

Thomesheiveien 22A

Thomesheia - Kragerø



Prisantydning: kr 4 950 000,-



SØRMEGLEREN

sormegleren.no



Flott enderekkehus fra 2018 med integrert garasje, stor veranda og god planløsning. Nydelig, familievennlig beliggenhet

Området
Kragerø

Adresse
Thomesheiveien 22A

Prisantydning
kr 4 950 000,-

Omkostninger: **kr 136 120,-**
Totalpris: **kr 5 086 120,-**
Fellesutgifter: **kr 4 110,-**
Formuesverdi: **kr 724 749,-**

Primærrom: 118 m²
Bruksareal: 152 m²

Boligtype: Rekkehus
Byggeår: 2018
Soverom: 3
Rom: 4
Eierform bygning: Eierseksjon
Eierform tomt: Eiet tomt



Kent Andersen
Eiendomsmegler / Avd. leder

48 85 55 51
kent@sormegleren.no

Sørmegleren AS avd. Kragerø
Storgata 16
35 98 11 00
sormegleren.no



SØRMEGLEREN

THOMESHEIVEIEN 22A

OM EIENDOMMEN

INNHold

Planløsning

- 1. etasje: Entré/gang, toalettrom og stue/kjøkken.
- 2. etasje: Gang, 3 soverom og bad.
- Underetasje: Gang og vaskerom.

STANDARD

Entré

Rekkehuset har et tiltalende inngangsparti med overbygg på søyler, flislagte dekke, levegg på begge sider og belysning montert på vegg. Her er det inngang til en flott entré med fliser på gulv, hvite vegger, downlights og trapp til øvrige etasjer. Yttertøyet kan henges av i et hvitt garderobeskap. I bakkant av garasjen i underetasjen er det egen inngang til trapperom med garderobeskap.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger i åpen løsning med stuen, avdelt med stor barløsning. Langs den ene enden av barløsningen er det etablert en fin spiseplass med rom for to barstoler. Innredningen er takhøy og er holdt i et lekkert, moderne design med glatte fronter, hvit benkeplate, samt skylle- og oppvaskkum i stål.

Kjøkkenet har også rikelig med integrerte hvitevarer, inkludert platetopp, to stk. stekeovner, den ene er kombi ovn med mikrobølgeovn, kombikjøleskap med frysedel og oppvaskmaskin. Platetoppen er montert i barløsning og i overkant er det ventilator tilkoblet boligens ventilasjonsanlegg.

Stue

Stuen oppleves som et innbydende rom hvor store vindusflater sikrer behagelige lysforhold. Parkettgulv og hvite overflater gjør det også enkelt å innrede etter egen smak og stil. I tillegg er det downlights i himling i kjøkkendelen av rommet. Stuen er av god størrelse, noe som gir plass til både sofagruppe, tv-møblement og et større spisebord i overgangen mot kjøkkenet. Stuen har også utgang til stor veranda.

Bad/wc

I andre etasje, samme etasje som soverom, ligger boligens lekre bad. Badet har flislagte overflater, gulvvarme, downlights og avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. Innredningen er stor med heldekkende dobbelservant, to toppmontert

skålservanter, glatte skuffefronter og speil med flott belysning i overkant. Badet har ellers veggmontert toalett og dusjhjørne med innfellbare glassdører.

Toalettrom

I tilknytning til entreen ligger et praktisk gjestettoalett som er holdt samme stil som badet. Toalettrommet har gulvfliser i treetterligning, flislagte vegger og innslipp av naturlig lys fra høysittende vindu. For øvrig er rommet utstyrt med veggmontert toalett og servant.

Vaskerom

I underetasjen ligger et praktisk vaskerom med våtromsbelegg på gulv, malte veggflater og avtrekk via balansert ventilasjon. I enden av rommet er det etablert romslig innredningen med glatte fronter, noen i brunt og noen i hvitt. I tillegg er det en skyllekum med skap i underkant og opplegg for vaskemaskin i nisje.

Soverom og garderobe

Rekkehuset har tre pene soverom, alle plassert i andre etasje med adkomst fra gang. Soverommene har skrånende himlinger og har som øvrige rom i boligen parkettgulv og lyse overflater. To av soverommene er utstyrt med hvite garderobeskap. Det ene soverommet er per i dag innredet som et meget trivelig hjemmekontor og tv-stue, og egner seg også godt for denne bruken.

