 kr
Sum	27 476,36 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt fritid	4350000 0/00	3,50 kr	1/1	0 %	15 225,00 kr	3 806,25 kr
Renovasjon - Fritid	1 Stat.	3 078,00 kr	1/1	0 %	3 078,00 kr	769,50 kr
Feieavgift fritid	1 Pipe	576,80 kr	1/1	0 %	576,80 kr	144,21 kr
				Sum	18 879,80 kr	4 719,96 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Kragerø kommune

Besøksadresse: Rådhusgata 5, 3770 Kragerø
Postadresse: Pb. 128, 3791 Kragerø
Telefon: 35 98 62 00
Telefaks: 35 98 34 60
Email: post@kragero.kommune.no
Hjemmeside: <http://www.kragero.kommune.no>

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr. 30 Bnr. 953 Fnr. Snr.

Adresse: Bråtaneveien 25B, 3780 Skåtøy

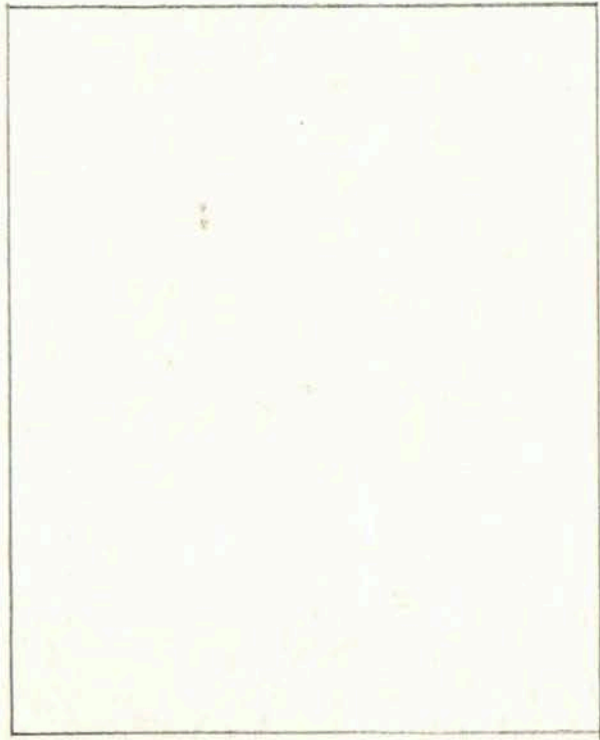
0800 Tilknytning til offentlig vann og kloakk

	Ja	Nei
Offentlig vann		X
Offentlig kloakk		X
Mulighet for tilknytning offentlig vann	X	
Mulighet for tilknytning offentlig kloakk	X	

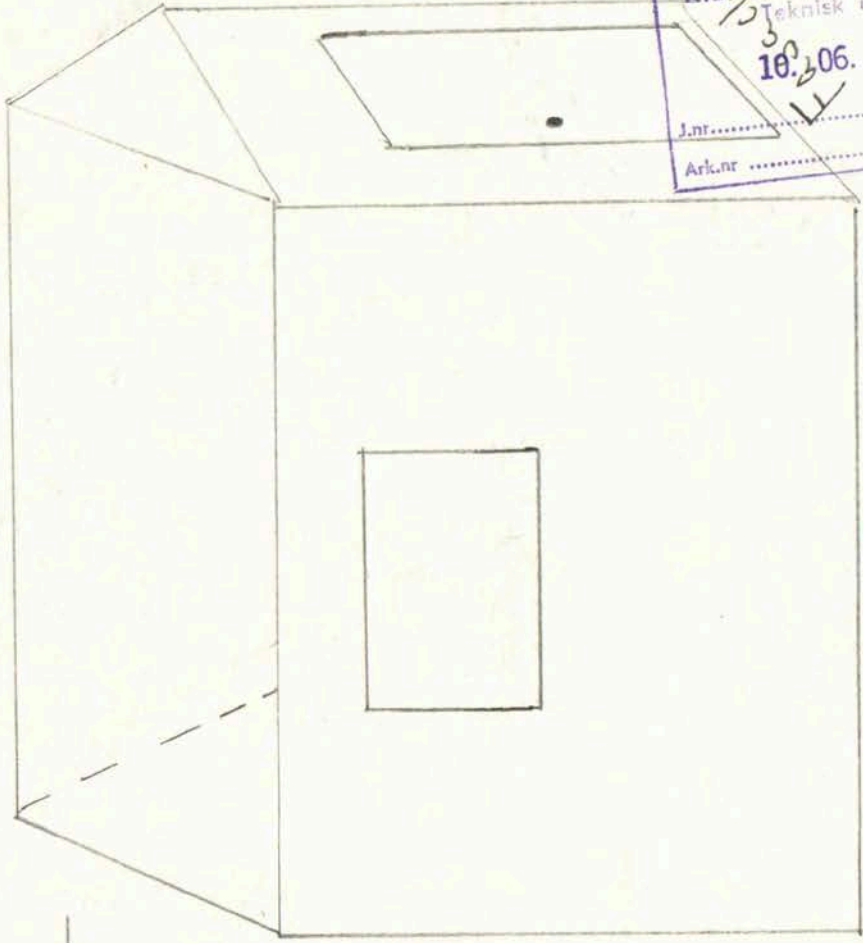
Skisse over Uthus på Vestre Korsund Wolmen for

Suzin Andriessen

2,5m



2m



Fasade Øst

Materialer: Reisverk 2" x 4"

Kledning: 6" x 7/8 panel bord

Tak: Shingel

Grunnflate med mål til Uthus

Ferdigstøpt Rum for toalett med

utluftning over tak (fordampning)

BYGGETILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parselnr		
Vestre Korsundholmen		30/372		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
nybygg	uthus	06.06.85	13.06.85	
Byggherre		Adresse		Tlf.
Svein H. Andresen		Østland, 3770 Kragerø		
Anmelder		Adresse		Tlf.
den samme		den samme		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
må oppgis				

Merknader:

- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.
- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. b.l. § 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98 i b.l.

"Med hjemmel i vedtekt til bygningslovens §14 godkjenner bygningssjefen byggesaken."

"Nøyaktig plassering foretas i samråd med bygningsskontrollen."

Vennligst oppgi referanse og gnr. og bnr. ved korrespondanse.

Sted og dato	Stempel
Kragerø	13.06.85
	Bygningssjefen i Kragerø Olag Keim (e.f.) Underskrift

Sendes til

Byggherre
 Anmelder
 Ansvarshavende
 Byggesjefmyndighet

SØKNAD OM BYGGETILLATELSEfor arbeid etter bygningsloven (Bl.) av 18.6.1965.
Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1.8.1969.

Til bygningsrådet i

Kragervø

Byggeplass (adresse)

Korssund

Matr.nr.

G.nr.

B.nr.

Parsell nr.

Eier/Fester av tomt

Adresse

Telefon

Eina Lise og Svein Andresen

Kryss av i ruten: Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer til bygningssejeren.

Bl. § 93

F.kap. 14

Arbeidets art

- Nybygg Tilbygg Påbygg Underbygging Endring
- Annet (beskriv)

Skriv ikke her

Bl. §§ 70-86

Byggets art

- Boligbygg Skole Forsamlingslokale Kontor/Industrilokale
- Driftsbygg for jordbruk Bilverksted Garasje Uthus Hytte

Bygningen brukes nå til

F.kap. 14

Bl. § 94.3

Vedlegg til søknaden

- Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema)
- Situasjonsplan (påført naboers og gjenboeres navn).
- Etasjeplaner Snitt Fasader
- Statistiske beregninger Konstruksjonstegninger Rapport om grunnundersøkelser
- Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke):

F.kap. 51 og 52

Bl. § 7

Dispensasjonssøknad

- Grunngitt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i bygningslov forskrift
- vedtekt reguleringsplan er vedlagt

Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.

