

# Oredalsveien 11

Stabbestad



Prisantydning: **kr 3 700 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormeglere.no







# Koselig hytte i idylliske omgivelser - Solrik terrasse på 59 kvm - Ildsted inne og ute - Kun 120 meter fra sjø og strand

## OMRÅDE

**Stabbestad**

## ADRESSE

**Oredalsveien 11, 3788**

**STABBESTAD**

## Prisantydning

**kr 3 700 000,-**

Omkostninger: **kr 110 000,-**

Totalpris: **kr 3 810 000,-**

Kommunale avgifter: **kr 8 280,- per år**

Eiendomskatt: **kr 4 584,-**



BRA-i: 45 m<sup>2</sup>

BRA-e: 2 m<sup>2</sup>

BRA Total: 47 m<sup>2</sup>

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 1969

Soverom: 2

Rom: 3

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 2380 m<sup>2</sup>

## Guro Hana

Eiendomsmegler

**942 54 652**

**Guro.Hana@sormegleren.no**

**Sørmeqleren AS, avd. Kragerø**

Storgata 16, 3770 Kragerø

35 98 11 00

sormegleren.no

# OREDALSVEIEN 11

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 4, bruksnummer 82 i Kragerø kommune.

### Areal

BRA - i: 45 m<sup>2</sup>

BRA - e: 2 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 47 m<sup>2</sup>

TBA: 59 m<sup>2</sup>

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.

### Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 45 m<sup>2</sup> Gang, stue, kjøkken og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

59 m<sup>2</sup>

### Utedo

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 2 m<sup>2</sup> Utedo

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Areal oppgitt under åpent areal er terrasse rundt fritidsboligen og mot sørøst.

Byggetegninger:

Det foreligger ikke tegninger.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2380 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Fritidseiendommen ligger solrikt, sjønært og meget attraktivt til, med nærhet til idylliske strender og turområder, samt kort vei til Kragerø med yrende sommerliv, restauranter og matbutikker. I kort gangavstand fra hytta er det sandstrand og båtbygg. Med båt har man tilgang til en av de flotteste

skjærgårdene i landet. Her er det bare å gjøre seg klar for bading, vannsport, krabbefiske og fiskelykke.

Hytta ligger høyt og fint plassert på en kupert tomt på 2380,2 kvm. Tomten er opparbeidet med noe plen, fjell i dagen, busker og skjermende trær. Gode solforhold, kombinert med nydelig utsikt, kan nytes til det fulle på en sydøstvendt, dels overbygd terrasse på ca. 59 kvm. Her er et utmerket plass til grill og ønsket utemøblement, og i et hjørne er det en oppmurt, åpen utepeis. Terrassen har dekke og rekkverk i tre, og det går trapp ned til en sti som leder ned til stranden.

### **Beliggenhet**

Hytta ligger høyt og fritt i idylliske omgivelser på Stabbestad i Kragerø kommune. Her får du det optimale ferieparadis som byr på et rikholdig utvalg av opplevelser for liten og stor, både på lands og til vanns. Fritidseiendommen ligger på fastlandet med bilvei frem til en felles parkeringsplass, ca. 100 meter fra hytta. I tillegg er det bilfergeforbindelse fra Stabbestad ferjekai til Kragerø sentrum.

Ved Kragerø Resort, ca. 6 km unna, finner man aktiviteter som tennis, golf og minigolf. Den flotte 18-hulls golfbanen ble etablert i 2003 og anses som en av Norges beste og mest særegne golfbaner. Banen holder internasjonal standard og har klimatiske forhold som gir en lang sesong. Banen og hotellet har vunnet flere kåringer som beste golf-resort. Her kan du dyrke sporten, og finpusse teknikken fra tidlig morgen til sen kveld, i vakre omgivelser.

Kragerø Resort byr videre på et innholdsrikt badeanlegg, kajakkutleie, treningssenter, et moderne tennisanlegg og et flott spa-anlegg som innbyr til velvære. Badeplassene ligger ellers som perler på en snor med Stølestranda, Grønsvik og Kosebukta som de nærmeste.

Kragerø byr på et unikt landskap, som passer perfekt for sykling. Sykkelstiene er godt tilrettelagte og passer for hele familien, både den erfarne og for nybegynneren. For å oppleve Kragerøs vakre skjærgård har øyhopping blitt en populær aktivitet. På listen over attraksjoner som bare må oppleves er Jomfruland nasjonalpark, Skåtøy Kafe, Krigsminnet Krikken og nydelige Kragerø by med sine hyggelige restauranter.

### **Servicetilbud**

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Joker Westgaard, som ligger ca. 6 min unna med bil. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Kragerø flere nisjebutikker, forretninger, interiørbutikker og gallerier. Det er en liten biltur til Alti Kragerø i Sannidal som innehar 20 butikker og virksomheter. Apotek og vinmonopol finner du i sentrum.

Kragerø byr også på en rekke anerkjente spisesteder. Sommerstid er det et yrende folkeliv i gatene. Her kan du finne trange smug med sjarmerende kafeer, spise reker rett fra fiskebrygga og besøke de ulike markedene som arrangeres.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og ferge. Nærmeste holdeplass er Støle, som ligger ca. 850 meter fra hytta. Det går også bilferje fra Stabbestadstranda til byen og ulike øyer i skjærgården flere ganger daglig, og denne bruker ca. 10 minutter til Kragerø sentrum. Med bil er det ellers ca. 26 min til Sannidal, 1 time til Porsgrunn, 1 t og 10 min til Skien, 1 t og 20 min til Arendal, samt 2 t og 40 min til Oslo.

### **Adkomst**

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

### **Bygningssakkyndig**

Jacob Unosen Ramberg

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Fritidsboligen står på piler i betong. Reisverk i tre med stående bordkledning. Saltak med sperrer i tre og taktekking av takpapp. Vinduer i tre med 2-lags isolerglass. Vinduer i tre med enkeltglass. Terrassedør i tre med glassfelt.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

- Det har vært vannlekasje rundt pipe i stue, dette er utbedret.

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

- Det er lagt vann til veranda.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

### **Innhold**

1. etasje: Gang, 2 soverom og stue/kjøkken.

Annet: Utedo på ca. 2 kvm.

### **Standard**

På den store, idylliske fritidseiendommen er det en koselig hytte på ca. 45 kvm med en solrik terrasse på ca. 59 kvm. Hytta inneholder en gang, to soverom og en åpen stue-/kjøkkenløsning, og nedenfor terrassen er det en frittliggende utedo på ca. 2 kvm. Under terrassen er det en praktisk utstyrsbod.

Det åpne rommet som utgjør stue og kjøkken er et romslig, vinklet allrom med lun atmosfære og god møbleringsfrihet. Vinduer i tre himmelretninger sørger for unik, naturlig lyssetting på dagtid, og på kvelden settes den rette stemningen med fyr i en god vedovn i støpejern. Allrommet har lyslasert panel på veggene og lakkert, originalt heltregulv – en tradisjonell kombinasjon som passer hytta godt.

Kjøkkenet har et arealeffektivt design med god skap- og benkeplass. Innredningen har hvite, glatte fronter og hvit laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål. Det er ikke innlagt vann, og gråvann fra kjøkkenet slippes ut i terrenget. Kjøkkenet er utstyrt med benkebelysning og og benkestikk, samt nisje for komfyr og plass til kjøleskap.

Soverommene har plassbygde senger i høyden, og under er det plass til queen-size seng for å skape et praktisk familierom. Det er plassbygde skap på begge soverommene, og store vinduer sørger for rikt, naturlig lysinnslipp og gode luftemuligheter.

Tilstandsrapport basert på innholdskrav 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 Jacob Unosen Ramberg den 30.07.2024, 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.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

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

Tilstanden på boligen framstår med lav standard, bruksslitasje og manglende vedlikehold.

TG: 2 er gitt til: takteking, nedløp, renner, veggkonstruksjon, ytterdør, etasjeskille, ildsted, radon, kjøkken, el-anlegg og pilarer.

TG: 3 er gitt til: takkonstruksjon, vinduer, utvendige trapper, terrasse, overflate, avløpsrør og brannteknisk. Viser til rapportens underpunkter og at det er viktig at man leser disse, ikke bare sammendraget. Man må påregne vanlig vedlikehold.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendig > Utvendige trapper

Innvendig > Overflater

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Dører

Innvendig > Radon

Innvendig > Pipe og ildsted

Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

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.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap og komfyr.

### **Parkering**

Bilene parkeres på en felles parkeringsplass ca. 100 meter fra hytta. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

### **Diverse**

Kort fortalt

- Koselig hytte i idylliske omgivelser
  - Ca. 120 meter i luftlinje fra sjøen
  - Strand og båtbygge i nærheten
  - Naturskjønn og usjenert eiendom
  - Solrik, kupert tomt på 2380,2 kvm
  - Felles parkering 100 m fra hytta
-

- Sydøstvendt terrasse på 59 kvm
- Terrassen har overbygg og utepeis
- Lun og fin hytte på ca. 45 kvm
- Åpen og luftig stue-/kjøkkenløsning
- Det er montert vedovn i stuesonen
- Arealeffektivt og enkelt kjøkken
- 2 soverom med plassbygde senger
- Frittstående utedo på ca. 2 kvm
- Ikke innlagt vann, kun til hyttevegg
- Hytta er ikke tilkoblet avløpssystem

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Hytta kan varmes opp elektrisk med frittstående varmeovn, og det er vedfyringsmuligheter i en vedovn i støpejern i stuen. Det er naturlig ventilasjon. Sikringsskapet har skrusikringer og fjernavleser. Det er vann til hyttevegg, ikke innlagt i hytta. Det er ikke tilkoblet avløp, og gråvann fra kjøkkenet slippes ut til terreng.

