

Lille Ringvei 6

Lille Ringvei - Kragerø



Prisantydning: **kr 4 950 000,-**




SØRMEGLEREN

sormeglere.no



Enebolig beliggende på toppen av Lille Ringvei, med romslig tomt, nydelig sjøutsikt og meget gode solforhold.

OMRÅDE

Lille Ringvei - Kragerø

ADRESSE

Lille Ringvei 6, 3772 KRAGERØ

Prisantydning

kr 4 950 000,-

Omkostninger: **kr 141 250,-**

Totalpris: **kr 5 091 250,-**

Kommunale avgifter: **kr 22 462,- per år**

Eiendomskatt: **kr 4 455,-**



BRA-i: 159 m²

BRA Total: 159 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1963

Soverom: 3

Rom: 4

Etasje: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Festet

Tomteareal: 1103 m²

Heljar Hogner

Eiendomsmegler

468 06 369

heljar.hogner@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Kragerø

Storgata 16, 3770 Kragerø

35 98 11 00

sormegleren.no

LILLE RINGVEI 6

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 12, bruksnummer 636 i Kragerø kommune.

Areal

BRA - i: 159 m²

BRA totalt: 159 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 76 m² Gang, gang 2, kjellerstue, vaskerom, bod, bod 2, bod 3, hobbyrom

1. etasje

BRA-i: 83 m² Entre, spisestue, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, gang, trapperom, kjøkken og bad,

TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 m² Terrasse

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.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Tilstandsrapport basert på innholds krav til 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 06.09.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakkyndigs konklusjon:

"Ramberg Takst ble kontaktet av Bjørnar Bjerkseth for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av fritidsbolig med adresse Lille Ringvei 6 i Kragerø kommune. Det er fint vær på befæringsdagen, ut over dette er alle arealer tilgjengelig på befæringsdagen og er således med i denne rapporten.

Tilstanden på boligen framstår med normal standard, bruksslitasje og manglende oppgraderinger.

TG: 2 er gitt til: takteking, renner og nedløp, takkonstruksjon, terrasse, yttervegger, overflater, radon, pipe, rom under terreng, innvendig trapp, vannrør, avløpsrør, el-anlegg, drenering, forstøtningsmurer, grunnmur og utvendige vann og avløpsrør.

TG: 3 er gitt til: vaskerom, badrom, vinduer, ytterdører og utvendige trapper.

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

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3 Store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Utvendig > Utvendige trapper

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell

Våtrom > 1 etasje > Bad > Generell

TG2 Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Overflater

Innvendig > Radon

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Innvendige trapper

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Tomteforhold > Drenering

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

TG2 Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig > Taktekking

Innvendig > Rom Under Terreng

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1103 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er ikke oppmålt, men det foreligger en kart- og oppmålings samt skylddeling datert 17/7-1963. Tomten er der oppgitt til å være på totalt 1103kvm, hvorav ca. 998 kvm er byggetomt, og ca. 105kvm er gategrunn/veiareal. Grensebeskrivelse, samt skisse over tomten ligger som vedlegg til salgsoppgave. Ved en eventuell oppmåling av tomten bør det tas høyde for justeringer, og at tomteareal kan avvike noe. Tomtegrensene er angitt/merket med bolter.

Tomten er en festetomt med familien Snøås som grunneier, og Kragerø kommune som framfester. Festeforholdet er tinglyst 4/12-1963 og festeforholdet er uoppsigelig. Festeavgifter utgjør for 2024 kr 1.195,- og er inkludert i kommunale avgifter. Festeavgiften kan reguleres hvert 10. år etter endringer i konsumprisindeksen. Grunneier/bortfester har forkjøpsrett og må samtykke til overskjøting, kontakt megler for mer informasjon.

Festekontrakt datert

04.12.1963.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et populært og ettertraktet boligområde på Lille Ringvei i Kragerø kommune. Området er svært barnevennlig med nærhet til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Det tar rundt 20 minutter å gå til Kragerø sentrum, med et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

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

Fra eiendommen er det kort vei til fine turområder innover mot Storkollen. Toppen ligger 150 moh. og byr på en fantastisk, vidstrakt utsikt over skjærgården. Ellers er områdene rundt Sjøen og Kalstادتjenna populære, både hos turgåere og mosjonister. Kragerø Idrettshall på Kalstad ligger et kvarters gange fra boligen, og det er gangavstand til Livsløsparken med blant annet pumptrackbane og skatepark. Basketballbane er under utvikling.

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

En av de nærmeste badeplassene er den populære Nepa. Ytterst på odden ligger "Store Nepa" med flotte svaberg og stupemuligheter. Om sommeren anbefales tur til Gunnarsholmen med friområde, badeplass, stort saltvannsbasseng, strand og gressplen. Her flyter også Kragerøs Badstue. Nyt utsikt av havgapet til alle årstider. For ungdommer er det ekstra populært å bade på Sjøbadet som ligger på Øya. Her er det høyt stupetårn, brygge og svaberg.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 100 eller Kiwi, som ligger 2 km fra boligen. I Kragerøs trange smug og gater gjemmer det seg mange godsaker, nisjebutikker for store og små og alt du ellers måtte trenge - alle drevet av Kragerøs mest patriotiske, de med aller størst hjerte for den lille fine byen. Det er en kort biltur til Alti Kragerø i Sannidal som inneholder 20 butikker og virksomheter.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av eneboliger, samt noen rekkehus.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det gangavstand til Kragerø barne- og ungdomsskole, samt Kragerø videregående skole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende kommuner, og et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. På Skåtøy ligger Kragerøskjærgårdens Montessoriskole.

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Lille Ringvei som ligger noen få minutters gange fra boligen. Ved å benytte bil tar det ca. 6 min til Kragerø sentrum, 13 min til Sannidal, 40 min til Langesund, 50 min til Risør og 1 time til Larvik. En tur til Kristiansand er unnagjort på ca. 1 time og 50 minutter.

Bygningssakkyndig

Ramberg Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Innhold

1. etasje: Vindfang, gang, kjøkken, stue/spisestue, bad og 3 soverom.

U. etasje: Gang/hall, trapperom, peisestue/kjellerstue, innredet rom, 2 boder, samt hobbyrom med bod på innsiden. Bruk av kjelleren avviker mot godkjente tegninger, se punkt "ferdigattest / midlertidig brukstillatelse" for mer informasjon.

Det er også opparbeidet en enkel redskapsbod under verandaen.

Standard

Boligen fremstår som godt ivaretatt, men med noe behov for modernisering/oppgradering. Eiendommen ligger meget flott til med sol fra morgen til kveld, nydelig sjøutsikt og usjenert uteareal i tilknytning til boligen.

Entré:

Boligen har en skiferlagt trapp opp til inngangsdøren. Vindfanget har belegg på gulvet og ellers malte overflater. Fra vindfanget er det direkte adkomst ned til underetasjen.

Soverom :

Boligen inneholder totalt 3 soverom, og alle ligger i hovedetasjen. Et av rommene er utstyrt med plassbygd klesskap.

Bad:

Badet ligger i hovedetasjen og er utstyrt med badekar, toalett og servant med tilhørende skap. Badet har belegg på gulvet og våtromsplater på veggene.

Kjøkken:

Kjøkkenet ligger i eget rom og har adkomst fra både gangen og stuen/spisestuen. På kjøkkenet er det belegg på gulvet og ellers malte overflater. Det er plass til et frokostbord foran vindu med utsikt til hagen. Kjøkkenet fikk ny innredning rundt år 2000 og har profilerte fronter i eik, laminert benkeplate og flis på vegg mellom benkeplate og overskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, men denne medfølger ikke.

Stue/spisestue:

Hovedstuen har vinkelløsning som gir plass til sofagruppe og spisestuemøblement. Rommet har et stort vindu med nydelig sjøutsikt og det er direkte adkomst til veranda fra spisestuen. Stuen har ellers parkettgulv og vegger med malt tapet og malt panel. Rommet er utstyrt med både vedovn og varmepumpe.

Kjellerstue:

I underetasjen er det en romslig kjellerstue, med korkbelegg på gulvet og ellers panel på vegger og i himlingen.

Vaskerom:

Vaskerommet ligger i underetasjen og har belegg på gulvet og tapet på veggene. Det er opplegg for vaskemaskin, men rommet er ikke bygd opp som som er moderne våtrom.

Det gjøres oppmerksom på at det er avvik mellom godkjente bygningstegninger og dagens bruk i underetasjen. På opprinnelige tegninger er ca. halve underetasjen oppgitt som "ikke utgravd" og resten som henholdsvis trapperom, disponibelt rom, ved, og mat. Eiendommen har vært brukt slik fra starten av, men megler har ikke funnet oppdaterte tegninger eller søknad om bruksendring. Ved en eventuell tilsynssak fra offentlige myndigheter, så kan de kreve at det søkes om ettergodkjenning av endringene, alternativt kan kommunen kreve at det tilbakeføres til opprinnelig løsning. Kjøper påtar seg det fulle ansvaret ovenfor offentlige myndigheter knyttet til dette.

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.

Selger opplyser av følgende tilbehør/løsøre ikke medfølger:

Kjøkken: Oppvaskmaskin.

Stue: 2 glasskap, tv, tv-bord, sofa, 2 stoler, salongbord, 2 tepper, 1 taklampe, gardiner.
Kjeller: Salong (bord, sofa, 1 stol), skap, fryseskap, vaskemaskin.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Ingen

TV/Internett/Bredbånd

Det er opplegg for fiber fra Altibox på eiendommen.

Parkering

Det er parkeringsmuligheter på egen tomt, med plass til flere biler.

Forsikringsselskap

JBF Forsikring Gjensidig-54

Polisnummer

1776929

ENERGI

Oppvarming

Eiendommen er utstyrt med varmepumpe samt vedfyring som oppvarmingskilder.

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

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 22 462

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, grunnleie/festeavgift, renovasjon, feieavgift og offentlig vann og avløp.

Eiendomsskatt

Kr 4 455

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten utgjør for 2024 kr 4.455,- og er inkludert i ovennevnte kommunale avgifter.

Info formuesverdi

Formuesverdien er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter nyberegningsmodell 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.

Årlig festeavgift

Kr 1 195

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

02.05.1961 - Dokumentnr: 699 - Festekontrakt - vilkår

Festeavtalen mellom familien Snøås og Kragerø kommune. Gjelder et større tomteområde, som Kragerø kommune senere har delt opp i boligtomter.

04.12.1963 - Dokumentnr: 1789 - Festekontrakt - vilkår

Festeavtalen mellom Kragerø kommune og selger. Se punkt ang "tomteforhold" for mer informasjon om festeforholdet.