Byggearbeidet vil bli forestått av en av bygningsrådet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98).

Kragervø

den 23. 7 1978

Eina Lise og

Svein Andresen

Østland

81329

Byggherrens underskrift

Adresse

Telefon

Eina Lise og Svein Andresen

Østland

81329

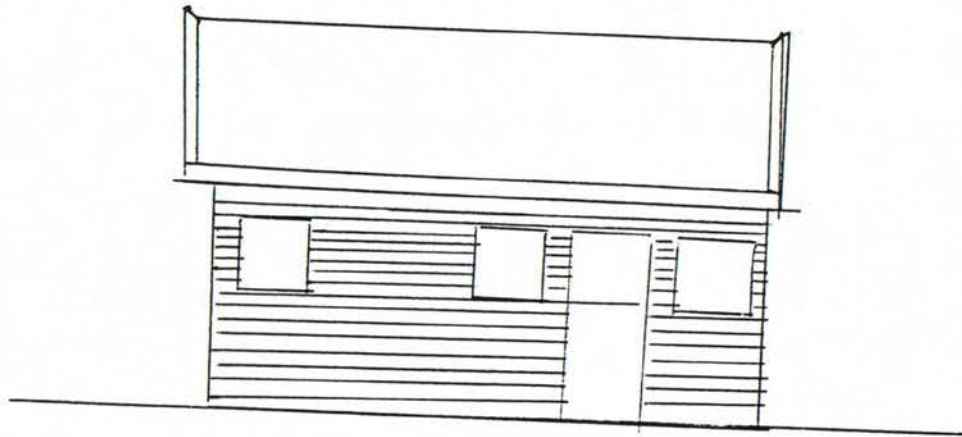
Anmelders underskrift

Adresse

Telefon

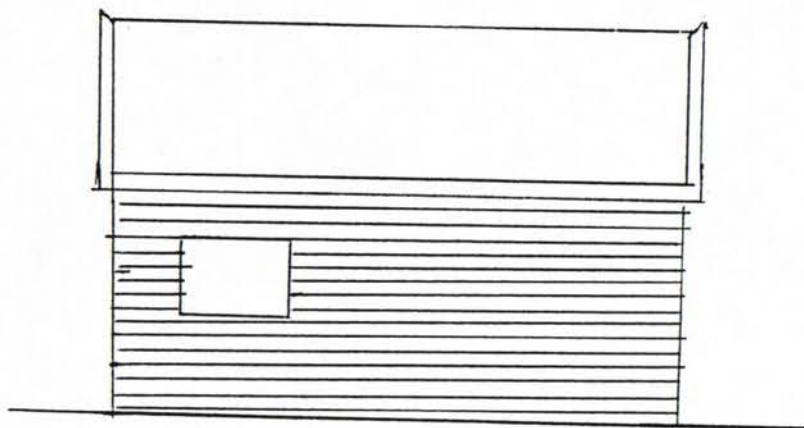
OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN

Bl. §§ 22-23 Bl. §§ 62-64	Reguleringsplan og bestemmelser Området er <input type="checkbox"/> regulert <input checked="" type="checkbox"/> ikke regulert Tomten er <input type="checkbox"/> oppmålt <input type="checkbox"/> ikke oppmålt For boligbygg skal garasjeplassering (også framtidig) vises på situasjonsplanen.	Skriv ikke her
Bl. §§ 70-77 F. kap. 26 F. kap. 55	Bebyggelsen Bebygget grunnareal for eldre bygg m ² Bebygget grunnareal for ny bebyggelse 15,75 m ² Sum bebygget grunnareal m ² Antall etasjer 1 Antall leiligheter 0 Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse 15,75 m ²	
Bl. § 66	Atkomst Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel <input type="checkbox"/> Riksveg/Fylkesveg Avkjøringstiltak er <input type="checkbox"/> gitt <input type="checkbox"/> ikke gitt <input type="checkbox"/> Kommunal veg. Avkjøringstiltak er <input type="checkbox"/> gitt <input type="checkbox"/> ikke gitt. <input type="checkbox"/> Privat veg. Atkomst er sikret ved tinglyst rettighet <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Bl. § 65	Vann Vannforsyning skaffes fra <input type="checkbox"/> offentlig vannverk <input type="checkbox"/> privat fellesvannverk <input type="checkbox"/> egen/felles brønn <input type="checkbox"/> takvannanlegg <input type="checkbox"/> annen måte Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning	
Bl. § 66.2	Kloakk Kloakkavløp tilknyttes <input type="checkbox"/> offentlig kloakk <input type="checkbox"/> privat kloakknett <input type="checkbox"/> Det skal installeres vannklosett <input type="checkbox"/> Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknnett krever særskilt godkjenning.	
F. kap. 55 F. kap. 55:41 F. kap. 55:522	Brannvern Bygningen er <input type="checkbox"/> branntrygg <input type="checkbox"/> brannherdig <input type="checkbox"/> trebygning <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) Tegningene viser: <input type="checkbox"/> brannvegger <input type="checkbox"/> branncellet <input type="checkbox"/> seksjonering <input type="checkbox"/> bygningsdelers branntekniske klasse <input type="checkbox"/> dørenes branntekniske klasse og slagretning <input type="checkbox"/> Brannventilasjon Trapp er: <input type="checkbox"/> åpen <input type="checkbox"/> lukket <input type="checkbox"/> branntrygg og røykfri	
F. kap. 46:2 47, 49 Bl. § 106	Særskilt søknad innsendes for <input type="checkbox"/> heisanlegg <input type="checkbox"/> oljefyringsanlegg <input type="checkbox"/> ventilasjonsanlegg	
F. kap. 14:11 14:14	Krav til søknadstegninger: Tegningene skal ikke være i større målestokk enn 1:100. De skal ved påskrift og/eller skraffur gjøre rede for alle branntekniske forhold som gjelder for bygningens enkelte deler etter forskriftenes kap. 55. Tegningene må også gi tilstrekkelige opplysninger om piper, ildsteder m.v. etter kap. 49. Beskrivelse av bygningsdelenes konstruksjon må påføres tegningene. At forskriftenes funksjonskrav er oppfylt må framgå enten umiddelbart av beskrivelsen, eller ved henvisning til eksempler i publikasjonen Statlige byggebestemmelser, eller ved særskilt dokumentasjon.	

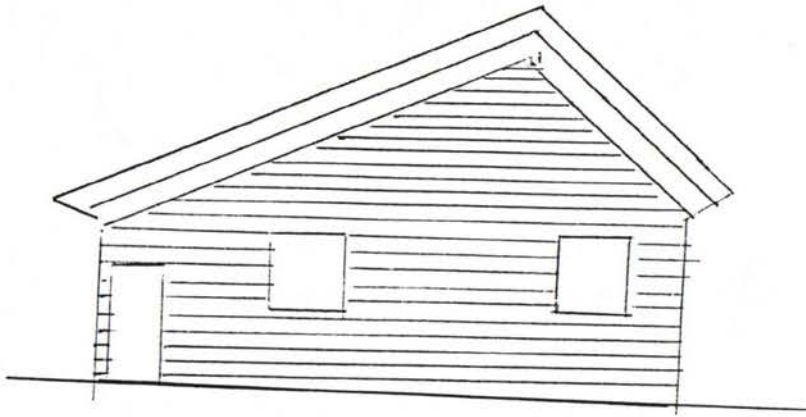


Fasade mot øst

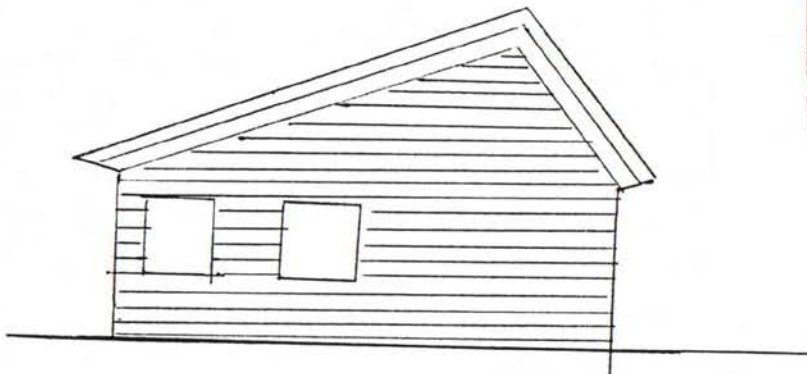
KRAGERØ KOMMUNE	
TEKNISK ETAT	
Reg.nr.	Saksbeh.
12 MARS 1996	
Ark. kode P	
Ark. kode S	
J.nr.	Dok.nr.
Kassasjon	