### **Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt

## **ØKONOMI**

### **Kommunale avgifter**

Kr 8 280

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer:

- Renovasjon
- Feieavgift
- Eiendomsskatt

### **Eiendomsskatt**

Kr 4 584

### **Eiendomsskatt år**

2024

### **Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatt er inkludert i kommunale avgifter.

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 0

### **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](http://www.skatteetaten.no).



### **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:

4014/4/82:

24.11.1951 - Dokumentnr: 1607 - Erklæring/avtale

AT UNNTATT FRA SALGET ER SEMENTSTØPERI MED MASKINER OG INVENTAR.

Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.1962 - Dokumentnr: 1278 - Erklæring/avtale

KJØPEKONTRAKT TIL AVTALT PRIS M DIV BEST  
RETTIGHETSHAVER: STORNÆS ASLAUG OG OSCAR  
RETTIGHETSHAVER: ANDERSSON BJØRG OG EGIL  
TOMTENE "BÅTBU" OG "BRØNN TOMT"

Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.1973 - Dokumentnr: 1113 - Best. om båt/bryggeplass

Rettighet hefter i: Knr:4014 Gnr:4 Bnr:16

Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

### **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 på grunn av ukjent. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

Kommunen opplyser at det ikke foreligger noen godkjente byggetegninger i deres arkiv. Dette medfører at megler ikke kan kontrollere at bruken av rommene i boligen samsvarer med det de er godkjent som. Eventuelle pålegg/søknader som følge av ulovlige tiltak på eiendommen er kjøpers risiko og ansvar.

### **Vei, vann og avløp**

Det er ifølge info fra kommunen mulighet for tilknytning til offentlig vann og avløp.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et uregulert område, godkjent som spredt boligbebyggelse, nåværende, og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan.

Eiendommen ligger i hensynssone for høyspent. I hensynssoner er det krav til avstand mellom bygg/bygningsdeler og nettanlegg. Avstandskravet varierer i forhold til om det er nærhet til kraftlinjer, kabler i bakken eller nettstasjoner. Tiltak som utvikling, terrengendring, bygging etc. kan kreve dispensasjon etter plan og bygningsloven.

### **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 i utgangspunktet boplikt. Denne eiendommen er imidlertid ifølge kommunen registret som fritidseiendom og er fritatt for boplikt. Kjøper må undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet som bekrefter at eiendommen skal benyttes til fritidsformål. Sørmeglere gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

**Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

**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 3 700 000

**Totalpris**

Kr 3 810 000

---

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 700 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

92 500,00 (Dokumentavgift)

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

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
93 500,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

110 000,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----  
3 793 500,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

3 810 000,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

**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 avvike kundeforholdet.

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

### **Personopplysningsloven**

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

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Meglers vederlag er avtalt til 3,00 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 19.900,-, oppgjørshonorar kr 10.900,- og grunnpakke markedsføring kr 11.950,-

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

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 157 250,00,- 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**

Union Funksjonærforening Geithus

### **Oppdragsansvarlig**

Guro Hana

Eiendomsmegler

[Guro.Hana@sormegleren.no](mailto:Guro.Hana@sormegleren.no)