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. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning i underetasjen ikke samstemmer med tegninger oversendt fra Kragerø kommune. Deler av kjelleren står på tegningen som "ikke utgravd" og resterende rom er oppgitt som disponibelt rom, vedbod, matbod, samt trapperom. I mottatte dokumenter fra Kragerø kommune har ikke megler mottatt noen dokumentasjon på at dette er omsøkt eller godkjent av kommunen. Kjøper overtar risiko for manglende offentlig godkjenning av endringer i underetasjen, samt eventuelle krav fra det offentlige.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkveien fra Lille Ringvei og opp til boligen er en privat vei som deles med 2 andre naboer. Veien er asfaltert og det er lagt varmekabler i veien. Kjøper må påregne å betale sin andel av kostnader knyttet til drift og vedlikehold av veien, og reell kostand vil variere avhengig av vær, temperatur, strømpriser etc.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger innfor reguleringsplanen "Kalstadveien/Rørvik" med ikrafttredelse 1/9-1960 og er der vist til boligformål. I kommuneplanens arealdel er arealbruk oppgitt som "boligbebyggelse, nåværende". Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger i salgsoppgavens vedleggsdel.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

sendes til tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Prisantydning

Kr 4 950 000

Totalpris

Kr 5 091 250

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 950 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

123 750,00 (Dokumentavgift)
16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

124 750,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

141 250,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

5 074 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

5 091 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

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

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding

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

Personopplysningsloven

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

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 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Dersom handel kommer i stand er det avtalt at selger betaler 1,95 % inkl. mva. i provisjon.

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

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

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 138 250,00,- inkl. mva.

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

Selger

Rolf Martin Bjerkseth

Bjørnar Bjerkseth

Oppdragsansvarlig

Heljar Hogner

Eiendomsmegler

heljar.hogner@sormegleren.no

Tlf: 468 06 369

Ansvarlig megler

Heljar Hogner

Eiendomsmegler

heljar.hogner@sormegleren.no

Tlf: 468 06 369

Sørmeqleren AS, avd. Kragerø, Storgata 16

3770 Kragerø

Tlf: 359 81 100

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

06.09.2024

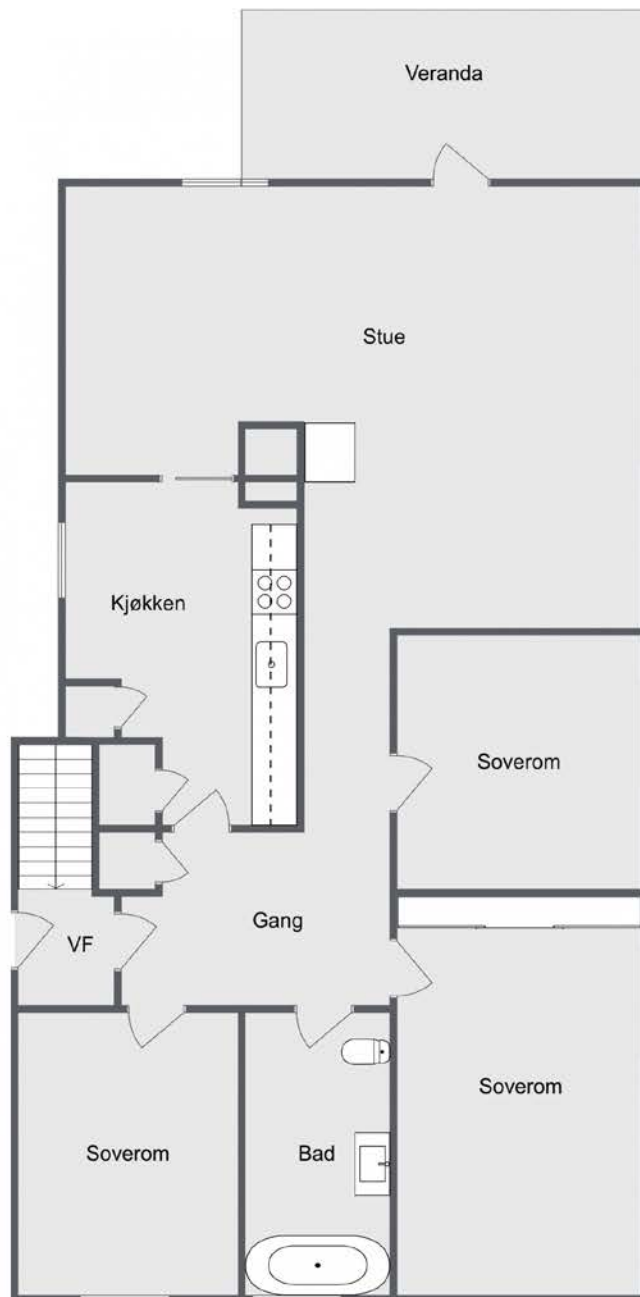


Enebolig med romslig tomt beliggende på toppen av Lille Ringvei med fantastisk utsikt og solforhold.



Lille Ringvei 6

1. Etasje



boligfotograf1.no



SØRMEGLEREN

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



Velkommen inn



Kjøkkenet ble oppgradert rundt år 2000



Kjøkkenet har plass til et lite frokostbord.





En vinkelstue gir plass til både spisestue og sofagruppe.



Stue/spisestue er utstyrt med både vedovn og varmepumpe.



Lys og trivelig stue med fantastisk sjøutsikt



Fra stuen er det direkte utgang til en veranda på ca. 10 kvm.



Utsikten fra stuevindu





Verandaen utenfor stuen





Ett av boligens 3 soverom





Digital styling



Digital styling



Boligens 3. soverom

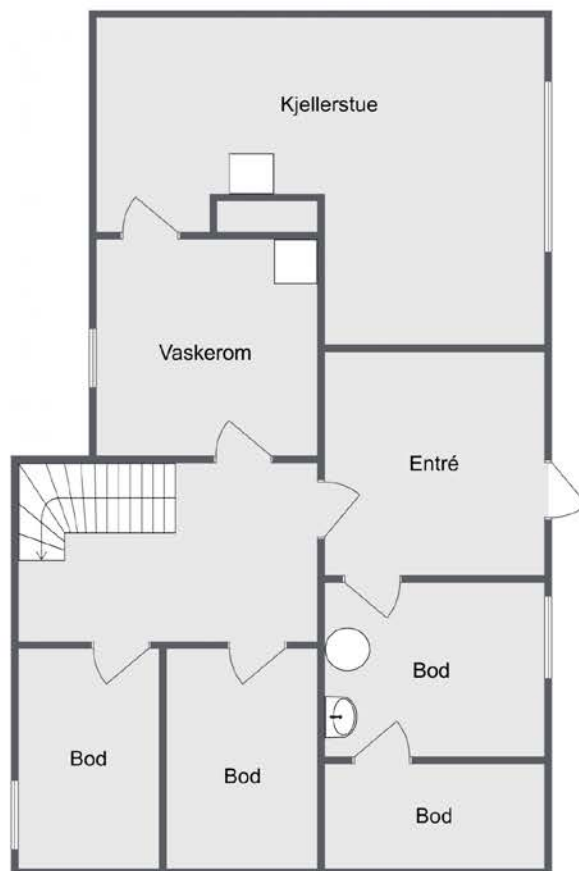


Badet i hovedetasjen er utstyrt med badekar, servant med innredning, samt toalett.



Lille Ringvei 6

Underetasje





Hall/entre i underetasjen med direkte adkomst til utearealer i front mot sjøen.



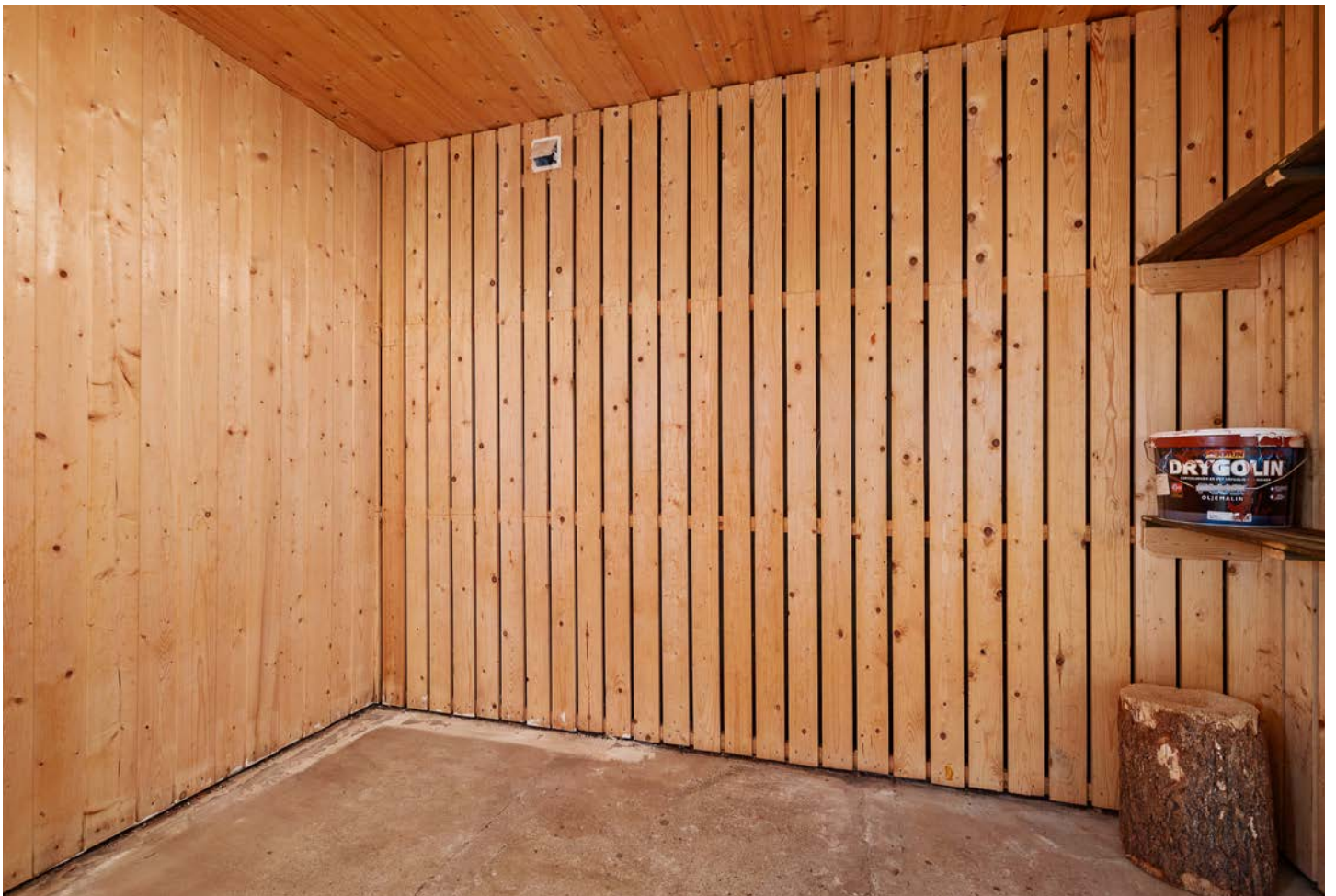
Egen peisestue/kjellerstue i underetasjen.