Fasade mot Vest



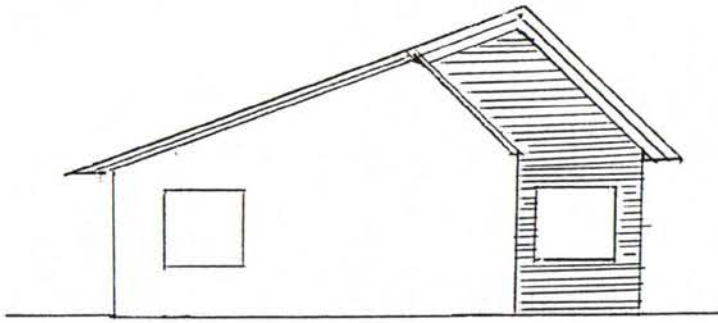
Fasade mot (Skåtøy)
SØR.



Fasade mot NORD/~~ØST~~

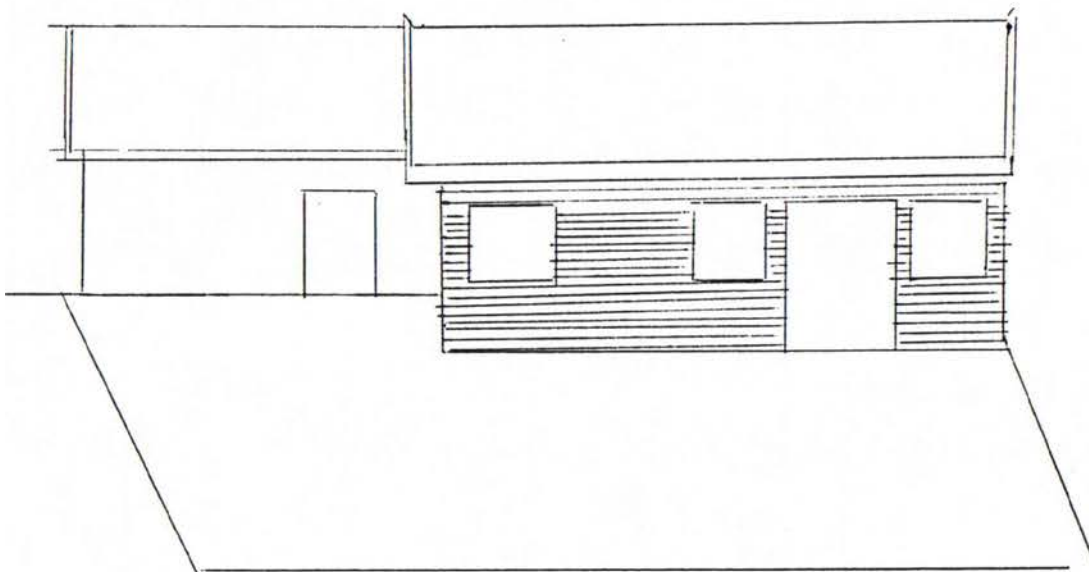
KRAGERØ KOMMUNE TEKNISK ETAT	
Reg.nr.	Saksbeh.
12 MARS 1996	
Ark. kode P	
Ark. kode S	
Lnr.	Dok.nr.
Kassasjon	

Fasade mot SØR ^m/tilbygg



KRAGERØ KOMMUNE	
TEKNISK ETAT	
Reg.nr.	Saksbeh.
12 MARS 1996	
Ark. kode P	
Ark. kode S	
Jår.	Dok.nr.
Passasje	

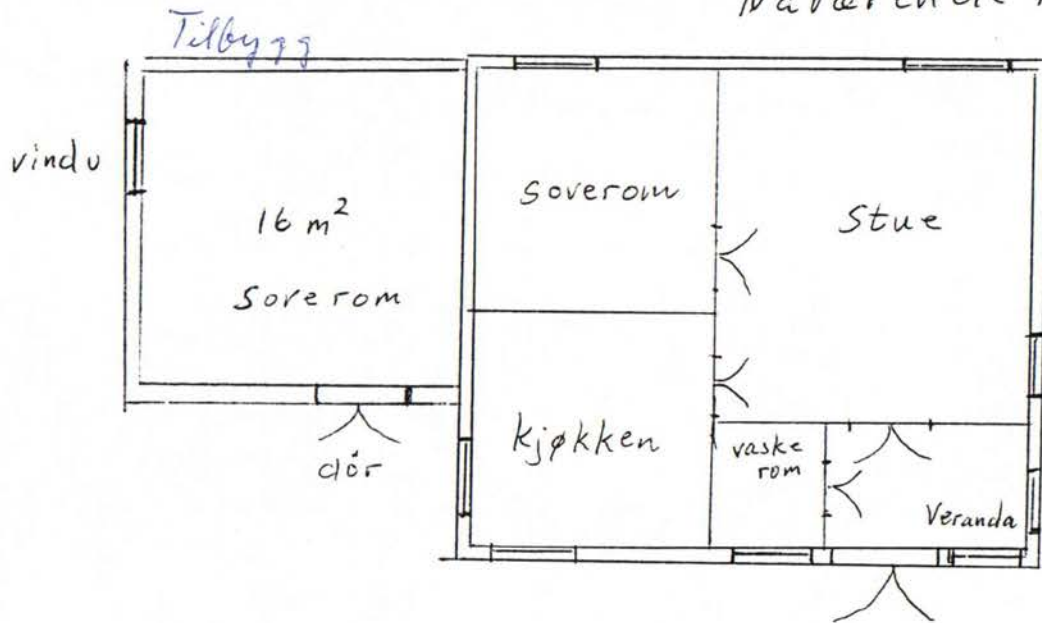
Fasade mot Øst ^m/tilbygg



(Fasade mot NORD og Vest, Tilbygget
syns ikke der. Vest er det fjell foran)

Snitt ^m / tilbygg

Nåværende hytta ca. 30m



KRAGERØ KOMMUNE TEKNISK ETAT	
Reg.nr.	Saksbeh.
12 MARS 1996	
art. P	
kode S	
Dok.nr.	
cas.	



Kommune: 3814 - KRAGERØ
Gårdsnummer: 30
Bruksnummer: 953

Utskriftsdato/klokkeslett: 30.06.2023 kl. 15:40

Produsert av: Hilde Skindalen

Dette dokumentet viser resultatet av Opprett ny grunneiendom ved fradeling ført 31.03.2023.

Orientering om relevant utdrag av matrikkelen

Et relevant utdrag av matrikkelen viser deler av opplysningene som er registrert om matrikkelenhetene (eiendommene). Utdraget viser hvilke endringer som er gjort i matrikkelen tilknyttet en forretning, slik som hvilke grenser som ble behandlet. Relevant utdrag av matrikkelen er hjemlet i Forskrift om eiendomsregistrering av 26. juni 2009 § 9.

For å se alle opplysninger som er registrert om matrikkelenheten kan kommunen kontaktes for et komplett matrikelbrev.