Tlf: 942 54 652

Sørmeglere AS, avd. Kragerø, Storgata 16

3770 Kragerø

Tlf: 359 81 100

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

### **Salgsoppgavedato**

24.09.2024

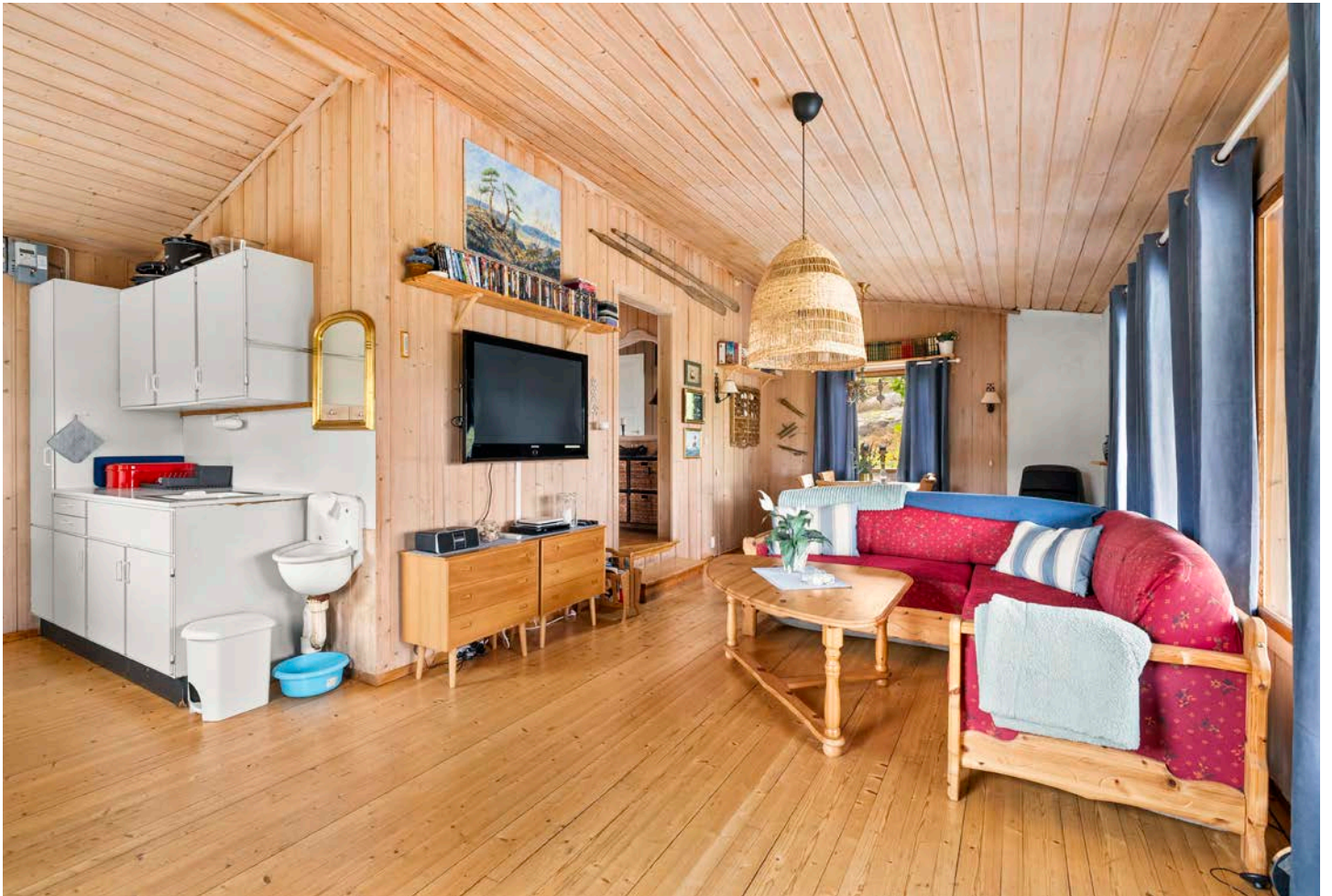
---







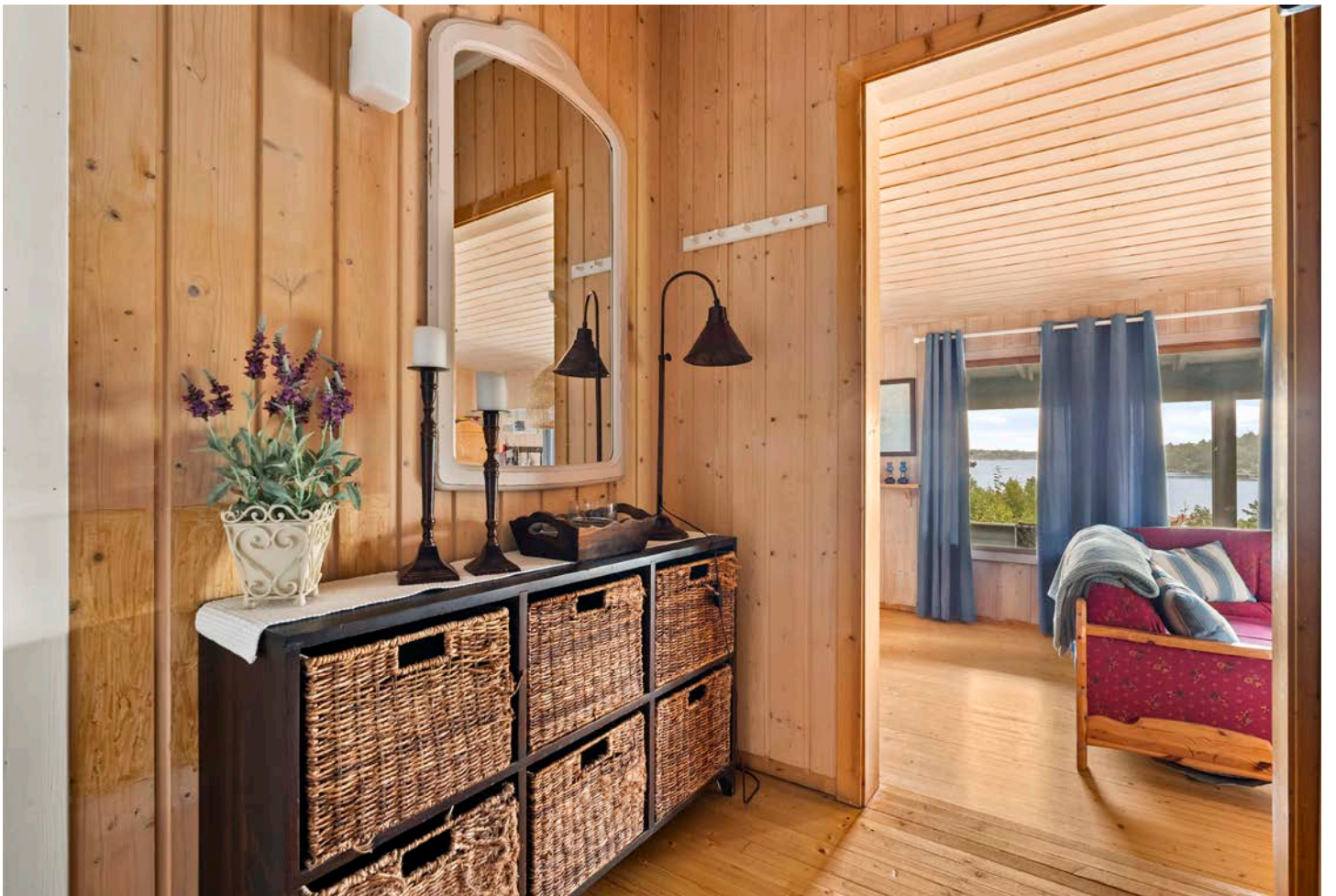






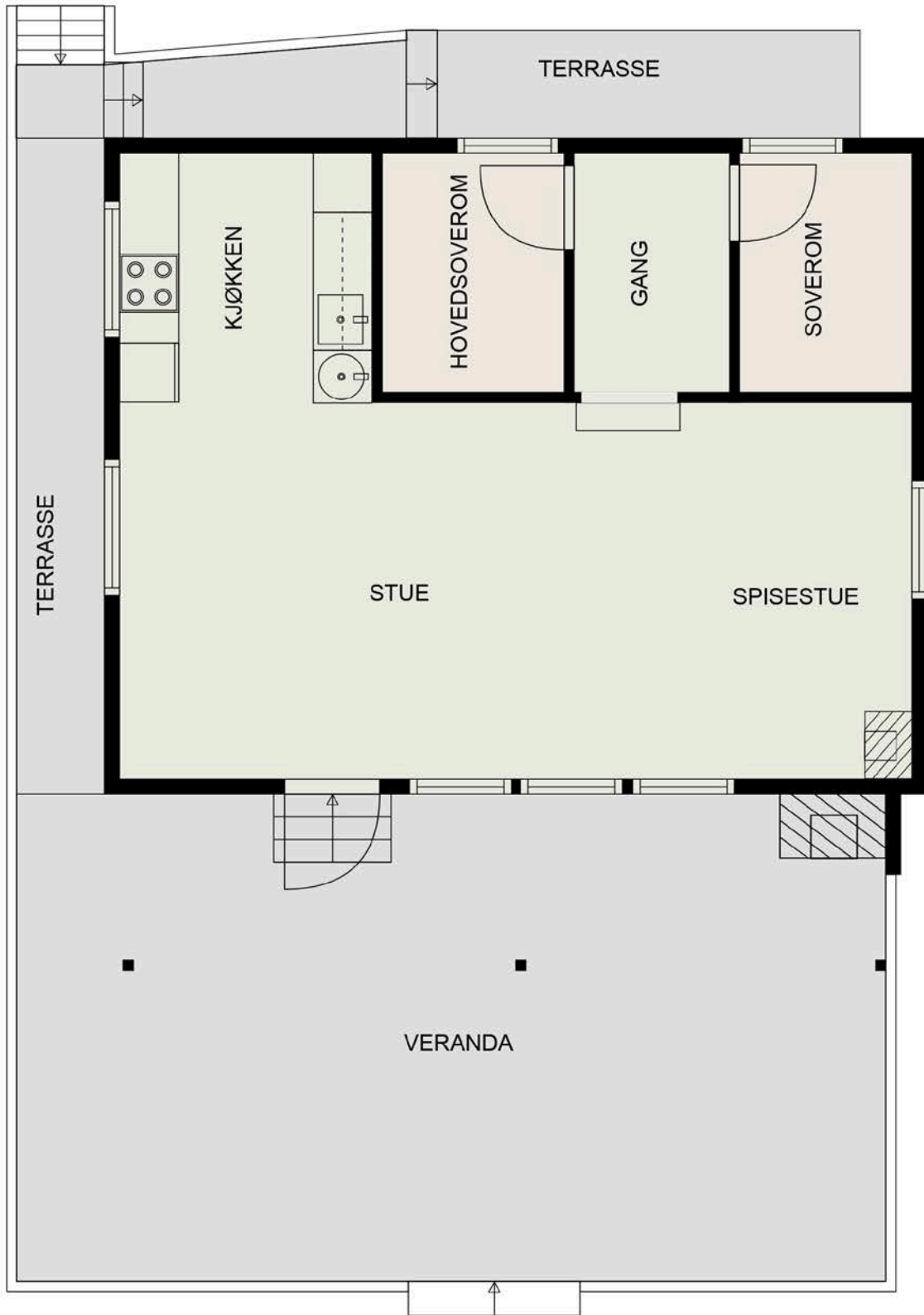












PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.









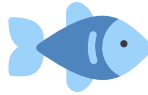


# Nabolagsprofil

Oredalsveien 11

## Avstand til sjø

108 m



## Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 48 min	🚗
🚏 Tangen	28 min	🚗
Totalt 9 ulike linjer		25.8 km
🚢 Stabbestad ferjekai	9 min	🚗
Linje 710, 711, 712		7.3 km
🚢 Portør brygge	14 min	🚗
Linje 710		9.1 km
🚏 Støle	18 min	🚶
Linje 701		1.3 km

## Avstand til byer

Kragerø	40 min	🚗
Porsgrunn	1 t 6 min	🚗
Arendal	1 t 8 min	🚗
Skien	1 t 14 min	🚗
Oslo	2 t 43 min	🚗

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Kragerø resort	10 min	🚗
🚗 Alti Kragerø	28 min	🚗

## Vintersport

Langrenn

Alpin

- Vegårshei ski og aktivitetssenter
- Kjøretid: 57 min
- Skitrek i anlegget: 1



## Aktiviteter

Guramyra Gård	8 min	🚗
Stangnes badeplass	9 min	🚗
Stabbestranda badeplass	9 min	🚗
Vestre Stabbestad badeplass	9 min	🚗
Kragerø resort	9 min	🚗
Kragerø Golfklubb	9 min	🚗
Jegertunet Feriesenter	17 min	🚗
Camp Skarvann	19 min	🚗

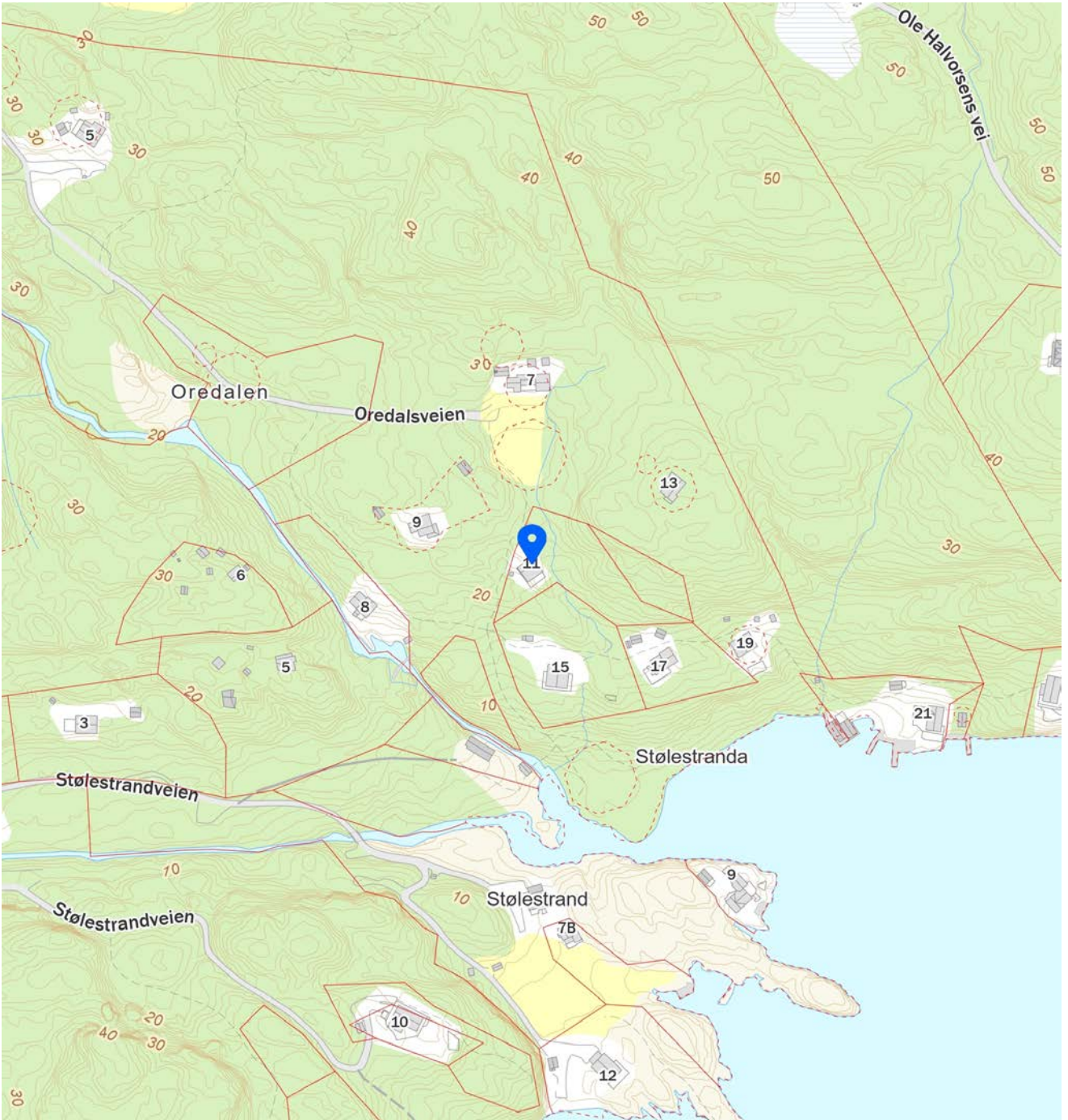
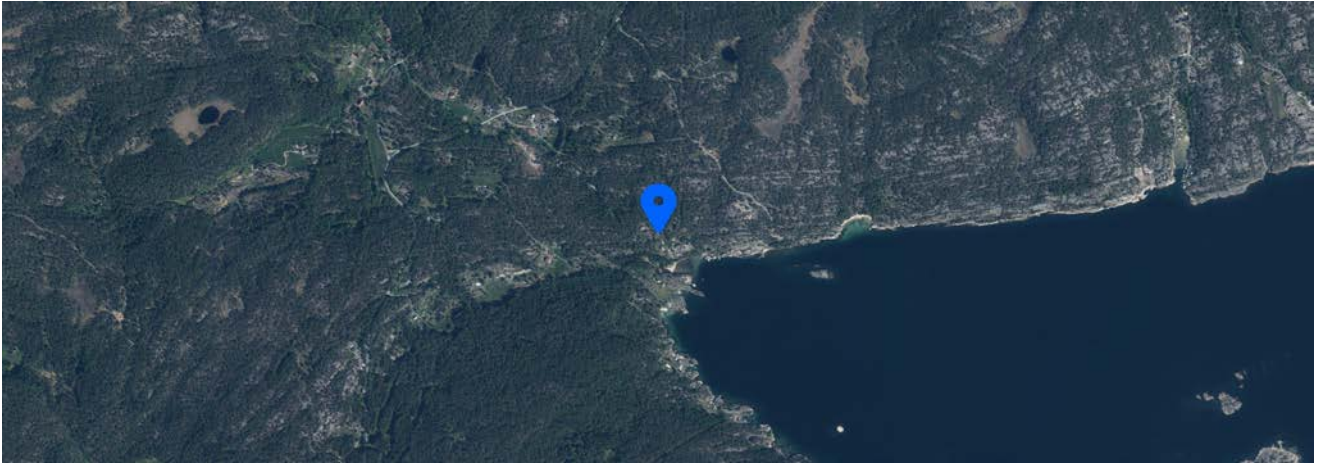
## Sport