Vaskerommet i underetasjen.



Hobbyrom/verksted i underetasjen med ekstra bod på innsiden.



Det er totalt 3 boder i underetasjen i tillegg til hobbyrommen/verkstedet.



Fronten av huset med deler av utearealet.



Utearealet i front går over flere nivåer. Her var det tidligere potetåker etc.





Gressplen ved inngangspartiet





Dronebilde over området



Eiendommen ligger helt på toppen av Lille Ringvei.



Nabolagsprofil

Lille Ringvei 6 - Nabolaget Rørvik - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Lille Ringvei Linje 506	2 min	0.1 km
Kragerø rutebilstasjon Buss, ferge	24 min	1.9 km
Kragerø ferjekai Linje 710, 711, 712	26 min	2 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	26 min	24.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 9 min	

Skoler

Kragerø skole (1-10 kl.) 514 elever, 30 klasser	17 min	1.3 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	16 min	1.3 km

Ladepunkt for el-bil

Barthebrygga	21 min
--------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

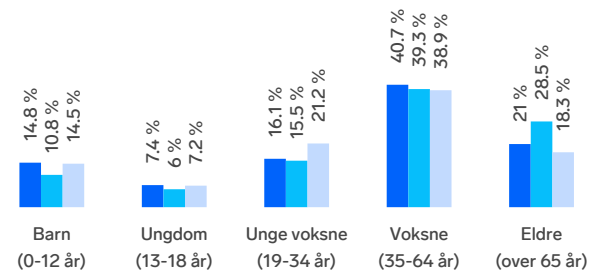
Bra 72/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Siritun barnehage (1-5 år) 66 barn	11 min	0.8 km
Trekanten barnehage (1-5 år) 43 barn	22 min	1.6 km
Rømerverven barnehage (1-5 år) 43 barn	7 min	4.7 km

Dagligvare

Kiwi Kalstad Søndagsåpent	14 min	1.1 km
Kiwi Kragerø Søndagsåpent	25 min	1.9 km



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

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående

 **Støynivået**
Lite støynivå 94/100

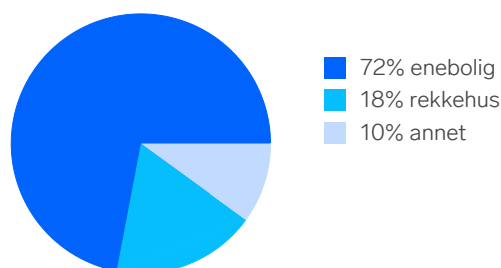
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 93/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 89/100





Sport

- | | |
|--|--|
|  Ringveien Ballbinge
Ballspill | 5 min 
0.4 km |
|  Kragerø skole
Aktivitetshall, ballspill | 17 min 
1.3 km |
|  Family Fitness Kragerø | 18 min  |
|  MOT Kragerø | 5 min  |

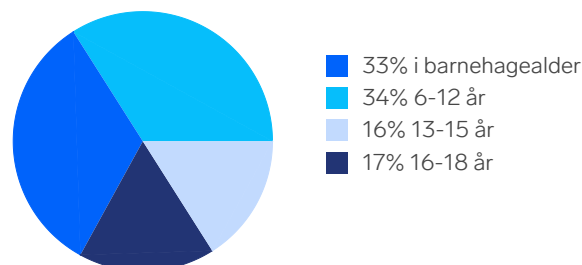
Boligmasse



Varer/Tjenester

- | | |
|---|--|
|  ALTI Kragerø | 13 min  |
|  Vitusapotek Kragerø | 21 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



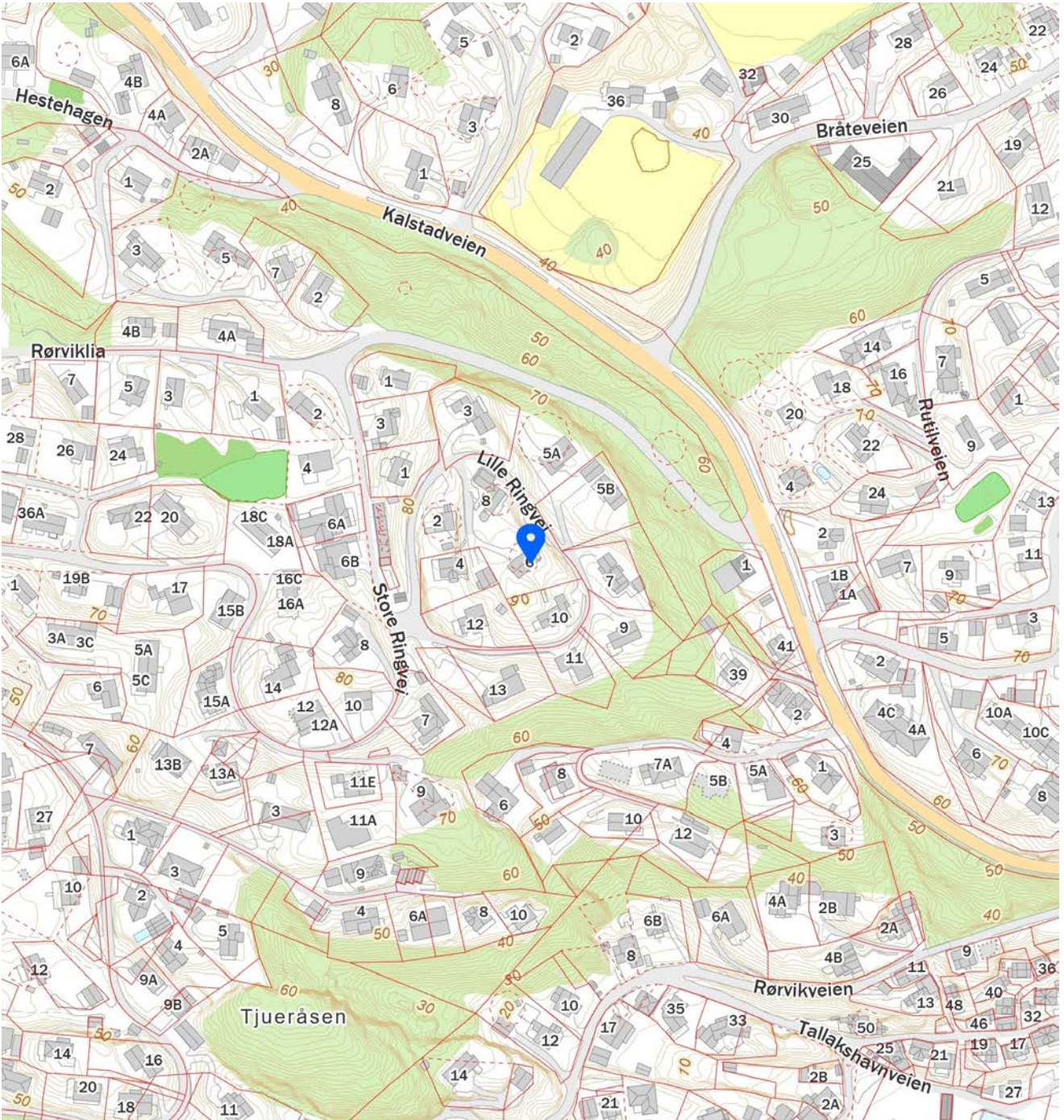
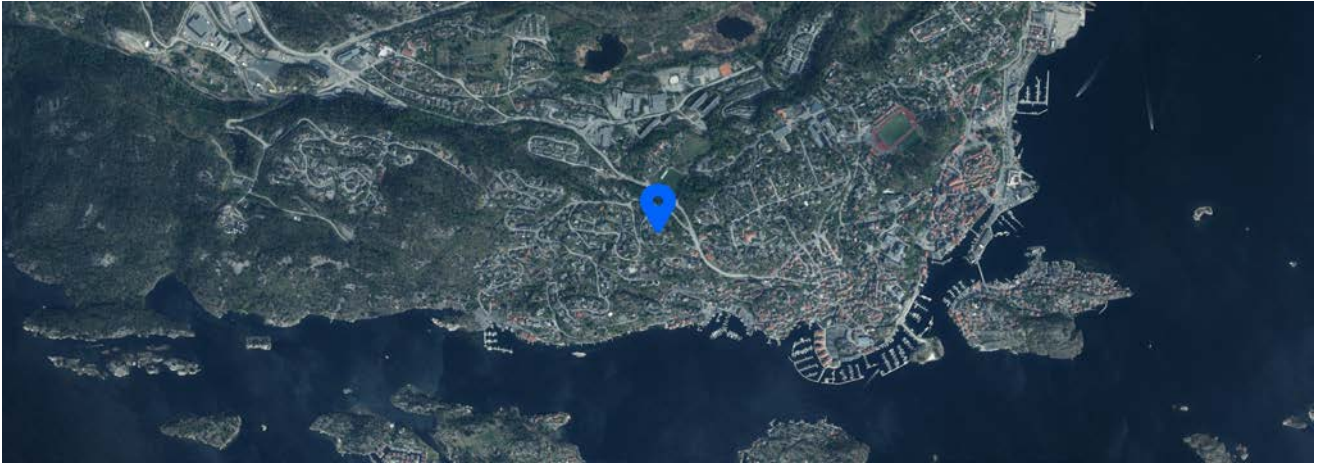
0%

50%


-  Rørvik
-  Kragerø
-  Norge

Sivilstand

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



Tilstandsrapport

 Enebolig

 Lille Ringvei 6, 3772 KRAGERØ

 KRAGERØ kommune

 # gnr. 12, bnr. 636

Sum areal alle bygg: BRA: 159 m² BRA-i: 159 m²



Befaringsdato: 27.08.2024

Rapportdato: 06.09.2024

Oppdragsnr.: 20917-1298

Referansenummer: LA4570

Autorisert foretak: Ramberg Takst

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Jacob U. Ramberg

Uavhengig Takstingeniør

jacob@bjerketangen.no

918 89 227



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 åndsverkløven 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 bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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 ble kontaktet av Bjørnar Bjerkseth for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av enebolig med adresse Lille Ringvei 6 i Kragerø kommune.