Om fullstendighet og nøyaktighet i relevant utdrag av matrikkelen

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/utdragmatrikel

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 04.04.2023
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 30 / 953	3 678,2 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

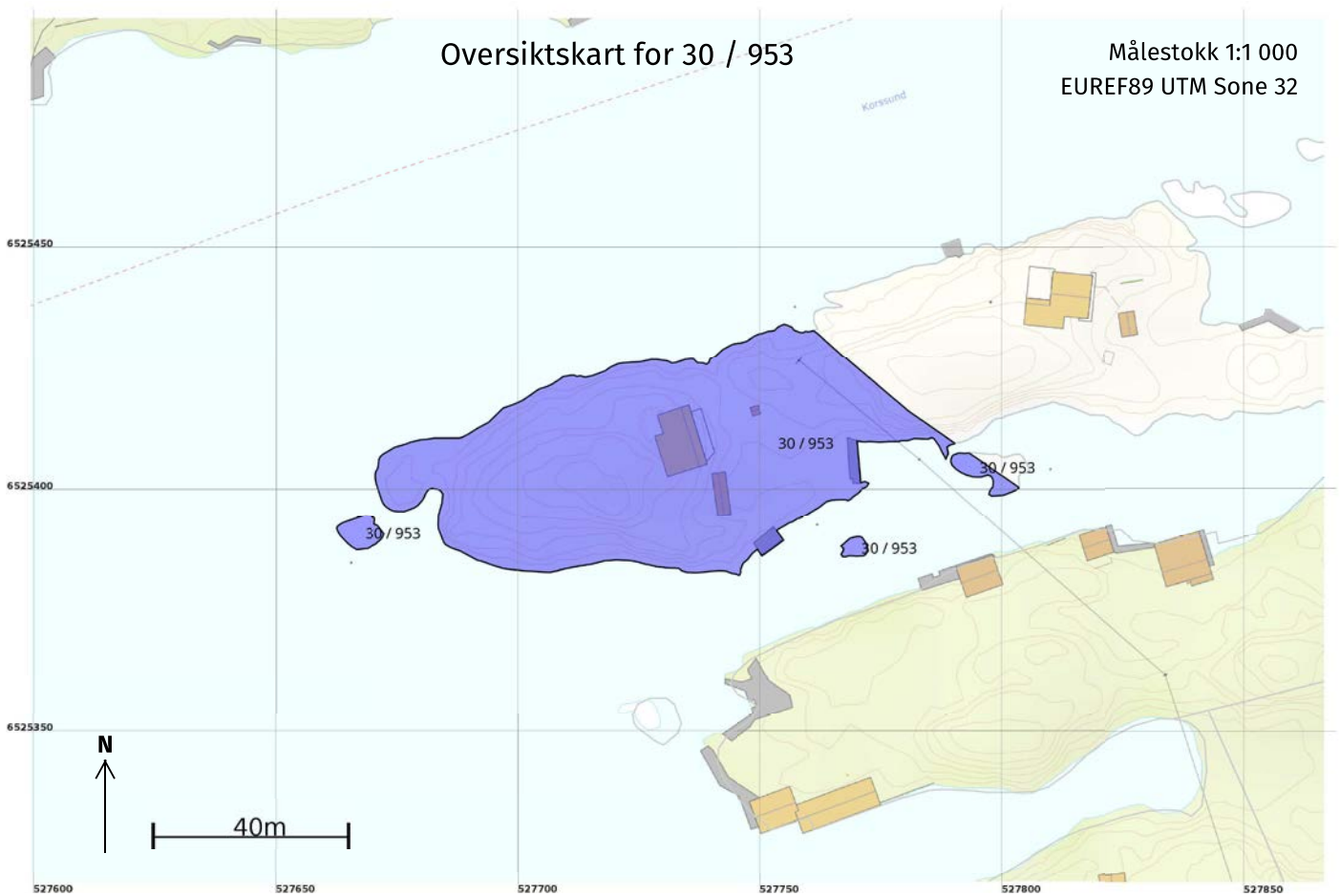
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		061071	ANDRESEN STIAN BREMNES		Galeioddveien 26 3770 KRAGERØ	1 / 2
Hjemmelshaver		200169	WILLIAMS NINA IREN A		RØRVIKVEIEN 34 3770 KRAGERØ	1 / 2

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	31.03.2023	Tinglyst		06.04.2023	0815skh 31.03.2023
Jordskifte	Sak 22/01789	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	3814 - 30/372		-3 678,2
	22-051356REN-JTEL/JSKN	Mottaker	3814 - 30/953		3 678,2

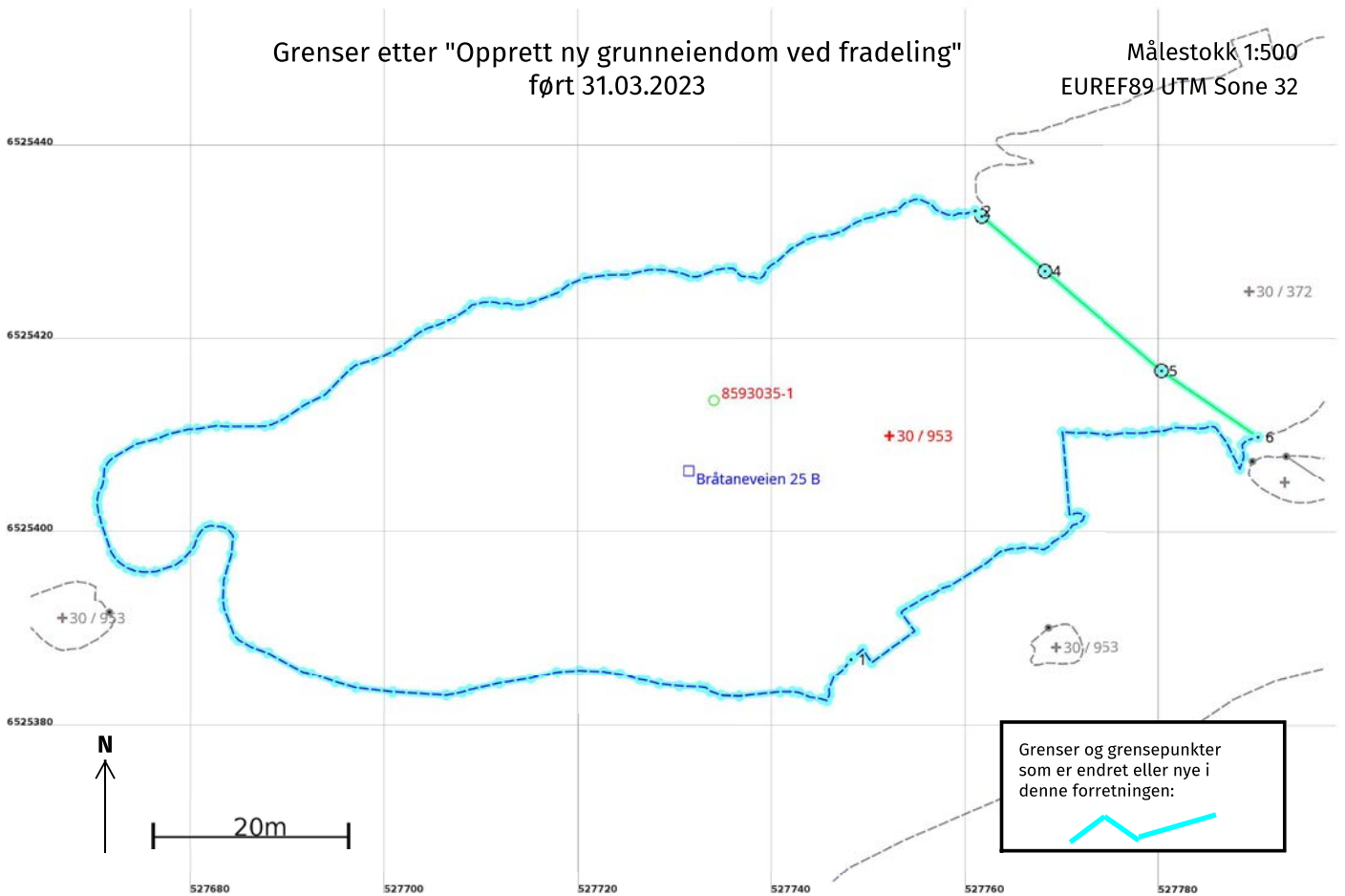
Oversiktskart for 30 / 953

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



Grenser etter "Opprett ny grunneiendom ved fradeling"
ført 31.03.2023

Målestokk 1:500
EUREF89-UTM Sone 32



Opprett ny grunneiendom ved fradeling 31.03.2023

Etter forretningen:

Areal: 3 568,7

Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

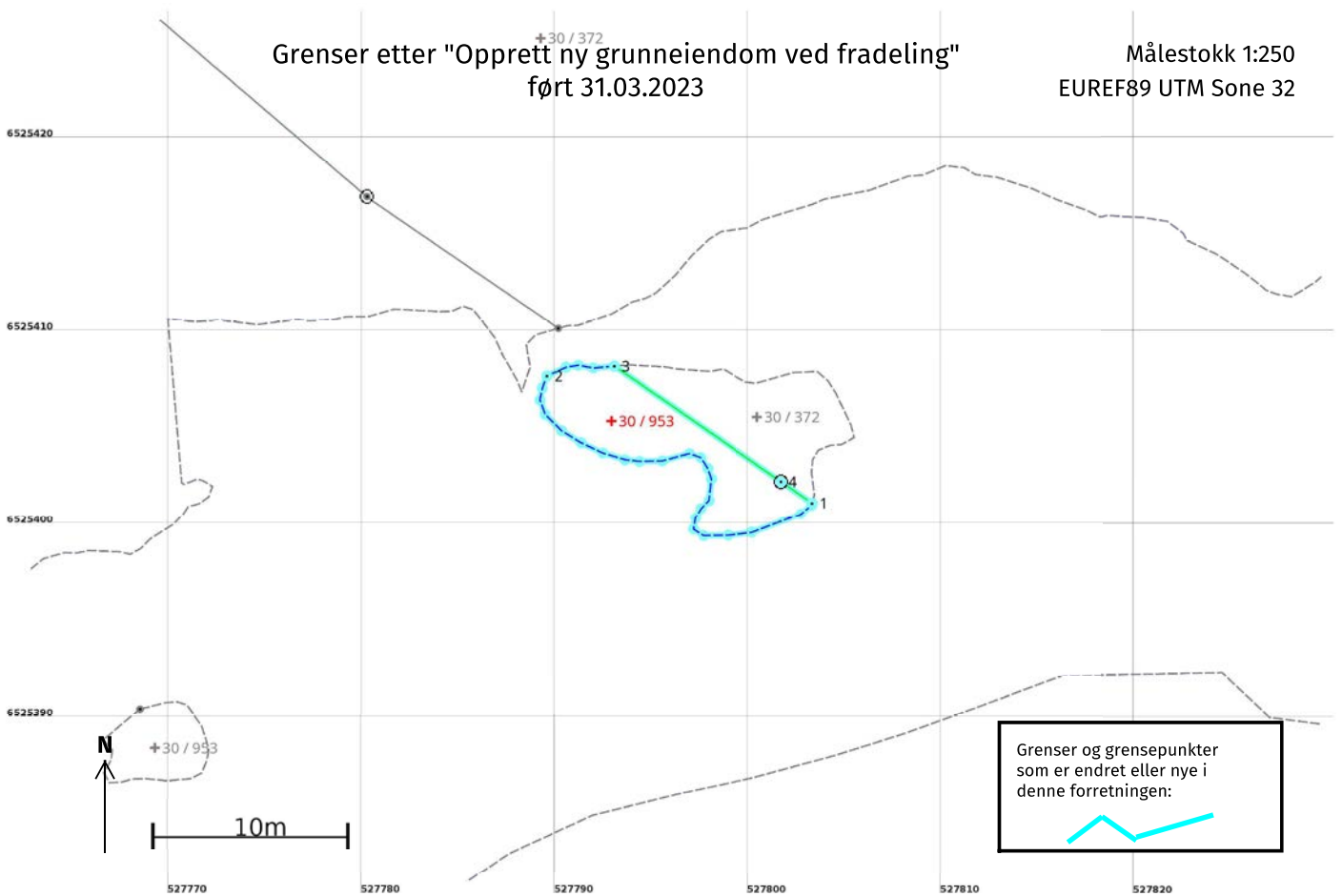
Nord: 6525410

Øst: 527752

Grensepunkt / Grenselinje				Ytre avgrensing				
Løpenr	Status	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode / Grenser mot	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	Nytt	6525387,34	527748,18	203,11	Geometrisk hjelpepunkt Hjelpelinje vannkant	24 Digitalt stereoinstrument	22	
2	Nytt	6525433,59	527761,03	0,89	Geometrisk hjelpepunkt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) 3814 - 30 / 372	10	
3	Nytt	6525433,01	527761,70	8,60	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) 3814 - 30 / 372	4	
4	Nytt	6525427,41	527768,23	15,85	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) 3814 - 30 / 372	4	
5	Nytt	6525417,10	527780,27	12,03	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) 3814 - 30 / 372	4	
6	Nytt	6525410,29	527790,19	69,11	Geometrisk hjelpepunkt Hjelpelinje vannkant	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) 3814 - 30 / 372	10	

Grenser etter "Opprett ny grunneiendom ved fradeling"
ført 31.03.2023

Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32



Opprett ny grunneiendom ved fradeling 31.03.2023

Etter forretningen:

Areal: 45,8

Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

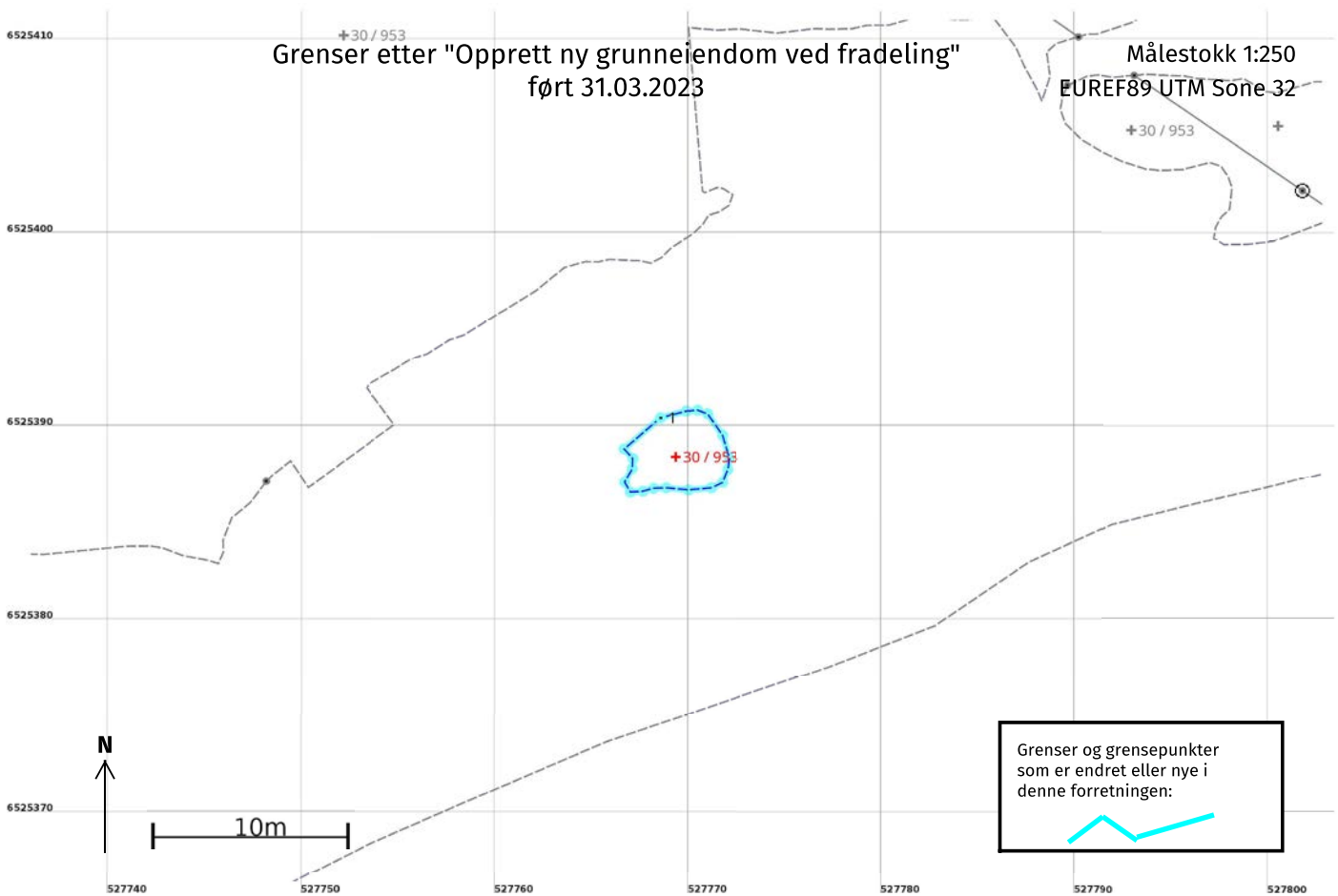
Nord: 6525405

Øst: 527793

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Status	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode / Grenser mot	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	Nytt	6525401,26	527803,35	21,72	Geometrisk hjelpепunkt Hjelpelinje vannkant	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) 3814 - 30 / 372	10	
2	Nytt	6525407,79	527789,61	3,60	Geometrisk hjelpепunkt Hjelpelinje vannkant	24 Digitalt stereoinstrument	22	
3	Nytt	6525408,30	527793,08	10,50	Geometrisk hjelpепunkt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) 3814 - 30 / 372	10	
4	Nytt	6525402,36	527801,74	1,95	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) 3814 - 30 / 372	4	



Opprett ny grunneiendom ved fradeling 31.03.2023

Etter forretningen:

Areal: 17,3

Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6525389

Øst: 527769

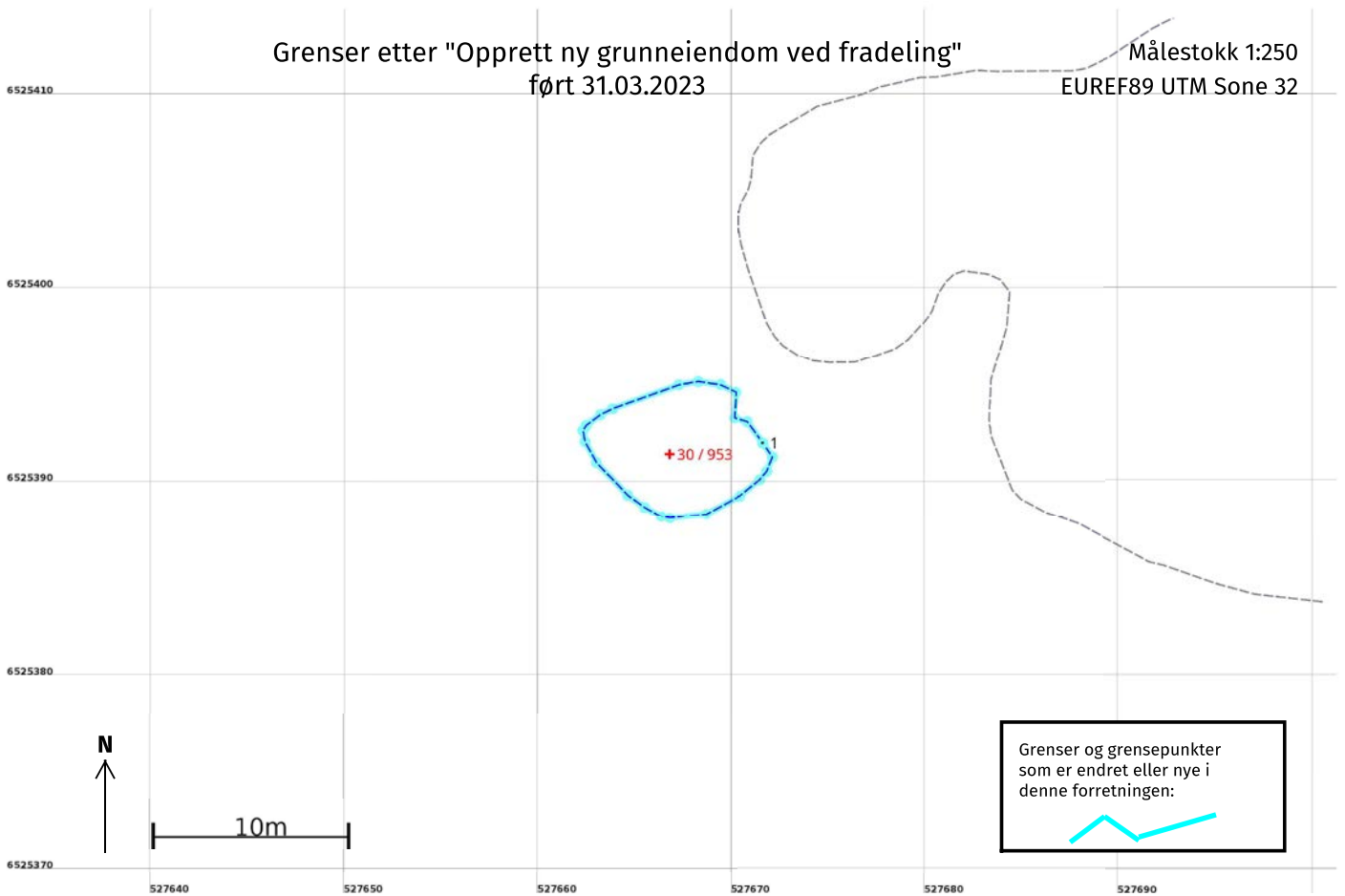
Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Status	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode / Grenser mot	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	Nytt	6525390,59	527768,57	16,29	Geometrisk hjelpепunkt Hjelpelinje vannkant	24 Digitalt stereoinstrument	22	

Grenser etter "Opprett ny grunneiendom ved fradeling"
ført 31.03.2023

Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32



Opprett ny grunneiendom ved fradeling 31.03.2023

Etter forretningen:

Areal: 46,4

Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6525392

Øst: 527667

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

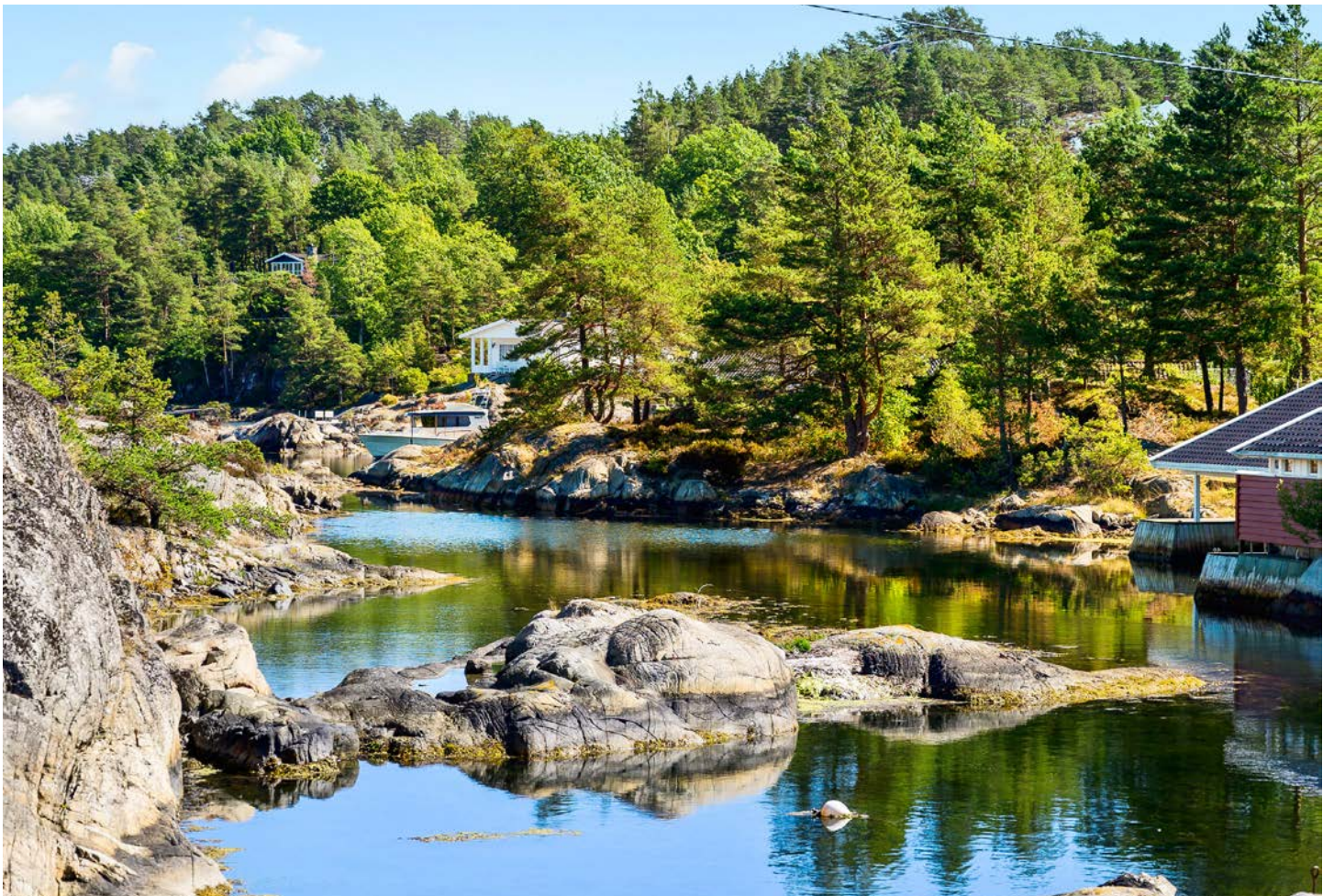
Løpenr	Status	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode / Grenser mot	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	Nytt	6525392,17	527671,65	26,07	Geometrisk hjelpепunkt Hjelpelinje vannkant	24 Digitalt stereoinstrument	22	



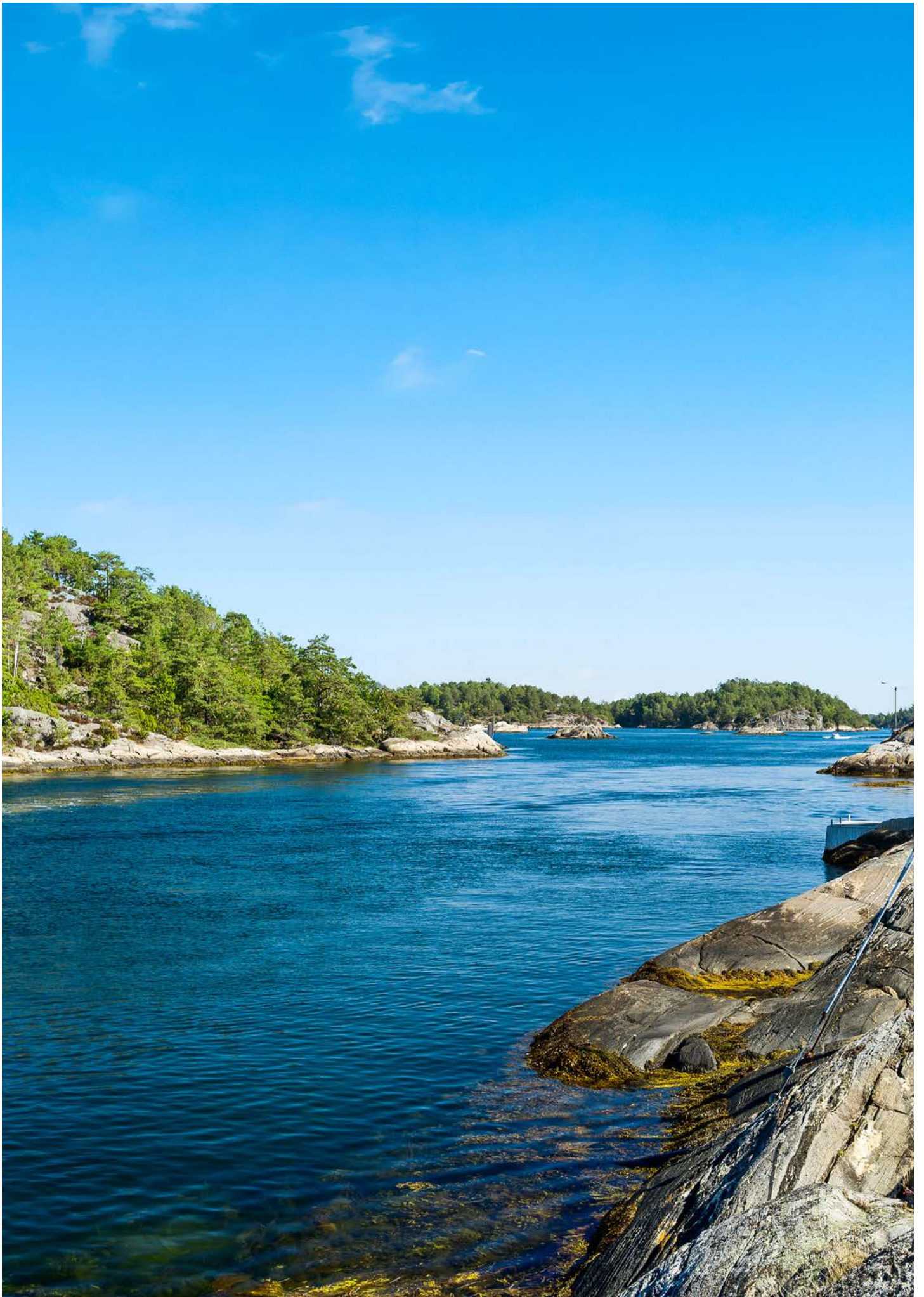
Eiendommen ligger midt i skjærgården, like nord for Skåtøy. Kun 5-10 min. med båt inn til Kragerø!



Utsikten over skjærgården og det yrende båtlivet er rett og slett hentet fra øverste hylle.



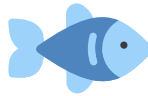
Bading og krabbefiske er med på å skape gode sommerminner for de minste og en plass man alltid vil lengte tilbake til.