⚽ Gåsmyr idrettspark	6 min	🚗
Fotball, friidrett		2.4 km
⚽ Haslumkilen Havn ballbinge	5 min	🚗
Ballspill		3.4 km

## Dagligvare

Joker Westgaard	6 min	🚗
Coop Extra Haugtun	28 min	🚗
PostNord, søndagsåpent		26 km








# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Oredalsveien 11, 3788 STABBESTAD

 KRAGERØ kommune

 # gnr. 4, bnr. 82

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m<sup>2</sup> BRA-i: 45 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 30.07.2024

Rapportdato: 23.09.2024

Oppdragsnr.: 20917-1285

Referansenummer: FR8410

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](mailto: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, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst ble kontaktet for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av fritidsbolig med adresse Oredalsveien 11 i Kragerø kommune.

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

Tilstanden på boligen framstår med lav standard, bruksslitasje og manglende vedlikehold.

TG: 2 er gitt til: takteking, nedløp, renner, veggkonstruksjon, ytterdør, etasjeskille, ildsted, radon, kjøkken, el-anlegg og pilarer.

TG: 3 er gitt til: takkonstruksjon, vinduer, utvendige trapper, terrasse, overflate, avløpsrør og brannteknisk.

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

Man må påregne vanlig vedlikehold.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1969

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fritidsboligen står på pilarer i betong.  
Reisverk i tre med stående bordkledning.  
Saltak med sperrer i tre og takteking av takpapp.

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.  
Vinduer i tre med enkeltglass.

Terrassedør i tre med glassfelt.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflate av tregulv.  
Vegger har overflate av trepanel.  
Himling har overflate av trepanel.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Folierte skrog med glatte fronter.  
Laminat benkeplate med enkel vask i stål.  
Avsatt plass til komfyr og kjøleskap.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Avløpsrør i plast og jern.  
Sikringstavle med skrusikringer og fjernavleser.  
Brannslukningsapparat mangler, røykvarsler registrert.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Den delen av tomten som ikke er bebygd består av naturtomt.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

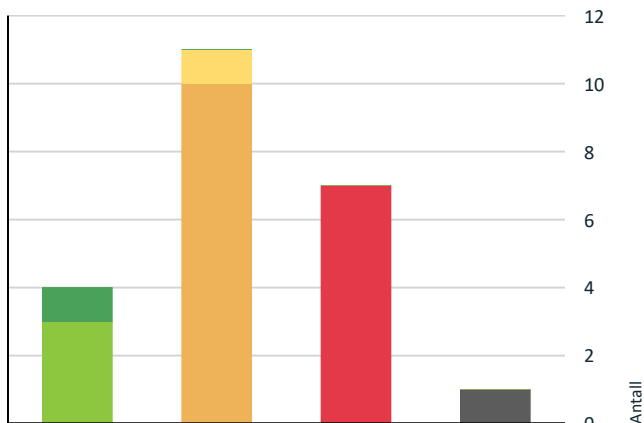
## Utedo

- Det foreligger ikke tegninger



# Sammendrag av boligens tilstand

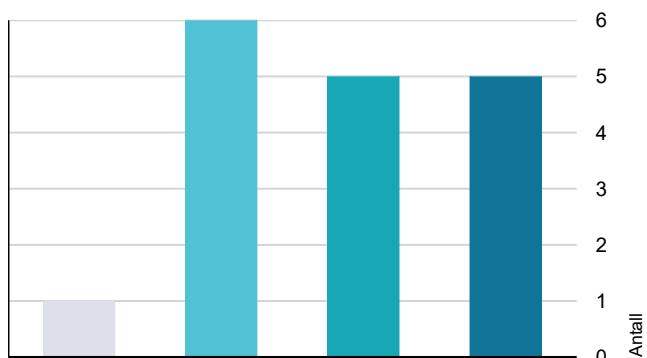
## Fordeling av tilstandsgrader



- 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 fritidsbolig beliggende på Gnr: 4 Bnr: 82 med adresse Oredalsveien 11 i Kragerø kommune.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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



# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1969

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

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

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av pappshingel.  
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er registrert råte på undertak, så taktekking må stedvis skiftes i forhold til utbedring av undertak.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking 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: 50 000 - 100 000**



Utsnitt taktekking.



Utsnitt taktekking.

### Nedløp og beslag

Nedløp og renner i stål og stedvis plast.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe slitasje på renner og stedvis manglende nedløp.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Renner og nedløp må utbedres for TG:1.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Utsnitt renner og nedløp.

### Veggkonstruksjon

# Tilstandsrapport

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

## Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert stedvis påbegynt råte.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det nå beregnes vedlikehold og stedvis utskiftning av bord.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak med sperrer i tre.

Takkonstruksjon er gjenbygd og kontrollert fra synlige konstruksjonsdeler.

Det er registrert stedvis råte.

Det må utføres ytterligere undersøkelser og konstruksjonsdeler med råte må skiftes.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.

## Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Utsnitt takkonstruksjoner.



Utsnitt takkonstruksjoner.

## Vinduer



# Tilstandsrapport

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.  
Vinduer i tre med enkeltglass.

Vinduer i gavl mot sørvest er nyere, og har 2-lags isolerglass.

I eldre vinduer er det registrert påbegynt råte, alder/værslitasje og stedvis vinduer som er vanskelig å åpne og lukke.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.

## TG 2 Dører

Ytterdør er terrassedør i tre med glassfelt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Det er registrert alder og værslitasje.  
Det er registrert svertesopp.  
Det er registrert skjevheter i karm, dør er vanskelig å låse.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrasse dør må utbedres for TG:1.  
Utskiftning av terrassedør nærmer seg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt terrassedør.



Utsnitt terrassedør.

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre med rekker i tre.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Det er registrert stedvis underdimensjonert bærende konstruksjonsdeler som står direkte på terreng.

Det er registrert alder/værslitasje på terrassebord.

#### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Bærende konstruksjonsdeler må utbedres.  
Konstruksjonsdeler med råte må skiftes.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Utsnitt terrasse.



Utsnitt terrasse.



Utsnitt terrasse.

## **TG 3** Utvendige trapper

Utvendige trapper i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er registrert noe alder/værslitasje.

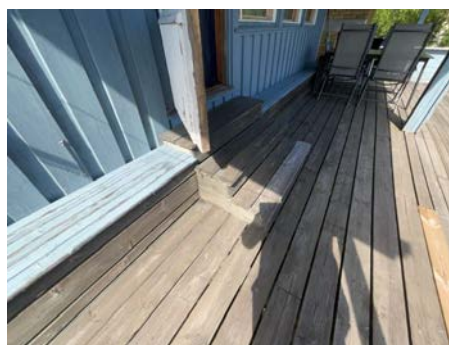
Det er registrert fall på over 0.5m uten rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Trapper må utbedres for TG:1.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Utsnitt trapper i tre.



Utsnitt trapper i tre.

## **TG IU** Andre utvendige forhold

Det er en tank montert bak fritidsboligen, antar denne har vært for å samle nedløpsvann før det var lagt opp vann til hyttevegg. TG ikke gitt.

Innhent mer informasjon fra rekvirent om det treng, men tanken kan vel i utgangspunktet bare fjernes da vann er lagt til hyttevegg og nedløpsvann ikke lenger ledes til tank.



# Tilstandsrapport



Tank bak fritidsbolig.