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

Tilstanden på boligen framstår med normal standard, bruksslitasje og manglende oppgraderinger.

TG: 2 er gitt til: takteking, renner og nedløp, takkonstruksjon, terrasse, yttervegger, overflater, radon, pipe, rom under terreng, innvendig trapp, vannrør, avløpsrør, el-anlegg, drenering, forstøtningsmurer, grunnmur og utvendige vann og avløpsrør.

TG: 3 er gitt til: vaskerom, badrom, vinduer, ytterdører og utvendige trapper.

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

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Eneboligen står på støpt såle i betong og grunnmur i luftbetong blokker og betong. Reisverk i tre med liggende bordkledning. Saltak med sperrer i tre og takteking av betongstein.

Vinduer i tre med enkelglass.
Vinduer i tre med kobletrammer.
Vinduer i tre med 2-lags glass.

Ytterdører i tre med glassfelt.
Terrassedør i tre med glassfelt.

[Gå til side](#)

INNVENDIG

Gulv har overflater av tregulv, belegg og teppe.
Vegger har overflater av tapet, trepanel og malte flater.
Himling har overflater av himlingsplater og malte flater.

Innvendig har boligen finèrdører, malte glatte dører, skyvedører med glatte fronter og innerdører med glassfelt.
Det er også plassbygd tredør mot bod.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom:

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

Gulv har overflate av belegg.
Vegger har overflate av våtromsplater.
Himling har overflate av himlingsplater.

Vask med baderomsinnredning, toalett og badekar på badrom.

Vaskerom:

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

Gulv har overflate av belegg.
Vegger har overflater av trepanel og tapet.
Vegger har overflate av himlingsplater.

Opplegg for vaskemaskin på vaskerom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Folierte skrog med profilerte fronter, stedvis med glassfelt.
Laminat benkeplate med dobbel vask i stål.
Avsatt plass til kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i kobber.
Avløpsrør i plast.
Varmtvannstank på ca. 200 liter.
Varmepumpe installert.
Sikringsskap med skrusikringer, automatsikringer og fjernavleser.
Brannslukningsapparat og røykvarsler registrert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

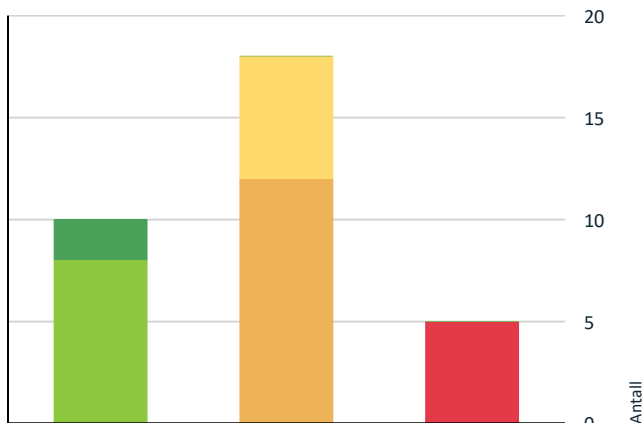
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

1 etasje: WC og bad er et rom.

Underetasje: Rominndeling stemmer ikke overens med dagens bruk, og inngangsdør i underetasje er ikke på tegning.

Sammendrag av boligens tilstand

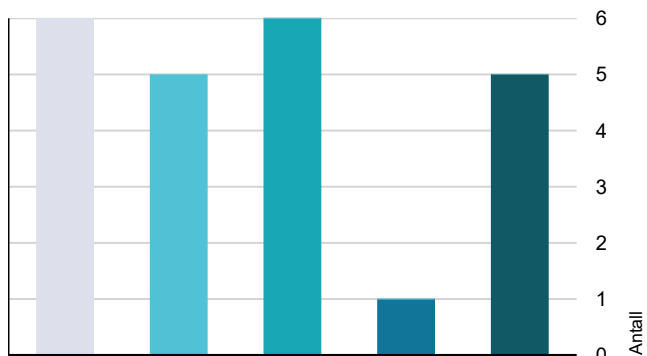
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling av enebolig beliggende på Gnr: 12 Bnr: 636 med adresse Lille Ringvei 6 i Kragerø kommune.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1964

Standard

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

Vedlikehold

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

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Stedvis avløpsrør, stedvis vannrør og stoppekran utbedret i 2021-2022
2020	Modernisering	Terrassedør skiftet.
2000	Modernisering	Kjøkkeninnredning fra 2000.



Utsnitt takteking.



Utsnitt takteking.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe rust og deformasjoner på renner og nedløp.

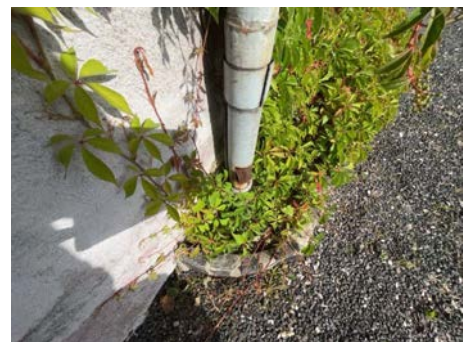
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av renner og nedløp nærmer seg.

Renner og nedløp må skiftes for TG:1 med tanke på alder.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utsnitt renner og nedløp.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein.
Taket er besiktiget 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.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

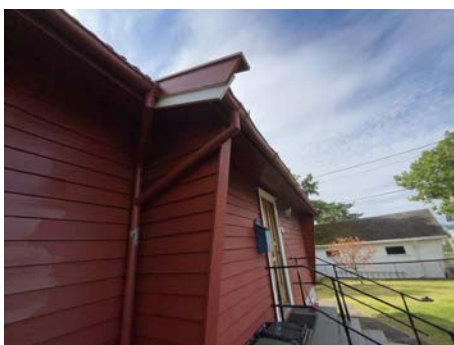
Tilstandsrapport



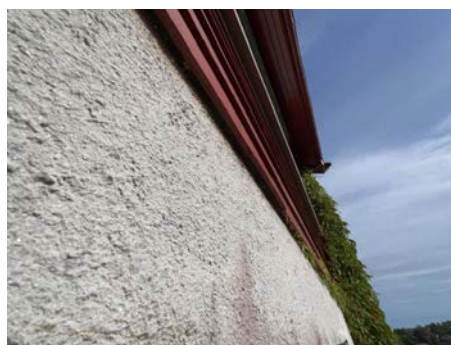
Utsnitt renner og nedløp.



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt renner og nedløp.



TG 2 Veggkonstruksjon

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

Med tank på alder og synlig slitasje på bordkledning er det en risiko for skjulte feil og avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Eldre liggende bordkledning med spredte stedvis råteskader, alder/værslitasje og lite lufting.

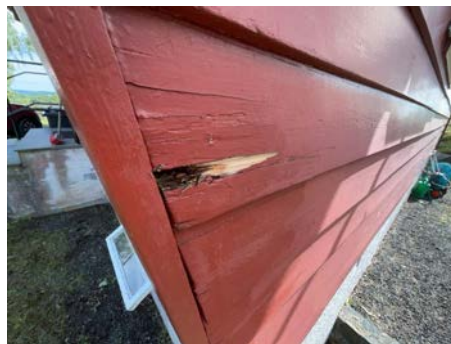
Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak med sperrer i tre.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert stedvis svertesopp og fuktermer på undertak.
Det er registrert lite lufting og svertesopp på gesimser.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det må utføres ytterligere undersøkelser, konstruksjonsdeler med svertesopp og fuktmerker må skiftes.
Lufting må utbedres.

Husk at utskifting av takteking nærmer seg og det vil være et kostnadsestimat rundt dette, og det vil samtidig være naturlig å utbedre takkonstruksjon ved skifte av teking.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utsnitt takkonstruksjon.



Utsnitt takkonstruksjon.



Utsnitt takkonstruksjon.



Utsnitt takkonstruksjon.

Vinduer

Vinduer i tre med enkelglass.
Vinduer i tre med kobletrammer.
Vinduer i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det er påvist alder og vær slitasje.
Stedvis tar vinduer i karm.

Det er registrert et vindu i stue med fuktmerker på overflater under.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

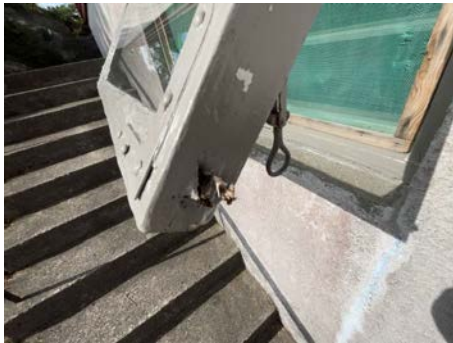
Med tank på alder og kvalitet er det naturlig og skifte vinduene i boligen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utsnitt vinduer.

Tilstandsrapport



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.

Dører

Ytterdører i tre med glassfelt.
Terrassedør i tre med glassfelt.

Terrassedør skiftet i 2020 og gitt TG:1.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Det er registrert alder/vær slitasje på ytterdører i tre og råte i ytterdør mot underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utsnitt ytterdører.



Utsnitt ytterdører.



Utsnitt ytterdører.



Utsnitt ytterdører.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i betong med rekkverk i tre.

Det er bygd en bod under terrassekonstruksjon med konstruksjonsdeler i tre med plassbygd tredør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert forvitring i betong og synlig armering som rustet.

Det er registrert sprekker i treverk til rekkverk.

Det er registrert råte i konstruksjonsdeler til bod bygd under terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrasse og konstruksjonsdeler rundt terrasse må utbedres og skiftes for TG:1.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

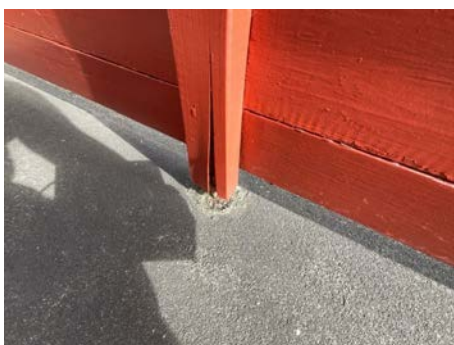
Tilstandsrapport



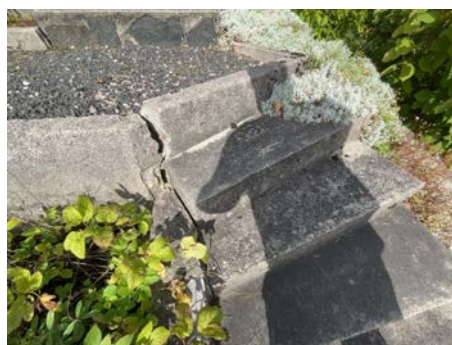
Utsnitt terrasse.