AREALER MED BESKRIVELSE

Primærrom: 118 kvm, Bruksareal: 152 kvm Sekundærrom: 34 kvm.

Bra. pr. etasje.: Underetasje 50m² - 1. etg. 51m² - 2. etg. 51m².

P-rom inkl:

Underetasje; Gang, vaskerom.

1.etasje; Gang, toalettrom, stue/kjøkken.

2.etasje; Gang, soverom x 3, bad

S-rom inkl.: Garasje

Arealer og rombenevnelser er hentet fra tilstandsrapport. Benevnelsen viser hva rommene benyttes til i dag, ikke hva de opprinnelig er godkjent som.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

2018 i følge Kragerø kommune.

OPPVARMING

Oppvarming - Teknisk

Rekkehuset er elektrisk oppvarmet med panelovner og

gulvvarme på bad, vaskerom, gang kjeller, gang 1. etasje, toalett og stue. Ventilasjon er via balansert ventilasjonsanlegg. Sikringsskap med automatsikringer er montert på vaskerom. Boligen er tilknyttet felles varmtvannsbereder. I 2023 ble det installert ekstra varmtvannsbereder på ca. 10 liter som skal motvirke de literne som kreves før man får varmtvann.

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

DIVERSE

Kort fortalt

- Flott enderekkehus fra 2018.
- Familievennlig beliggenhet.
- Kun 3 min å gå til skolen.
- God planløsning over tre plan.
- Parkering i integrert garasje.
- Direkte adkomst til boligen.
- Østvendt veranda på 18 kvm.
- Pen entré tilknyttet toalettrom.
- Garderobeskap montert i entré.
- Lekkert kjøkken har barløsning.
- Integrerte hvitevarer i kjøkken.
- Stue og kjøkken i åpen løsning.
- Stue har god plass til spisebord.
- Store vinduer gir godt med lys.
- Flislagt bad med dusj i andre.
- Separat vaskerom i underetasje.
- Tre fine soverom i andre etasje.
- Balansert ventilasjonsanlegg.
- Parkettgulv og lyse overflater.
- Uttrekkbar levegg på veranda mot vegen.
- To stekeovner der den ene er en Kombi ovn med micro.
- Kombikjøleskap med frysedel.
- Egen parkering utenfor garasje med plass til to biler.
- Gjesteparkering i fellesområde.
- Screens er montert på alle soverom og på store vinduer i stuen.
- Stor markise som dekker veranda.
- Uttrekkbare levegger ved hovedinngang.
- 3 fase elbillader i garasje.
- Varmekabler i vaskerom, gang kjeller, gang 1. etasje, toalett, stue og bad.
- Det er bestilt, kjøpt og hentet glassplate til feiluke.

Ifølge forretningsfører har ikke sameiet husordensregler.

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport basert på innholdskrav i ny forskrift til

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Jacob U Ramberg den 21.02.23, og er gyldig i 1 år etter rapportdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Ramberg Takst ble kontaktet av Geir Elsebutangen for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av rekkehus med adresse Thomesheiveien 22A i Kragerø kommune. Det er fint vær på befaringsdagen, ut over dette er alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapporten.

Vær oppmerksom på at det bare er innvendig forhold, vindu/dører i yttervegg og veranda som er omtalt i denne rapporten. Når det gjelder øvrige bygningselementer viser en til sameiet.

Tilstanden på boligen framstår med normal standard og normal bruksslitasje.

TG: 2 er gitt til gulv på vaskerom og lekkasjevann fra rørskap på toalettrom. 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:

TG2 / Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom
Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende

THOMESHEIVEIEN 22A

informasjon.

BELIGGENHET

ADKOMST

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

BELIGGENHET

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Thomesheia, i et barnevennlig, veletablert og sjarmerende boligområde i Kragerø kommune. Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt kort gangavstand til Kragerø sentrum med et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Det tar ca. 6 min å gå ned til Kragerø kaia og det er ellers kort vei til lekeplass, treningsanlegg, samt kun 3 min å gå til Kragerø svømmehall.

Fra eiendommen er det gangavstand til Studsdalen med flotte turområder som gir god rekreasjon på helårsbasis. I området ligger det to hoppbakker, samt en lysløype, noe som kan gi vinterglede for både store og små. Ved Kalstad vil du finne Livsløpsparken - en aktivitetspark med blant annet pumtrack-bane og skatepark, og nå er også basketballbane under utvikling.