## INNENDIG

### TG 3 Overflater

Gulv har overflate av tregulv.  
Vegger har overflate av trepanel.  
Himling har overflate av trepanel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Trepanel i himling er skadet av råte rundt pipegjennomføring.  
Det er stedvis registrert slitasje og skader på overflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater må stedvis utbedres for TG:1.  
Innvendige overflater skadet av råte må skiftes for TG:1.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Utsnitt overflater.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert aktivitet etter skadedyr og noe skader i etasjeskille.  
Det er ikke registrert pågående aktivitet av skadedyr.

#### Konsekvens/tiltak

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

Etasjeskille må overvåkes, konstruksjonsdeler med skader eller nedbøyninger må skiftes etter behov.

Overvåk etter skadedyr, da det er registrert spor.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Høydeforskjeller kontrollert.



Utsnitt etasjeskille.

### 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 "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad.

#### Vurdering av avvik:

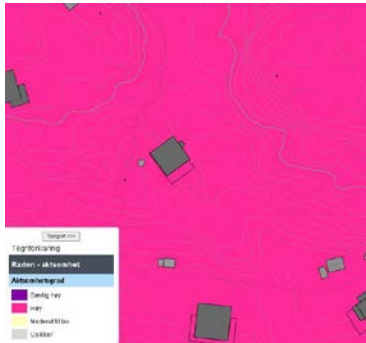
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innhent dokumentasjon på radonmåling eller tiltak mot radon. Kan det ikke innhentes dokumentasjon bør det utføres en radonmåling. Fritidsboligen står på pilarer, så det er god utlufting, men med tank på at det er innenfor en "høy" aktsomhetsgrad anbefales det en måling.

# Tilstandsrapport



Radon aktsomhet.

## 🔴 TG 2 Pipe og ildsted

Mursteinspipe med ildsted lokalisert på terrasse og stue.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss i overflate.

Det er registrert stedvis riss og sprekker i ildsted og stedvis pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Sprekker og riss må utbedres for TG:1.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

Utsnitt ildsted.



Utsnitt ildsted.



Utsnitt ildsted.

## 🟢 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Innvendig dør.



## KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

## 🔴 TG 2 Overflater og innredning

Folierte skrog med glatte fronter.  
Laminat benkeplate med enkel vask i stål.  
Avsatt plass til komfyr og kjøleskap.

**Vurdering av avvik:**



# Tilstandsrapport

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert noe merke, knekte dørhåndtak og svelling.

## Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Utsnitt kjøkkenet.



Utsnitt kjøkkenet.

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkkenet.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Kun naturlig ventilering over kokesone.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 3 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og stedvis jern.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert svelling rundt gjennomføring for avløpsrør. Vasken er markert for å ikke brukes.

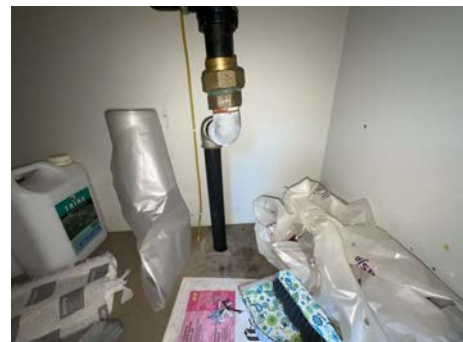
#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avløpsrør må kontrolleres og utbedres.

Lovlighet på gråvann mot terreng må kontrolleres, da fritidsboligen har vann til vegg.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Utsnitt avløpsrør.



Utsnitt avløpsrør.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

## 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

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

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av 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 anbefales det en kontroll av el-anlegg. Kostnadsestimat gitt for kontroll, avvik funnet av fagkyndig kommer i tillegg.**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Utsnitt el-anlegg.

## TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler registrert.

Brannslukningsapparat er ikke registrert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja Innhent et brannslukningsapparat.**
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**



# Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



Røykvarsler.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

### TG 1 Drenering

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

Drenering naturlig på terreng.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fritidsboligen står på pilarer i betong.  
Formene pilarene er støpt i er av eternit og inneholder asbest.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis registrert sprekker og skader i pilarer.  
Det er registrert materiale med asbest.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pilarer står stedvis for utbedring, men da det er asbest holdig materiell.  
Pilarer kan kun jobbes med av fagkyndige godkjent for asbest håndtering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utsnitt pilarer.



Utsnitt pilarer.

### TG 0 Terrengforhold

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

# Bygninger på eiendommen

## Utedo



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår.

### Standard

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

### Vedlikehold

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

### Beskrivelse

Utedo står på trebjelkelag mot terreng.  
Reisverk i tre med stående bordkledning.  
Pulttak med takteking av takpapp.

Plassbygd tredør.

Utedo fungerer til tiltenkt bruk, men det er registrert nedbøyninger og råte.  
Utedo står for utbedring.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

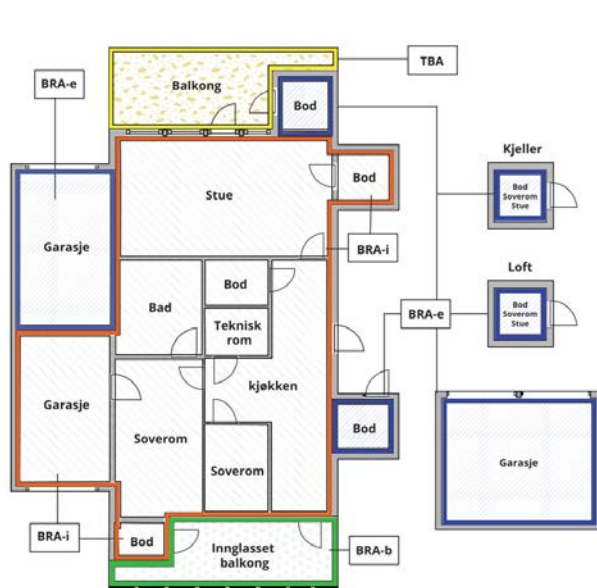
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i 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

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	45			45	59
<b>SUM</b>	<b>45</b>				<b>59</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>45</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Areal oppgitt under åpent areal er terrasse rundt fritidsboligen og mot sørøst.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Utedo

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Utedo		2		2	
<b>SUM</b>		<b>2</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>2</b>				



## Romfordeling

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

### Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Fritidsbolig	45	0
Utedo	0	2

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.7.2024	Jacob U. Ramberg	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	4	82		0	2380.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Oredalsveien 11

### Hjemmelshaver

Union A/s Funksjonærfor.

### Felles formue

Kr.

### Felles gjeld:

Kr.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et hyttefelt med utsikt over Stølefjorden i Kragerø kommune.

### Adkomstvei

Privat vei med parkering ca.100m unna fritidsboligen.

### Tilknytning vann

Det er ikke innlagt vann, vann til hyttevegg.

### Tilknytning avløp

Det er ikke innlagt avløp, gråvann fra kjøkken slippes ut på terreng.

### Regulering

Eiendommen ligger innenfor et uregulert område.

### Om tomten

Den delen av tomten som ikke er bebygd består av naturtomt.

### Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen, denne dag var det pent vær. Ut over dette er det ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

### Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018 - 2030.

### Konsesjonsplikt

Ja. 0-grense i hele Kragerø kommune.

### Bebyggelsen

På eiendommen er det ført opp fritidsbolig over 1 plan og en utedo.

## 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 god kjennskap til eiendommen og egenerklæringen er fylt ut på en grundig og tillitsfull måte. Takstmann har ut over dette ingen kommentarer til egenerklæringen.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Infoland.no		Ambita.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kommunekart.com	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/FR8410>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



## Andre bilder



Utstyr bod under fritidsboligen, utstyr bod er ikke måleverdig.

# Egenerklæring

Oredalsveien 11, 3788 STABBESTAD

19 Sep 2024

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Oredalsveien 11	Oredalsveien 11	

## 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. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. 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

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

Fullmaktshaver fyller ut alene  Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Nei

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Byggeår 1969

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

## Informasjon om selger

Hovedselger



Ibsen, Karl

## Forbehold

---

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det har vært vannlekasje rundt pipe i stue, dette er utbedret.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til





## Elektrisitet

---

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- Spesifiser hvilken type  
Det er lagt vann til veranda.
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Sopp og skadedyr

---

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?  
Ikke relevant for denne boligen.
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?  
Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

- 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?  
 Ja  Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?  
 Ja  Nei
- 27 Er det utført radonmåling?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?  
Ikke relevant for denne boligen.
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?  
Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### **Boligselgerforsikring**

---

#### **Boligen selges med boligselgerforsikring**

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 94058251**



# Egenerklærings skjema

Name

Ibsen, Karl

Date

2024-09-19

Identification

 Ibsen, Karl



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

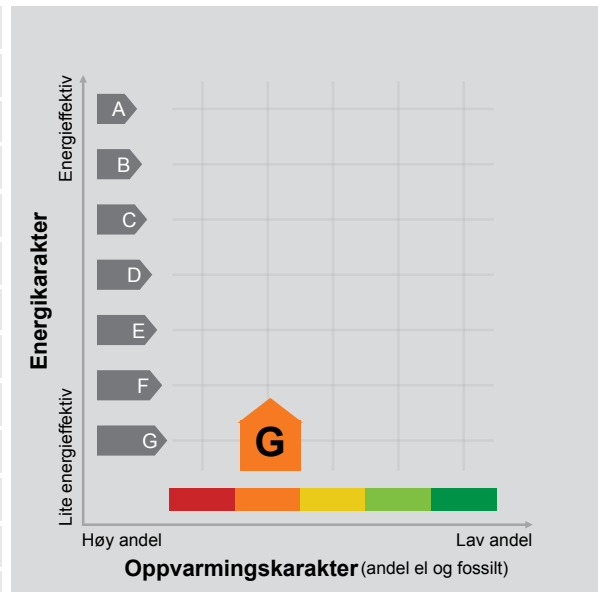
Ibsen, Karl

19/09-2024  
21:07:21

BANKID

# ENERGIATTEST

Adresse	Oredalsveien 11
Postnummer	3788
Sted	STABBESTAD
Kommunenavn	Kragerø
Gårdsnummer	4
Bruksnummer	82
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15154764
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-3754
Dato	02.08.2024