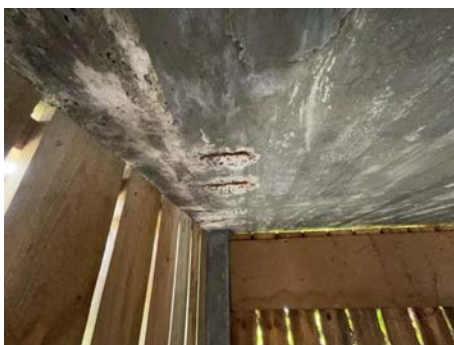
Utsnitt utvendige trapper.



Utsnitt terrasse.



Utsnitt utvendige trapper.



Utsnitt terrasse.



Utsnitt utvendige trapper.

! TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapper i betong og naturstein, stedvis med skiferheller i trinn.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er stedvis registrert sprekker og skader i utvendige trapper.

Det er registrert stedvis fall på over 0.5m uten rekkverk.

Det er registrert rekkverk med for store åpninger.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Utvendige trapper står for utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv har overflater av tregulv, belegg og teppe.
Vegger har overflater av tapet, trepanel og malte flater.
Himling har overflater av himlingsplater og malte flater.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert en del slitasje, noe fuktmerker og skader.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat gitt for utbedringer, skal overflater fornyes er kostnadsestimatet høyere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.



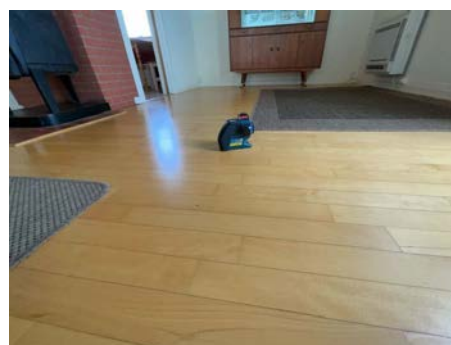
Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.



Høydeforskjeller kontrollert.

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Radon aktsomhet.

Pipe og ildsted

Elementpipe med ildsted i stue underetasje og stue 1 etasje.
Feieluke er lokalisert på vaskerom.

Rekvirert informere om at pipe og ildsteder er godkjent av feier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

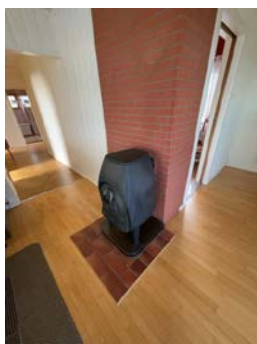
Det er registrert noen riss på pipe i underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skader på pipe må utbedres for TG:1.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ildsted 1 etasje.



Ildsted underetasje.



Riss i pipe.



Riss i pipe.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv har overflater av støptsåle og belegg.
Vegger har overflater av trepanel og tapet.

Rom under terreng er boder, gang, vaskerom og del av stue i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det er høy fuktighet i underetasje, men det er heller ikke registrert fuktsikring mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Drenering og fuktsikring må utvendig utbedres og miljøet i underetasje må overvåkes før det utføres tiltak.

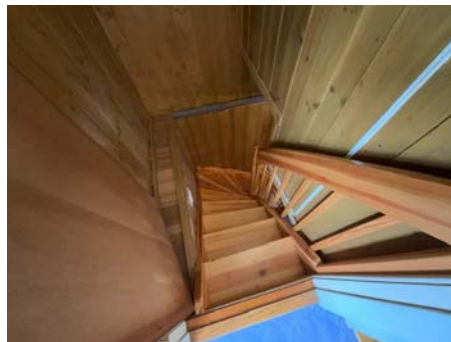
Ønsket bruk av underetasjen er også avgjørende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

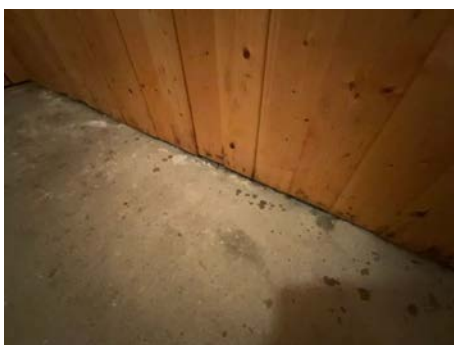
Tilstandsrapport



Utsnitt rom under terreng.



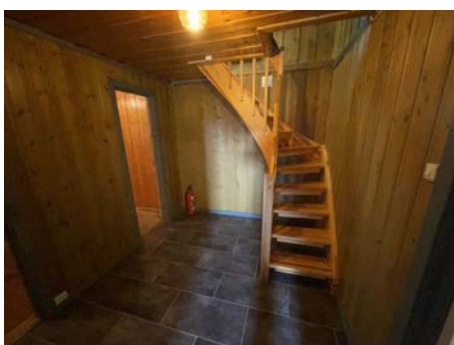
Innendig trapp.



Utsnitt rom under terreng.



Innendig trapp.



Utsnitt rom under terreng.

TO 1 Innvendige dører

Innendig har boligen finerdører, malte glatte dører, skyvedører med glatte fronter og innerdører med glassfelt.
Det er også plassbygd tredør mot bod.

TO 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt innerdører.

Tilstandsrapport



Utsnitt innerdører.



Utsnitt innerdører.



Utsnitt innerdører.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

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

Gulv har overflate av belegg.
Vegger har overflater av trepanel og tapet.
Vegger har overflate av himlingsplater.

Opplegg for vaskemaskin på vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utsnitt vaskerom.



Utsnitt vaskerom.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da det allerede er registrert fuktmerker på overflater.

Rekvirent opplyser om lekkasje i 2021.

Overflater med fuktmerker og skader må skiftes.

Kostnadsestimat ikke gitt da dette er beregnet inn under oppgradering av vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Fuktmerker på overflater.

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

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

Gulv har overflate av belegg.
Vegger har overflate av våtromsplater.
Himling har overflate av himlingsplater.

Vask med baderomsinnredning, toalett og badekar på baderom.

Årstall: 1980

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utsnitt baderom.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke foretatt da rør er ført synlig på vegg.
Ingen unormale fuktindikasjoner utført på befaringdagen, men det er registrert fuktmerker stedvis i etasjeskille fra lekkasje i 2021.
Dette er informert om og beregnet under andre konstruksjonspunkter.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Folierte skrog med profilerte fronter, stedvis med glassfelt.
Laminat benkeplate med dobbel vask i stål.
Avsatt plass til kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 2000



Utsnitt kjøkken.



Utsnitt kjøkken.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2000

Tilstandsrapport



Avtrekk kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Kobberrør er stedvis skiftet etter lekkasje.
Ny stoppekran ble skiftet i 2021 i forbindelse med lekkasje.

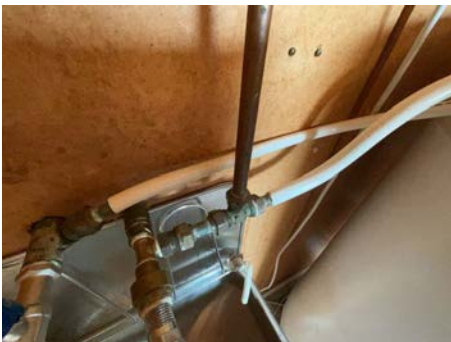
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

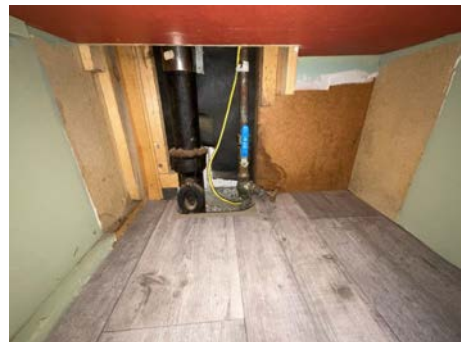
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt kobberrør.



Utsnitt kobberrør.



Stoppekran.

TO 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og delvis plast.

Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis registrert fuktmerker rundt gjennomføringer til avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Utsnitt avløpsrør.



Utsnitt avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Boligen har installert varmepumpe.

TG på varmepumpe er satt utfra synlige fysiske skader eller løse ledninger.

Varmepumpe er ikke funksjonstestet.



Varmepumpe innvendig aggregat.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



Varmtvannstank.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig 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 skrusikringer, noe automatsikringer og fjernavleser.

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?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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?
Ukjent

Tilstandsrapport

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

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 varmtvannsbereder, jamfør 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 Med tanke på alder og manglende dokumentasjon så anbefales det en kontroll av el-anlegg.
Kostnadsestimat gitt for kontroll, avvik funnet av fagkyndig kommer i tillegg.**

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringsskap.

 **Branntekniske forhold**

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarsler registrert.

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



Brannslukningsapparat.



Røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.
Det er ikke utført geologiske undersøkelser på befaringsdagen.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er registrert stedvis drenerør i plast.
Det er ikke registrert fuktsikring mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

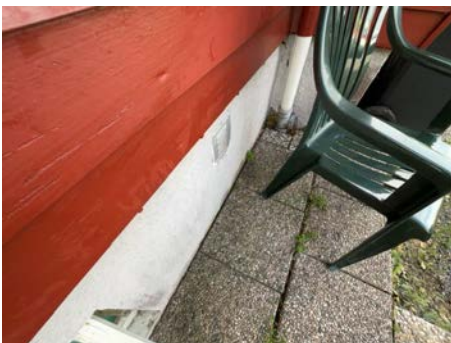
Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Manglende fuktsikring.



Utsnitt drenering.



Manglende fuktsikring.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Eneboligen står på støpt såle i betong og grunnmur i luftbetong blokker og betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert riss, sprekker og forvitring stedvis i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Grunnmur må utbedres for TG:1.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utsnitt grunnmur.



Utsnitt grunnmur.

Tilstandsrapport



Utsnitt grunnmur.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker, betong og naturstein.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert sprekker, riss og slitasje på forstøtningsmurer.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Forstøtningsmurer må utbedres for TG:1.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utsnitt forstøtningsmurer.



Utsnitt forstøtningsmurer.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger ikke utsatt for skred eller flom i følge kommunekart. Det er ikke registrert samlinger av vann på eiendommen på befaringsdagen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen har utvendig vannrør i jern, utvendig avløpsrør i støpejern fra byggeår.

Eiendommen er koblet på det kommunale nettverket.

Rekvirent opplyser om at de hadde tilbakeslag på avløp i 2022, da ble avløpsrør ut til kum spylt og rengjort men ikke skiftet.