Bråtaneveien 25B

Avstand til sjø

22 m



Offentlig transport

✈	Kristiansand Kjevik	1 t 57 min	🚗
✈	Sandefjord lufthavn Torp	1 t 20 min	🚗
🚏	Kragerø rutebilstasjon	9 min	🚗
	Buss, ferge	3.9 km	
🚏	Neslandsvatn stasjon	38 min	🚗
	Linje F5	29.5 km	
🚏	Bærø Gulodden brygge	2.5 km	🚗
	Linje 710, 711, 712		

Avstand til byer

Kragerø	10 min	🚗
Porsgrunn	57 min	🚗
Skien	1 t 6 min	🚗
Arendal	1 t 14 min	🚗
Oslo	2 t 39 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗	Gromstad 50kw	12 min	🚗
🚗	Barthebrygga	13 min	🚗

Havner i området



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

Aktiviteter

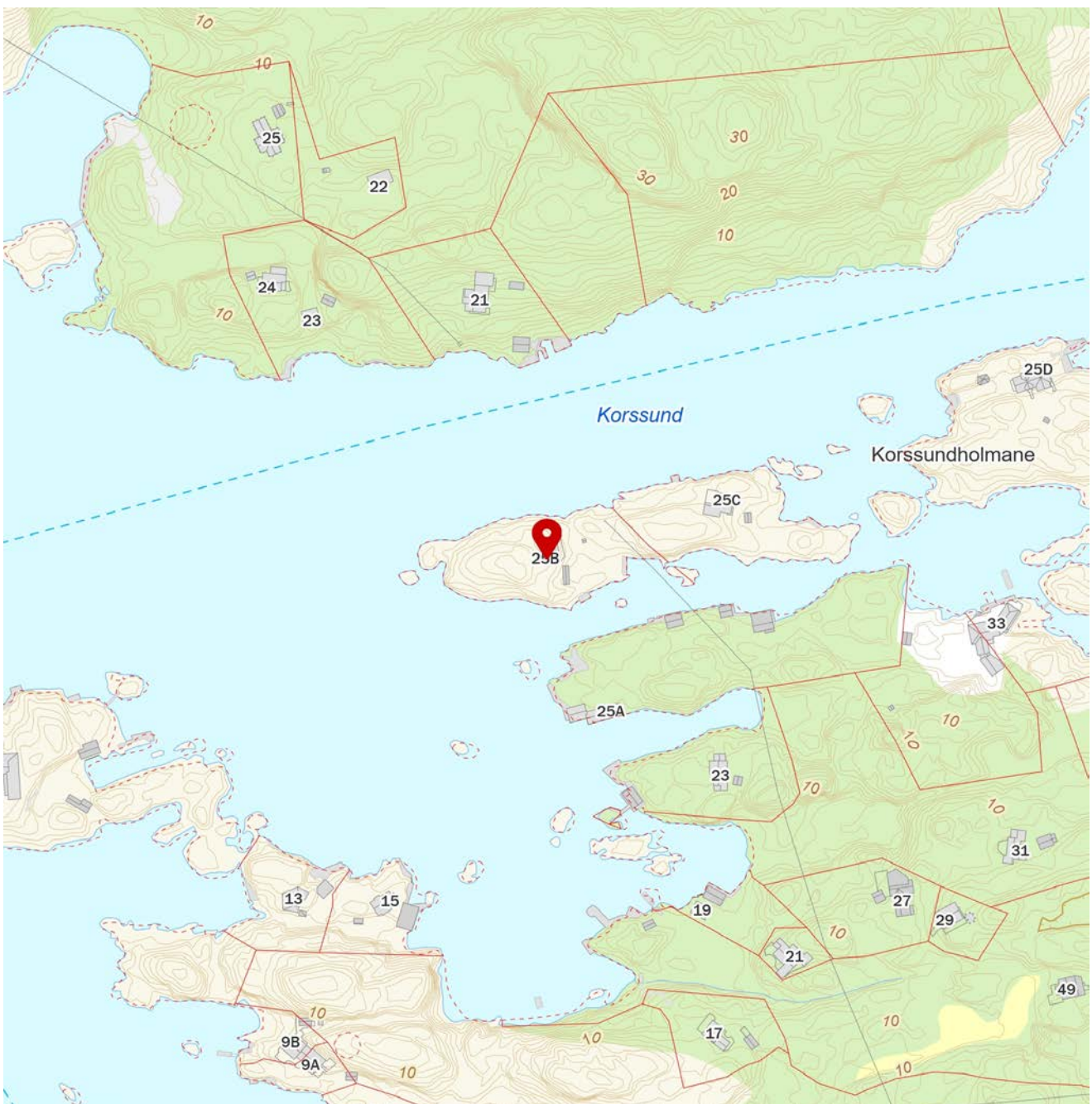
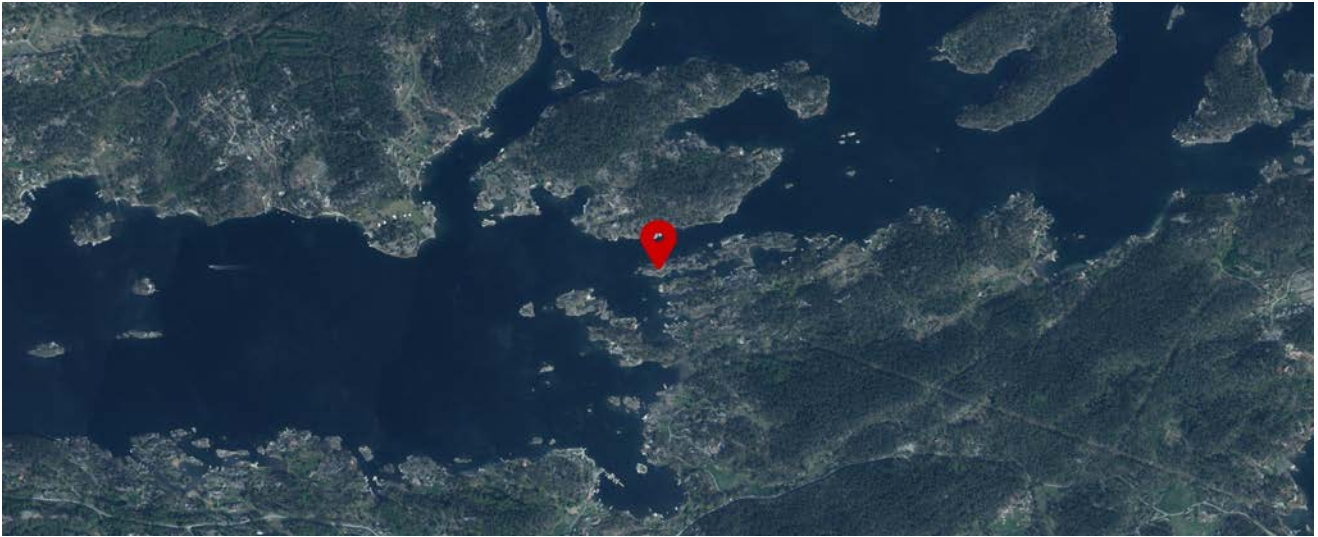
Gulodden badeplass	2.5 km	
Krikken Kystfort - Skåtøy	2.7 km	
Kragerø Kino	12 min	🚗
Steinmann Utsiktspunkt	12 min	🚗
Kragerø Svømmehall	14 min	🚗
Gunnarsholmen Kystfort	14 min	🚗
Gunnarsholmen badeplass	14 min	🚗
Båtutleie - Kragerø Sportell og Appartem...	14 min	🚗

Sport

🏀	Ny ballbing 2013 - Kragerø Skole	13 min	🚗
	Ballspill	4.7 km	
🏊	Kragerø skole	13 min	🚗
	Aktivitetshall, ballspill	4.7 km	
🏋	Family Fitness Kragerø	13 min	🚗
🏋	MOT Kragerø	15 min	🚗

Dagligvare

Spar Kirkebukta Kragerø	11 min	🚗
Post i butikk	4.1 km	
Kiwi Kragerø	11 min	🚗



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeglere AS, avd. Kragerø kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

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 rabattert 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 5 400

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 8 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 13 200

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 2 400/3 100/3 100 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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost 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. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås. 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:

Bråtaneveien 25B, 3780 SKÅTØY

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	Dato/sted

Signatur

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.



Korssund - et sommerparadis i Kragerøs vakre skjærgård.

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

SIMEN DIPPNER BAKKE | Eiendomsmegler | **909 22 227**

simen.dippner.bakke@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. KRAGERØ** | Storgata 16 | 35 98 11 00