**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](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Etterisolering av yttervegg**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Montere automatikk på utebelysning**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Fritidsbolig
<b>Byggeår</b>	1970
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	45
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Naturlig ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Kartverket

SØRMEGLEREN TELEMAR AS  
V/MARI RUE  
POSTBOKS 1615  
3902 PORSGRUNN

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 77240073  
Vår referanse: 3543777/24567975  
Bestilling: C3 2024-08-05 (4) 92

Dato  
05.08.2024

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
1607	31	24.11.1951	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
4014 KRAGERØ	4	16	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

[www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238

Phenyl... 180 -

Avskrift av dagbok nr 1607 51  
Vedlegg nr

Kragers sakskriverembete

24/11 1951

## K J Ö P E K O N T R A K T med F Ö D E R Å D.

Undertegnede Anshelm Strandmyr vedtar herved å overdra min eiendom Strandmyr Gr.4 , Brn. 16 i Skåtøy herred med tilhørende husbygninger og innbo til min fostersønn Ferdinand Åsulvsen.

Undtatt herfra er Sementstøperibygningen i Stølestrand med maskiner og inventar, og likeledes muligens andre ~~heftelser~~. Kjøpesum kr.9000,-

\*  
Bekr. av mig

Anshelm Strandmyr

Overdragelsen skjer på følgende betingelser:  
Föderåd stort kr.6000,-, seks tusen kroner som første prioritet. Jeg Anshelm Strandmyr skal ha fritt opphold med mat og klær, og et værelse i annen etasje i husets østre ende utstyrt med seng, sengeklær og fornødne møbler. Dette rum skal daglig holdes rent og oppvarmes i den kolde årstid. Samt må der føres det fornødne tilsyn og pleie under sykdomstilfelle, og doktor hvis det ønskes, og ved døden bekostes en alminnelig begravelse.

Santaket på eiendommen følger med i salget

Strandmyr den 2 november 1951

Som kjøper

Som selger

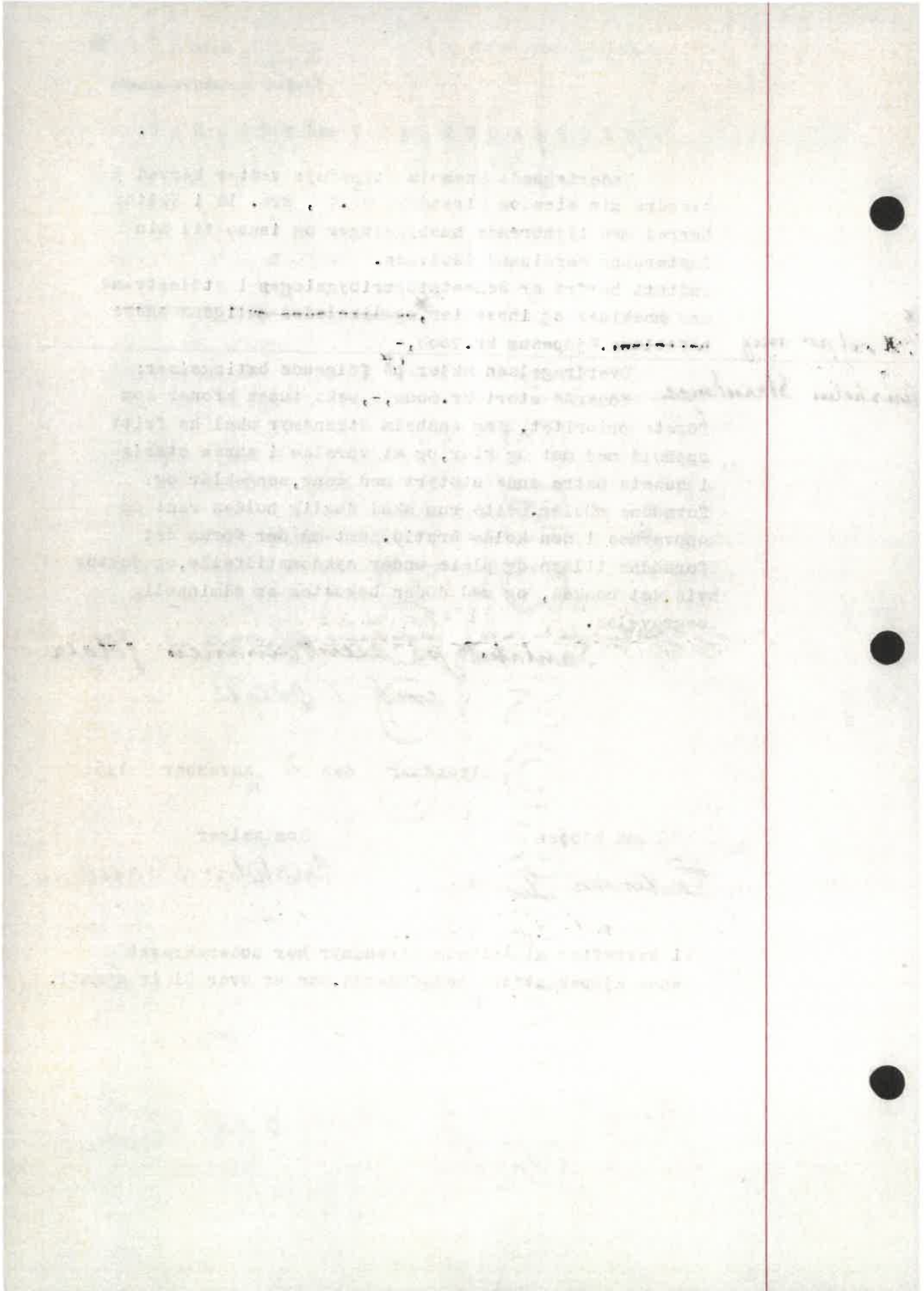
Ferdinand Åsulvsen.

Anshelm Strandmyr

Vi bekrefter at Anshelm Strandmyr har underskrevet denne kjøpekontrakt med Föderåd. Han er over 21 år gammel.

Støle 2/11 1951

Frithjof Levang  
Magdabild Levang  
køper.







Kartverket

SØRMEGLEREN TELEMAR AS  
V/MARI RUE  
POSTBOKS 1615  
3902 PORSGRUNN

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 77240073  
Vår referanse: 3543778/24567980  
Bestilling: C3 2024-08-05 (4) 94

Dato  
05.08.2024

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
1278	31	22.9.1962	BESTEMMELSE OM VEG ERKLÆRING/AVTALE

### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
4014 KRAGERØ	4	16	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kontrakt om tomtekjøpDagbok nr. 1278 1962  
Kragerø Sorenskriverembete

22 SEPT. 1962

Mellom undertegnede Ferdinand Åsulfsen, født 17/8-1921,  
nedenfor kalt selgeren og:Aslaug Stornæs, født 14/4-1903,  
Osvar Stornæs, født 15/1-1896,  
Björg Andersson, født 28/8-1929 og  
Egil Andersson, født 22/8-1927,

nedenfor kalt kjøperne, er i dag inngått sådan kontrakt:

- I. Selgeren overdrar sine tomter "Båtbu" og "Brønntomt" i Kragerø i følge nærmere beskrivelse og senere skylddeling som tilleggstomter til kjøperne for en samlet avtalt pris av kr. 3.000,00 - kroner tretusen -.
- II. Det hviler ingen andre reelle heftelser på tomtene enn den veirett som er nevnt i forlik av 16/8-1962 ved Kragerø Forliksråd vedr. bl.a. gr.nr. 4 br.nr. 16 i Kragerø. Kjøperne har ellers den fulle utnyttelsesrett til tomtene.
- III. Kjøperne får dessuten rett til å anlegge en vei fra Sjøveien og østover nord for "Ordalen" og "Skåtkjerr" til vestre side av "Brønntomt".
- IV. Kjøpesummen utbetales kontant når kjøperne har mottatt tinglyst skjøte og skylddelingspapirer.
- V. Denne kjøpekontrakt skal tinglyses.

Strandmyr, den 21-9-1962.

F. Åsulfsen

Selger

Oslo, den 27. august 1962.

Björg Andersson  
Egil Andersson

Kjøpere

Aslaug Stornæs  
Osvar M. Stornæs

Jeg samtykker herved i ovennevnte salg.

Strandmyr, den 21-9-1962.

Julia Åsulfsen

Selgers hustru.

Jeg-vi bekrefter herved at Ferdinand Åsulfsen og Julia Åsulfsen har underskrevet dokumentet i mitt-vårt nærvær og at underskriverne er over 21 år.

1. Aslaug Stornæs2. Osvar M. Stornæs30  
101



Kartverket

SØRMEGLEREN TELEMAR AS  
V/MARI RUE  
POSTBOKS 1615  
3902 PORSGRUNN

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 77240073  
Vår referanse: 3543779/24567985  
Bestilling: C3 2024-08-05 (4) 96

Dato  
05.08.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
1113	31	14.5.1973	BEST. OM BÅT/BRYGGEPLASS HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
4014 KRAGERØ	4	16	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238



Dagbok nr. 1113 14 MA 1973  
Kragerø Sorenskriverembeta

Skjøte

Støle, det. 151

Undertegnede Ferdinand Aasulfsen, født 17/8 1921, skjøter og overdrar herved min eiendom

"Fjellet II", gnr. 4, bnr. 82 av skyld mark 0,02 i Kragerø

til Union Co's Funksjonærforening for en kjøpesum stor kr. 1.500,- - kronerrettusenfemhundre oo/loo - som er avgjort på omforenet måte.