Det var ikke behov for å skifte røret i følge fagkyndig under utbedring, men TG settes ut fra alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

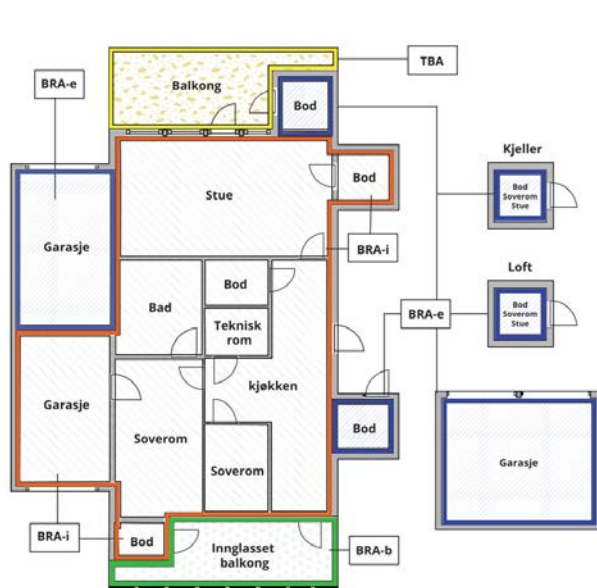
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	76			76	
1 etasje	83			83	10
SUM	159				10
SUM BRA	159				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang , Gang 2, Kjellerstue , Vaskerom , Bod , Bod 2, Bod 3, Hobbyrom		
1 etasje	Entré , Spisestue , Stue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Gang , Trapperom , Kjøkken , Bad		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Areal oppgitt under åpent areal er terrasse i betong mot nordøst.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 1 etasje: WC og bad er et rom.

Underetasje: Rominndeling stemmer ikke overens med dagens bruk, og inngangsdør i underetasje er ikke på tegning.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Avløpsrør og vannrør stedvis utbedret i 2022.

Stoppekran utbedret i 2021.

Terrassedør skiftet i 2020.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	136	23

Kommentar

Enebolig

Underetasje: 76 BRA, 53 P-rom, 23 S-rom.
1 etasje: 83 BRA, 83 P-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2024	Jacob U. Ramberg	Takstingeniør
	Bjørnar Bjerkseth	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	12	636		0	998 m ²	Målebrev.	Festet

Adresse

Lille Ringvei 6

Hjemmelshaver

Snøås Arvid, Snøaas Eva, Snøås Gyda Marie,
Snøås Jørn, Gustavsen Kari Snøås, Bertelsen
Marie Snøaas, Hamre Ole, Bjerkseth Rolf Martin,
Kragerø Kommune

Kommentar

Det er fremvist målebrev med koordinater som dokumenterer byggetomten til 998m².

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger innenfor et veletablert boligfelt i Kragerø kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Plannavn: Kalstadveien/Rørvik.

Formål: Boliger.

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

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

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

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018 - 2030.

Konsesjonsplikt

Ja. 0-grense i hele Kragerø kommune. Boplikt ved egenerklæring.

Bebyggelsen

På eiendommen er det ført opp enebolig over 2 plan.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Ingen opplysninger om forsikringsforhold er oppgitt.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

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.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i 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/LA4570>

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



Utsnitt hage.



Utsikt fra terrasse.

Egenerklæring

Lille Ringvei 6, 3772 KRAGERØ

03 Sep 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Lille Ringvei 6	Lille Ringvei 6	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Turid og Rolf Bjerkseth bygde huset og flyttet inn i 1964

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Eieren har bodd sammenhengende i huset fra 1964 til hennes bortgang i mars 2024

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

JBF Forsikring Gjensidig-54, 1776929

Informasjon om selger

Hovedselger

Bjerkseth, Bjørnar



Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

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 94003859

Egenerklærings skjema

Name: **Bjerkseth, Bjørnar** Date: **2024-09-03**

Identification
 Bjerkseth, Bjørnar



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

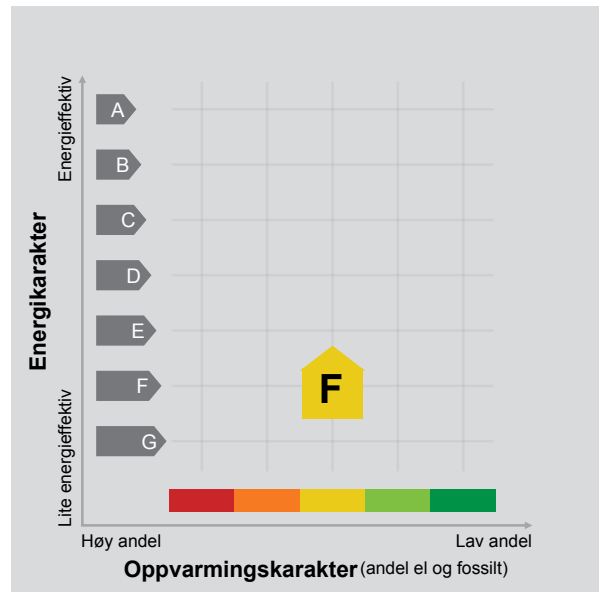
Bjerkseth, Bjørnar

03/09-2024
14:32:04

BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Lille Ringvei 6
Postnummer	3772
Sted	KRAGERØ
Kommunenavn	Kragerø
Gårdsnummer	12
Bruksnummer	636
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	165354427
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-21020
Dato	06.09.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnstans, alternativt peisinnstans med lavt forbruk

- Termografering og tetthetsprøving

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket


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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1963
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	159
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen


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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 3: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: Tiltak utendørs

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

Tiltak 17: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 18: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

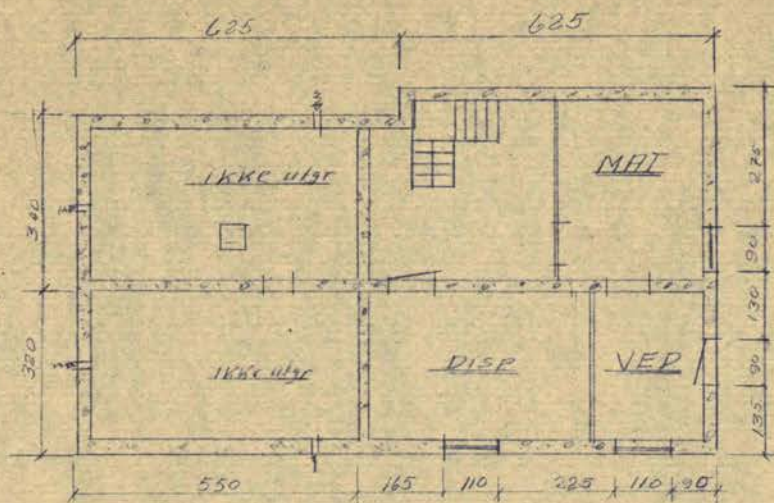
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

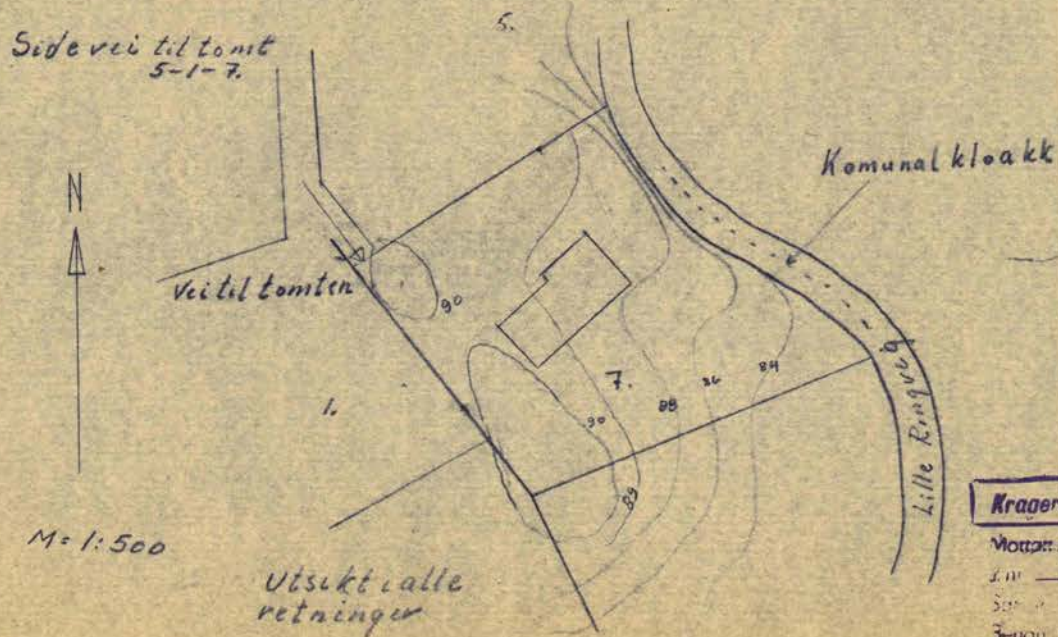
Tiltak 25: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

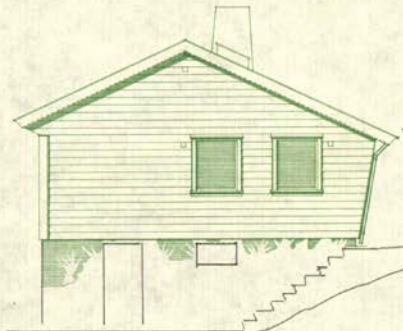
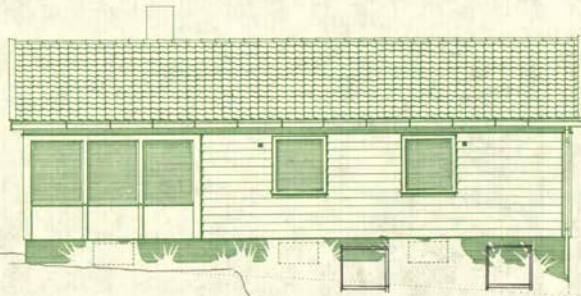


R. Bjerkseth

SITUASJONSKART for tomt 7... vei Lille Ringvei... nr.
 byggefelt Kalstad & Ravik.....
 g.nr. byggekommune Kragere.....
 mål 1000 m² b.nr.
 navn Pole Bjerkseth.....
 postadresse Binneløva 43..... Kragere.....



Kragere Bygningsråd	
Mottatt:	8/5-63
J.nr.	58
S.nr.	3/63
Behandlet:	10/5-63
Godkjent:	



Kragere Byaningsråd

Mottatt: 8/5-63

J. nr. 58,

Satt: 3/63.

Benøyd: 10/5-63

Godkjent:

P. Bjerkseth

1788 4-12-63
A 26

Henvisning:

J.nr.