Kjøperen gis rett til båtfeste for en båt på min eiendom gnr. 4, bnr. 16, Strandmyr i Kragerø, dog ikke på Sjøboberget, samt rett til bading på Stølestranden for kjøperen - eventuelt senere eiere - med familie og øvrige som måtte bo på tomten. Kjøperen gis likeledes rett til opplagsplass for 2 båter på Stølestranda.

Det medfølger videre rett til å benytte den vanlig brukte vei fra hovedveien og ned til sjøen. For øvrig er adkomstveien til gnr. 4, bnr. 82 fra stien langs Stølestranden, opp på fjellet syd for eiendommen, samt adkomst til tomten fra stien som fører ned til Stølestranden.

Støle, den 27/4 1973

F. Åsulfsen

At utstederen har undertegnet nærværende dokument i vårt nærvær, samt at han er over 20 år, bekreftes.

Ansgar Thomassen Harald Nilsen

Som Ferdinand Aasulfsens hustru samtykker jeg i skjøtningen.

Støle, den 27/4 1973

Julia Åsulfsen

At ektefellen egenhendig har undertegnet i vårt nærvær og at hun er over 20 år, bekreftes.

Ansgar Thomassen Harald Nilsen



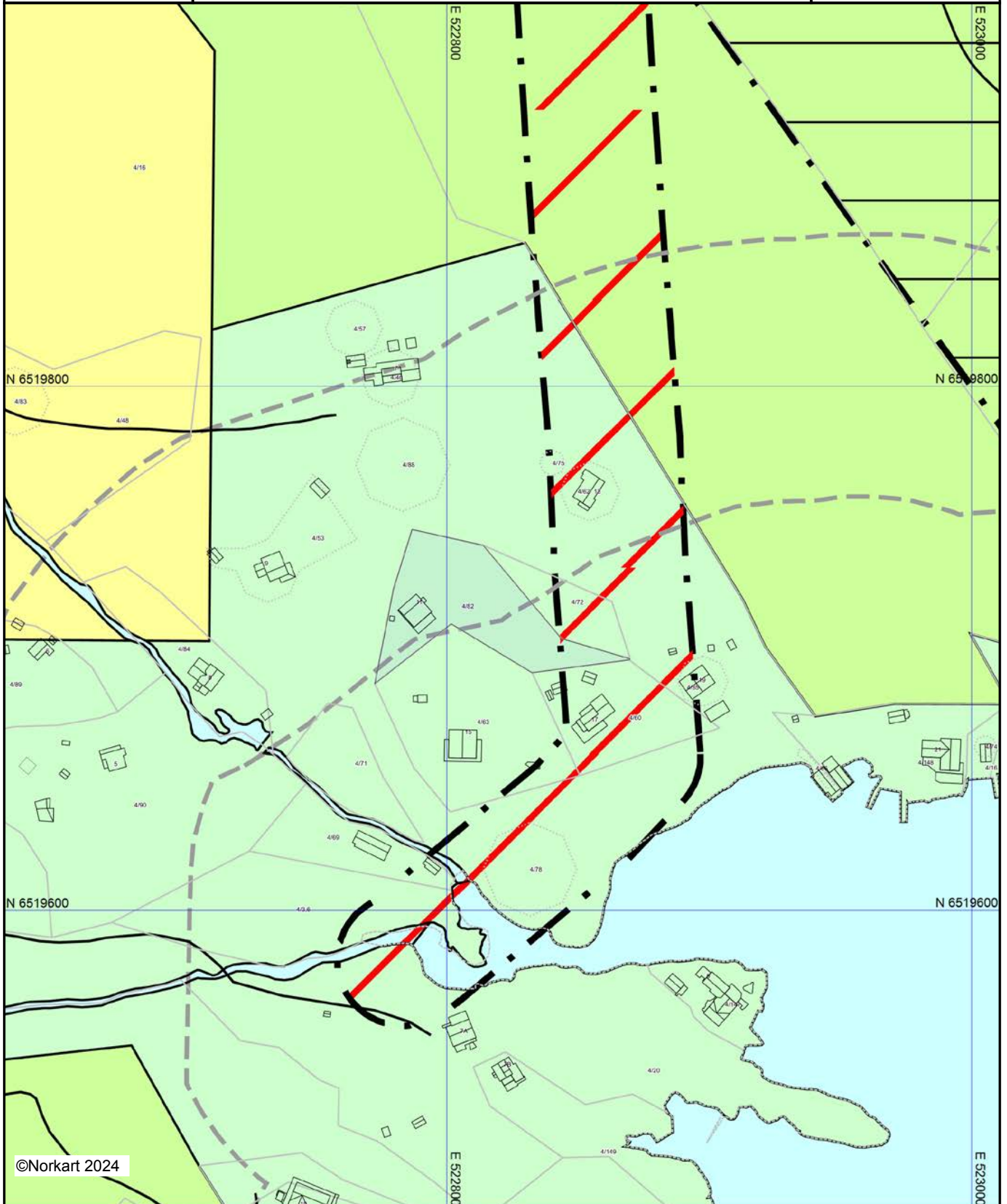
Kragerø kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 4/82  
Adresse: Oredalsveien 11  
Dato: 05.08.2024  
Målestokk: 1:2000




UTM-32




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


## Tegnforklaring

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


 Boligbebyggelse - nåværende

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


 LNFR-areal - nåværende


 LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende

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


 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc


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


 Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)

 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gelde


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


 Faresone grense

 Detaljeringgrense

 Strandlinje sjø

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

 Planområde

 Grense for arealmål

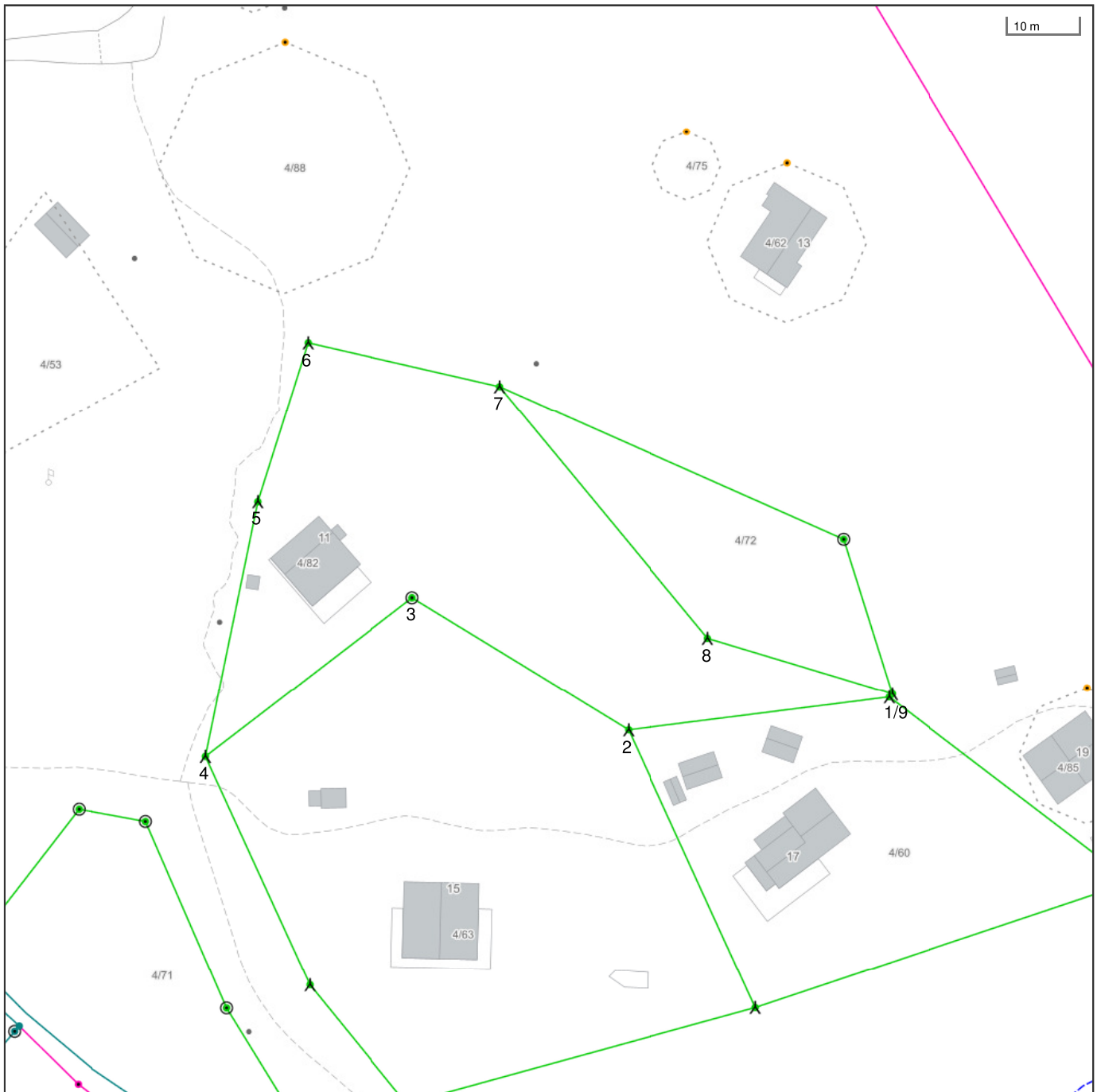
 Adkomstveg - nåværende



# Eiendomskart for eiendom 4014 - 4/82//



10 m



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.

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

## Areal og koordinater for eiendommen

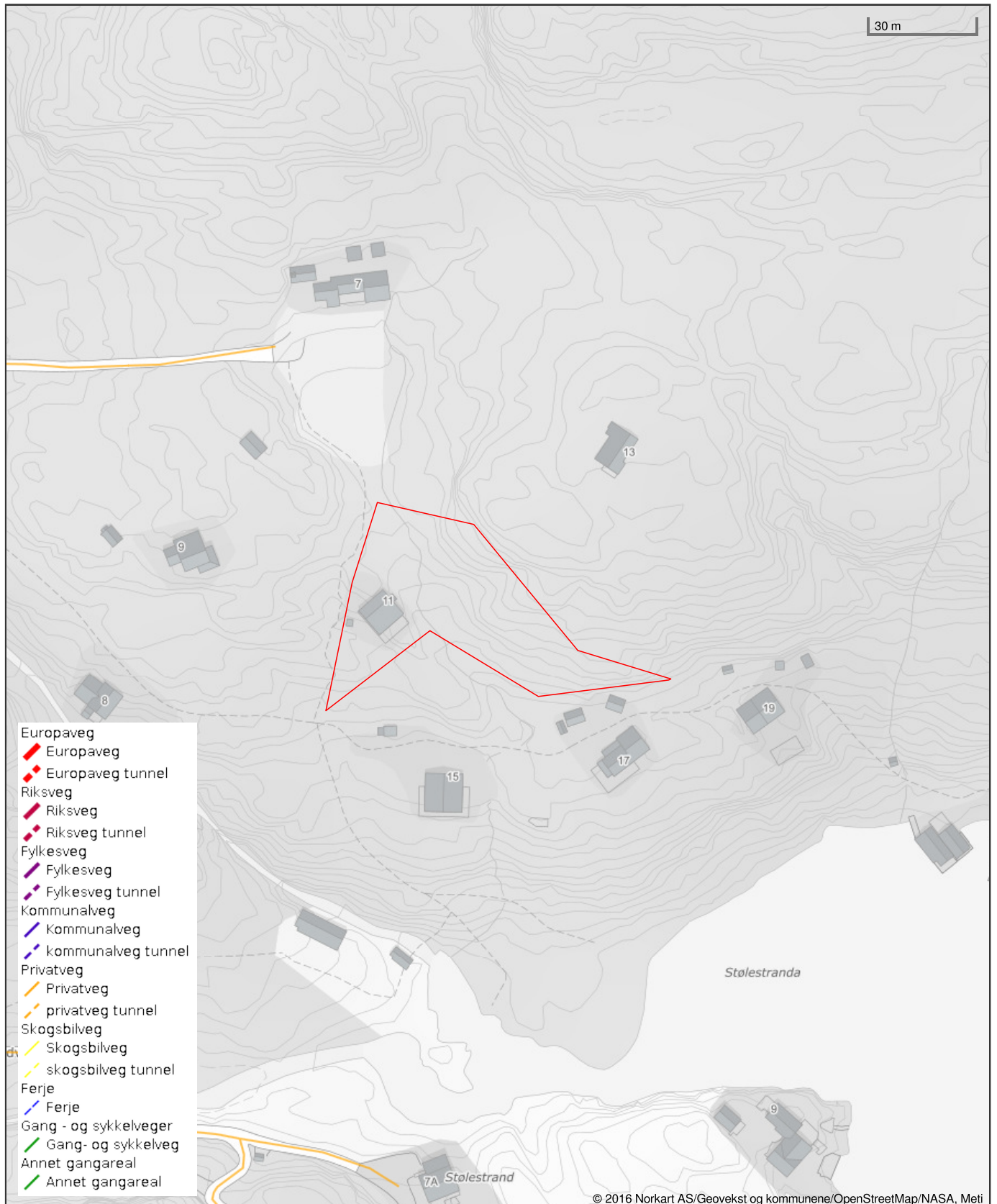
<b>Areal</b>	2 380,20 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>	
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b> 6519722,065556 <b>Øst</b> 522802,536667

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6519695,662104	522869,464416	10 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	0,63	
2	6519690,771764	522832,474698	10 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	37,31	
3	6519709,351984	522801,649428	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,99	
4	6519686,645241	522772,418485	10 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	37,01	
5	6519722,816387	522779,634328	10 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	36,88	
6	6519745,43243	522786,63877	10 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	23,68	
7	6519739,36	522813,88	10 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	27,91	
8	6519703,86	522843,64	10 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	46,32	
9	6519696,12	522869,89	10 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	27,37	



# Vegstatuskart for eiendom 4014 - 4/82//

30 m



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.



## Kragerø kommune

06.08.2024

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

## MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr. 4 Bnr. 82 Snr.  
Adresse: Oredalsveien 11, 3788 STABBESTAD

---

### 0800 Tilknytning til offentlig vann og kloakk

---

	Ja	Nei
Offentlig vann		X
Offentlig kloakk		X
Mulighet for tilknytning offentlig vann	X	
Mulighet for tilknytning offentlig kloakk	X	
<b>NB! Ta kontakt med avdeling VAR i kommunen for mer informasjon</b>		





Kragerø kommune

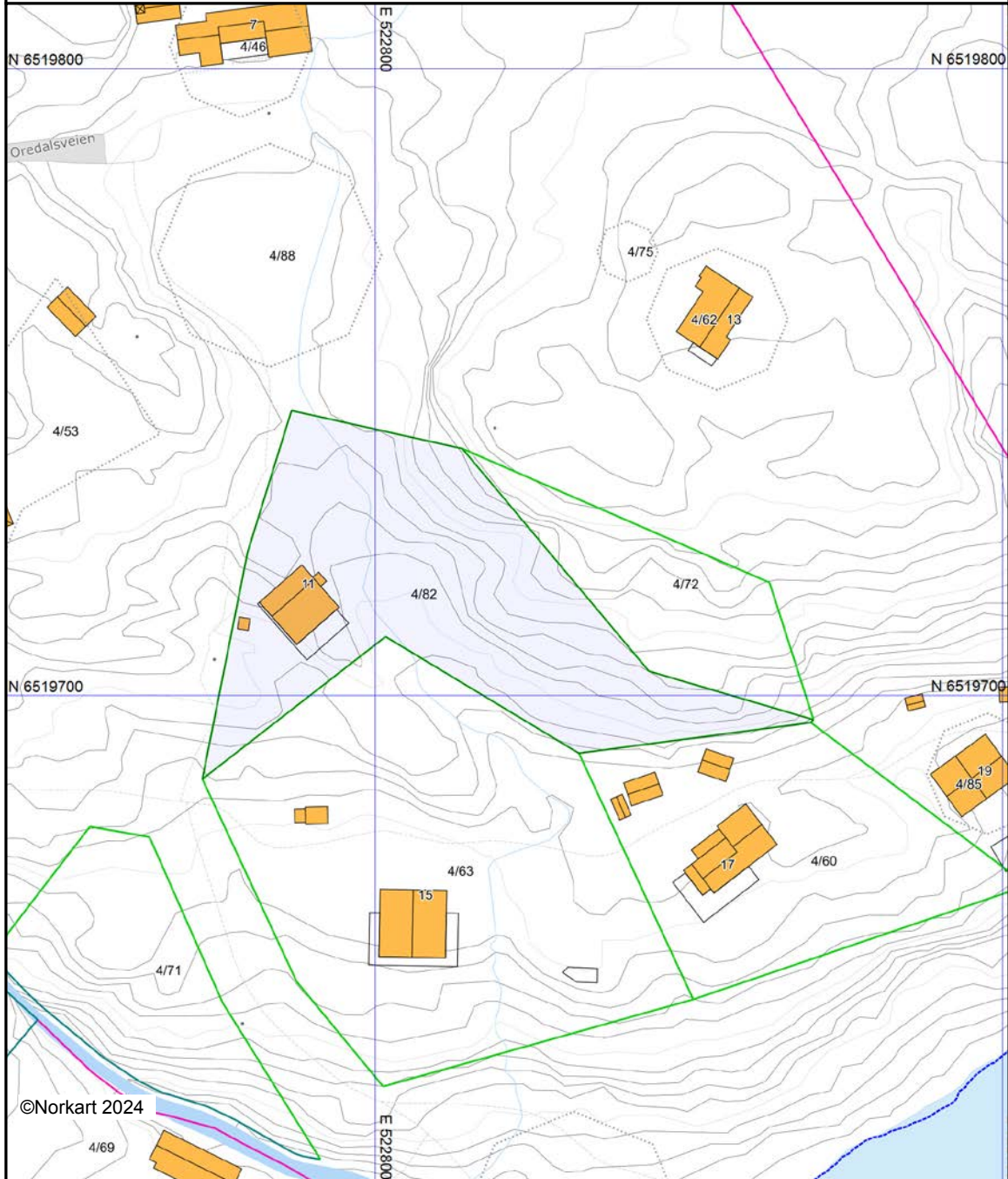
# Grunnkart

Eiendom: 4/82  
Adresse: Oredalsveien 11  
Dato: 05.08.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig $\leq 10$ cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig $\geq 500$ cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm	Eiendomsgr. usikker nøyaktighet	Hjelpelinje punktteste	



©Norkart 2024

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.





# 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](mailto:lene.waasjo@sor.no)



**Arve Bohlin**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 03 58

Mob.: 979 94 299

[arve.bohlin@sor.no](mailto: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 rabatterte 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](http://help.no)

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



Retts skal være rett. For alle.



# HELP Renteforsikring

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

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

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



Eiendom:

Oredalsveien 11, 3788 STABBESTAD

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

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

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:  Forbruker  Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

## Finansiering av kjøpet:

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

### Budgiver 1

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

### Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

**Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.**

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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



**SØRMEGLEREN**

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**GURO HANA** | Eiendomsmegler | **942 54 652**

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