Kart 19-8

Tekst

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.¹⁾

Ons- dag den 17. juli 19 63. ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over gården Utsikten gr.nr. 12 br.nr. 545 av skyld mark 3,35 i Kragerø. herred. Forretningen er forlangt av Kragerø kommune.

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt. ²⁾

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene B.E. Tyssen.

E. Lie Fredriksen.

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn: ³⁾ Begge.

Ved forretningen møtte: ⁴⁾

Av partene: Fester Rolf Bjerkseth
Kragerø kommune v/N. Chr. Furmyr.

Av naboer: Lille Ringvei 1. W. Jensen, Lille Ringvei 5. E. Flå,
Krager kommune v/N. Chr. Furmyr.

Over de n. del en. av gården som er fraskilt meddeles her følgende opplysninger.

1) Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.
2) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvi- renten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skyld- delingslovens § 1).
3) Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20 skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt very som skjønnsmann samvit- tighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»
4) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

1. AREAL Dyrket jorddekar, naturlig eng og kulturbeitedekar, produktiv skogdekar, annet arealdekar. I altdekar.
2. Grensebeskrivelse 1) Parsellen grenser i Nordvest mot Lille Ringvei 5 med 17,17 + 13,55 m og mot 12/545 med 3,00 m. I nordøst følger grensen senterlinjen Lille Ringvei med 35,00 m. I syd mot Lille Ringvei 9 med 34,35 + 3,80 m. I sydvest mot Lille Ringvei 1 og Lille Ringvei 11 med henholdsvis 20,40 m og 8,30 m.

Areal: 1103 m².

Parsellen skal anvendes til: 2) Byggetomt.

Skylden for de n fraskilte del en ble bestemt til 1 øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 3,34 Hovedbølets gjenværende areal utgjør:

Dyrket jorddekar, naturlig eng og kulturbeitedekar, produktiv skogdekar, annet arealdekar. I altdekar.

De n fraskilte del en er gitt bruksnavn: 3) Lille Ringvei 7.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriveren) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysning.

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

Vi har bestemt at Kommuneingeniøren. skal besørge

forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriveren) til tinglysning.

Forretningen sluttet.

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

1) Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettiget til å få sine påstander i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.
2) Utfylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.
3) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21.)

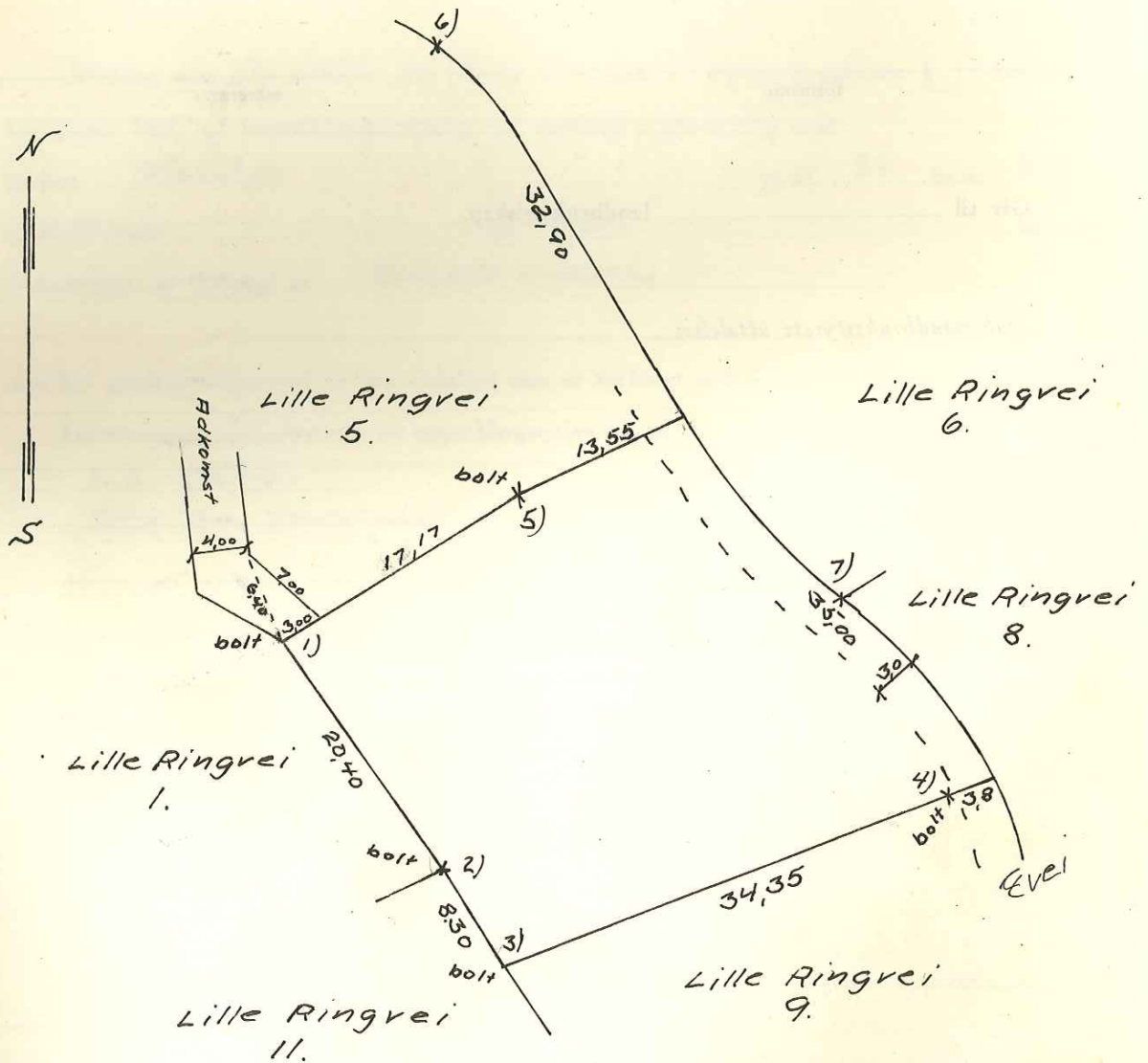
Kart

over parsell nr. Lille Ringvei 7 av gr.nr. 12 br.nr. 545

Utsikten i Kragerö
(eiendommens navn)

M = 1:500

Areal	1103 m ²
Gategr.	105 "
<u>Byggetomt</u>	<u>998 m²</u>



Koordinater

pkt.	x	y
3883 1.	96961,35	58222,85
3884 2.	944,49	234,42
3885 3.	937,47	238,84
3886 4.	949,76	270,91
3887 5.	971,87	240,06
3888 6.	97004,83	233,69
3889 7.	96963,52	263,64

Er delingen godkjent av bygningsrådet?

Går tiljordstyre.

Jordstyrets uttalelse:

.....
.....

..... den 19.....

.....
.....

formann.

sekretær.

Går tillandbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

.....
.....
.....
.....

..... den 19.....

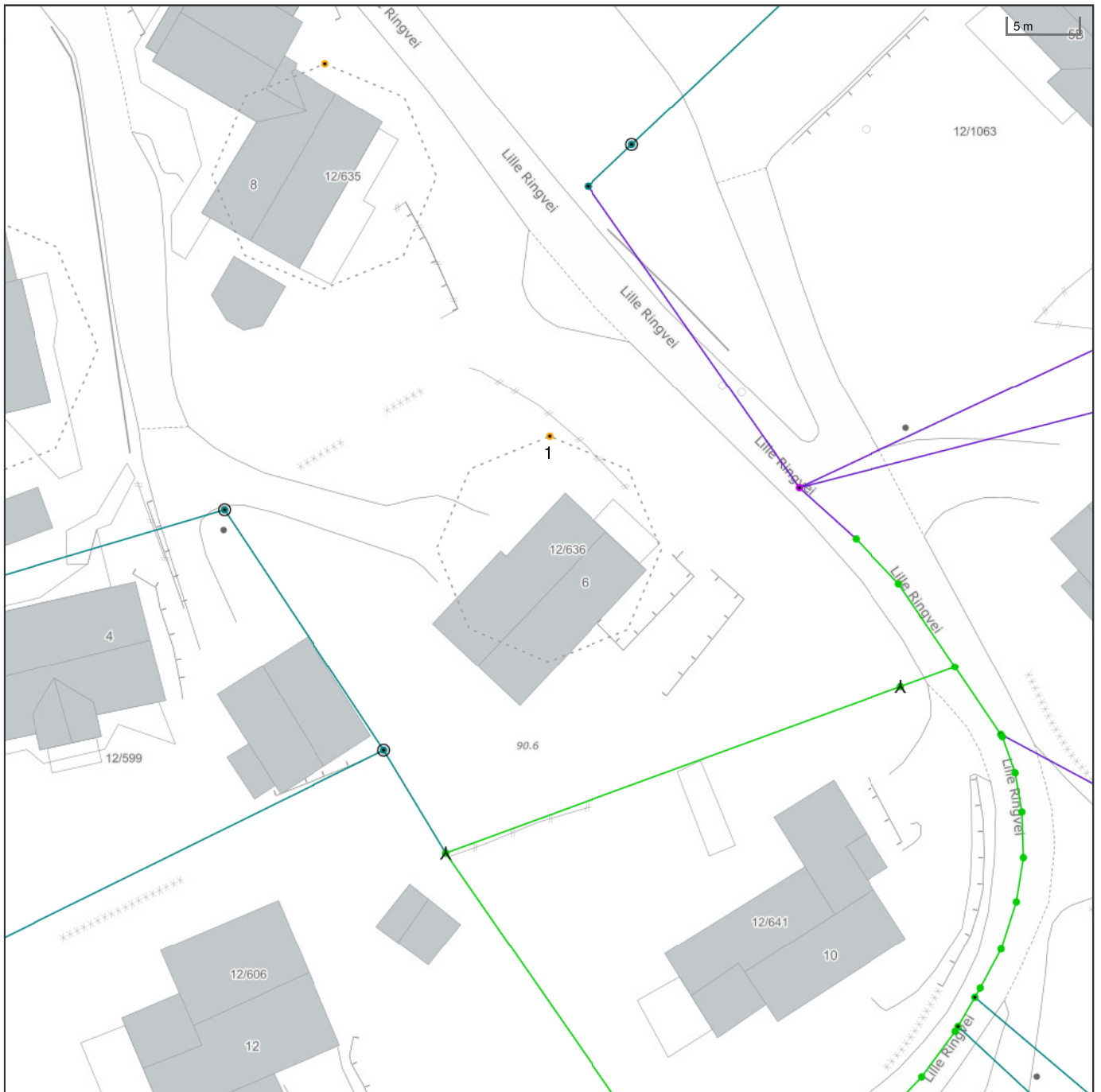
.....
.....

formann.

fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del har fått g.nr. 12 b.nr. 636

Eiendomskart for eiendom 4014 - 12/636//



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

- | | | | |
|--------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgt omtvistet | ----- Eiendomsgt lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgt mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgt mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊗ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfaste | ----- Eiendomsgt middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgt nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgt uviss nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	180,00 m ²	Arealmerknad	Fiktive grenser				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6525361,31	Øst	522759,41	
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6525369,29	522759,41	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	(Punkt)	

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Offentlig kirke
-  Område for jord- og skogbruk
-  Offentlige trafikkområder
-  Kjøreveg
-  Annet friområde
-  Friluftsområde (på land)
-  Felles parkeringsplass

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrænse
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Abo
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Stad og
Rorvikia I, II, III

FYLKESMANNEN I TELEMARKE
Innk: 30/6-83
Arkiv: 2432/83/U-701.8

KOMM. DEP. TET.
60325 | 13.1.67

Vedtakter til reguleringsplan for Kalstadvegen - Rorvik.

1. Bebyggelsen skal være åpen med hus på ikke over 1 1/2 etasje unntatt der bygningsrådet mener særlige grunner taler for en høyere bebyggelse enn 1 1/2 etasje. Bygningsrådet kan tillate at tomter slås sammen og at rekkebebyggelse oppføres.
2. Hus skal legges der de er foreslått på reguleringsplanen. Bygningsrådet kan dog tillate en annen plassering når det etter terrengets beskaffenhet finner det forsvarlig. $\frac{20}{100} = \frac{1}{5} = 0,2$
3. Våningshusenes størrelse skal ikke overstige 20% av tomtens nettoareal. Gesimshøyden for 2 etasjers hus må ikke være over 7 m og monehøyden ikke over 9 m. For 1 1/2 etasjers hus må gesimshøyden ikke være over 5 m.
4. Uthus og frittstående garasjer tillates ikke oppført. Garasjer skal oppføres som tilbygg til våningshus eller plasseres i rekker som vist på planen. I garasjerekken skal de enkelte garasjer ha en lik utforming.
5. Takoppbygg tillates på 1 etasjers hus. Nedskjæringer eller vinduer i takflaten - unntak takluker - tillates ikke.
6. Butikker, lager, mindre verksteder m.v. kan innres hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for de omboende.
7. Bygningens takvinkel og farge må godkjennes av bygningsvesene.
8. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsvesenet. Gjerdene må ikke være over 1,20 m.
9. Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke generende for naboer.
10. Parsellselger er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtakter.
11. Unntak fra disse vedtakers pkt. 1, 3, 4 og 8 kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtakter for vedkomne sted.

Dagbok nr. 1789. -4 DES 1963-63



Sjplu. Lu. 60,-

GRUNNSEDEL

Kragerø kommune erkjenner herved som grunneier å ha bortfestet en tomt som ved kart og oppmålings- samt skylddelingsforretning av **17. juli 1963.**

tinglyst er utskilt fra **12/545**

Tomtens areal og grenser framgår av skylddelingsforretningen.

Tomten har fått betegnelsen gnr. **12** bnr. **636** av sk. **1 ore**

og bruksnavnet **Lille Ringvei 7** i Kragerø og er bortfestet på følgende vilkår.

1. a. Den årlige grunnleie er kr. **tohundreogtjue 60/100 - - - - -** og forfaller til betaling etterskuddsvis hvert års 1. mai —
Første gang **1964** og regnes fra **1. desember 1962.**
- b. Den årlige grunnleie kan av Kragerø kommune hvert 10. år, forlanges justert i overensstemmelse med forandringer i engrosprisindeksen.
- c. Festeforholdet er uoppsigelig.
- d. Erstatning til kommunen etter bygningslovens § 48 er innregulert i grunnleien med

kr. **etthundreogti 30/100 - - - - -**

2. Til sikkerhet for den til enhver tid skyldige grunnleie, pantsetter festeren med 1ste prioritets panterett, sin rett til tomten og de på denne til enhver tid stående og oppførendes bygninger, for et beløp av inntil 1 års grunnleie eller

kr. **tohundreogtjue 60/100 - - - - -**

Misligholdes grunnleiebetalingen er grunneieren berettiget til ikke alene å holde seg til festeren, men også til — i overensstemmelse med loven om tvangsfullbyrdelse, å la pantet bortselge ved auksjon. I tilfelle av søksmål, overtar festeren for seg og pantets senere eiere Kragerø forliksråd og herredsrett som rette verne-ting, forkynt på den i lovgivningen fastsatte måte, enten for festeren selv, eller den som har tilsyn med — eller beboer eiendommen.

3. Festeren er berettiget til å selge de på tomten stående bygninger, og i forbindelse hermed overdra festeretten, dog skal grunneieren underrettes herom før endelig salg kan skje idet grunneieren herunder har forkjøpsrett. Avgjørelse om forkjøpsretten må grunneieren ta innen en frist av 3 uker.
Ved overdragelse til livsarvinger eller adoptivbarn gjelder forkjøpsretten ikke. Framleie av tomten eller deler av denne er ugyldig uten grunneierens samtykke.
4. Oppmåling, tinglysing, stempling av hjemmelsbrev betales av festeren.
5. Festeren frafaller sine rettigheter etter tvangsfullbyrdelsesloven § 108 og 111.
6. I tilfelle hvor Den Norske Stats Husbank og Norges Småbruk- og Bustadbank har ydet lån, skal banken i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
7. Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter lån og eventuelt nedskrivningsbidrag i Husbanken og Bustadbanken. Dog skal forkjøpsretten gjelde sålenge Husbanken og Bustadbanken blir holdt skadesløs og får dekket sine lån og nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Kragerø kommune, den **2. desember 1963.**

På grunneierens vegne.

kommuneingeniør.

Det bekreftes at ovenstående underskrift er skrevet i vårt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Kronauger

T. Steffensen.

Foranstående in duplo utferdigade grunnseddel vedtas for såvel meg selv som for senere festere av tomten, og erkjenner jeg å ha mottatt det ene eksemplar mens det annet blir hos grunneieren.

Kragerø, den *4. des. 1963.*

som fester:

Rolf Bjørkseth

Det bekreftes at ovenstående underskrift er skrevet i vårt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Kronauger

T. Steffensen.

gr

Megleropplysninger vedrørende fyringsanlegg i Kragerø kommune

Bjørnar Bjerkeseth

Frydensborgveien 12A

3772 KRAGERØ

Adresse:	Lille Ringvei 6	Dato:	13.08.2024
Eiendom:	12 / 636 / 0 / 0	Saksreferanse:	2021/6
Antall røykløp:	1		(bes oppgitt ved svar)
Antall ildsted:	2	Vår referanse:	Kjetil Kristiansen
Antall avvik:	0	Avtale nr:	1480

Registrerte enheter/tilsyn:

Enhet	Tilsyndato	Status tilsyn	Hyppighet	Ant.røykløp
Lille Ringvei 6 (H - 1 - 1) Enebolig	25.01.2021	Utført	Hvert 3.år	1

Rapporten omhandler alle avvik som er avdekket.



Kragerø kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Telefon: 35 98 62 00

Utskriftsdato: 09.08.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kragerø kommune

Kommunenr.	4014	Gårdsnr.	12	Bruksnr.	636	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lille Ringvei 6, 3772 KRAGERØ								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	LILLE RINGVEI 7	Beregnet areal	180
Etablert dato	04.12.1963	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	12.01.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Arealmerknader	Fiktive grenser		

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	12/636
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	12/636
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	19.09.2013 19.09.2013	Sak 13/02078		12/349, 12/403, 12/452, 12/545, 12/599, 12/604, 12/615, 12/616, 12/635, 12/636, 12/641, 12/656, 12/668, 12/697, 12/801, 12/802, 12/803, 12/804, 12/805, 12/806, 12/807, 12/808, 12/868, 12/998, 12/1072, 12/1103, 12/1313, 41/1
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	01.02.2012 01.02.2012			12/349, 12/403, 12/452, 12/508, 12/545, 12/599, 12/604, 12/615, 12/616, 12/635, 12/636, 12/641, 12/656, 12/662, 12/668, 12/670, 12/675, 12/697, 12/709, 12/776, 12/786, 12/801, 12/802, 12/803, 12/804, 12/805, 12/806, 12/807, 12/808, 12/868, 12/1063, 12/1072, 12/1079, 12/1297, 12/1313, 12/1324, 41/1
Skylddeling Skylddeling	04.12.1963			12/545, 12/636

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6525361.31	522759.41	0	Ja	180	Fiktive grenser (FG)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KRAGERØ KOMMUNE S963946902	Fester (F) 1/1	Postboks 128 3791 3791 KRAGERØ	
BJERKSETH ROLF MARTIN F140423*****	Framfester (F1) 1/1		Død (D)
HAMRE OLE F010659*****	Hjemmelshaver (H) 1/12	ISHUSBAKKEN 2A 3766 3766 SANNIDAL	Bosatt (B)
SNØAAS EVA F080849*****	Hjemmelshaver (H) 1/6	KALSTADVEIEN 8 3772 3772 KRAGERØ	Bosatt (B)
GUSTAVSEN KARI SNØÅS F130257*****	Hjemmelshaver (H) 1/6	Ryggvegen 4E 3802 3802 BØ I TELEMARK	Bosatt (B)
SNØÅS JØRN F130856*****	Hjemmelshaver (H) 1/12	HESTEHAGEN 4A 3772 3772 KRAGERØ	Bosatt (B)

BERTELSEN MARIE SNØAAS F190150*****	Hjemmelshaver (H) 1/6	SOMMERFJØSVEIEN 3 3772 3772 KRAGERØ	Bosatt (B)
SNØÅS GYDA MARIE F210944*****	Hjemmelshaver (H) 1/6	HEIBØVEIEN 12 3788 3788 STABBESTAD	Bosatt (B)
SNØÅS ARVID F220837*****	Hjemmelshaver (H) 1/6	EDVARD MUNCHS VEI 7J 3770 3770 KRAGERØ	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Lille Ringvei 6

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	165354427		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 165354427: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	123
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	123
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		02.07.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Lille Ringvei 6	H0101	12/636	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	81	0	81	0	0	0
U01	0	42	0	42	0	0	0



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Lene Waasjø

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 07 79

Mob.: 481 62 074

lene.waasjo@sor.no



Arve Bohlin

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 03 58

Mob.: 979 94 299

arve.bohlin@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

PLUS gir boligeiere sterkt 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 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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:

Lille Ringvei 6, 3772 KRAGERØ

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

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

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

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
--------------------	------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:	
-----------------	--

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted	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.

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

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

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