Om sommeren anbefales tur til Gunnarsholmen med friområde, populær badeplass, stort saltvannsbasseng, strand og gressplen. Her flyter også Kragerø`s Badstue - Kragerø Badstue Forening, åpen hele året. Nyt utsikt av havgapet til alle årstider. For ungdommer er det ekstra populært å bade på Sjøbadet som ligger på Øya. Her er det høyt stupetårn, brygge og svaberg.

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

Rundt 20 min med bil fra Kragerø finner du Mikrohyttene på Moen Ranch. Dette er et unikt sted for en overnattingshelg eller et morsomt treff med venner. Hyttene har alle en særegen stil og barna vil nok sette pris på en egen Hobbitthytte. Her kan du planlegge en

deilig helg med noen du er glad i. Området byr på både badeplass, båt- og kanoutleie, fiskemuligheter og fine områder for fotturer.

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

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

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Kiwi og Spar. I Kragerøs trange smug og gater gjemmer det seg mange godsaker, nisjebutikker for store og små og alt du ellers måtte trenge - alle drevet av Kragerøs mest patriotiske, de med aller størst hjerte for den lille fine byen vår. Det er kort vei til Alti Kragerø i Sannidal. Her finner du rundt 20 butikker, inkludert dagligvarebutikk, spisesteder, apotek, frisør og Skeidar.

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

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvorav nærmeste holdeplass er Kragerø skole som ligger ca. 190 meter fra boligen. Ved å benytte bil tar det ca. 4 min til Kragerø sentrum, 10 min til Sannidal, 40 min til Langesund, samt 42 min til Risør. I tillegg er det ca. 1 time og 48 min til Kristiansand lufthavn Kjevik, samt 2 timer og 22 min til Oslo.

Fra eiendommen er det ca. 3 min å gå til Kragerø barne- og ungdomsskole, samt kort vei til Kragerø Videregående. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende kommuner, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

TOMT

Eierform: Eiet tomt
Uteområde

Utenfor stuen har rekkehuset en østvendt veranda på ca. 18 kvm, Verandaen er i konstruksjon av betong og stål med flislagt dekke, samt rekkverk i metall og glass. Dette er et herlig sted å innta dagens første kaffekoppe eller nyte søndagsfrokosten med familien. Sameiets fellesområder består forøvrig av asfalterte arealer, gress og beplantning.

PARKERING

Det er parkering i integrert garasje i underetasjen. Garasjen har sidedør, leddport i front og bakkant av garasjen er det direkte inngang til bolig, slik at du kommer deg tørrskodd inn uansett vær. Det er også egen parkering utenfor garasje med plass til to biler, og gjesteparkering i fellesområde.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest datert 02.07.2018. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse og leilighetsbygg, tilhører reguleringsplan "Thomesheia 20", datert 13.03.2014. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

VEI / VANN / AVLØP

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

HEFTELSE / RETTIGHETER

Heftelser som følger eiendommen:

1906/900140-1/31 Best. om adkomstrett
14.12.1906

1952/1154-1/31 Best. om vann/kloakkledn.
13.09.1952
"Eiere av matr.nr 58 og 59 får adgang til å legge sin vannledning i samme grøft som vannledningen til mat.nr.118, og til å føre sine kloakker inn i kloakken over matr.nr.118."

Se hele dokumenetet i vedlegg til salgsoppgave for mer informasjon.

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.

UTLEIE

Boligen har ikke egen utleiedel.

ENERGIATTEST

Selger har ikke fremlagt energiattest for eiendommen. Det må derfor tas høyde for at eiendommen har energimerke G.

ODEL

Ingen odel.

KONSESJON

Kragerø kommune har konsesjonsgrense null. Dette innebærer boplikt. Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet, som megler så sender til kommunen for registrering. Sørmeqleren 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.

OM SAMEIET

FORRETNINGSFØRER

Kragerø Bolig og Byggelag

ØKONOMI

THOMESHEIVEIEN 22A

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

4 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
123 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 950 000,-))
8 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

136 120,- (Omkostninger totalt)

5 086 120,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten er inkl. i kommunale avgifter.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Kommunale avgifter blir sendt til sameiet, hvor det blir splittet opp og fakturert til seksjonseierne 3 ganger i året.

Sameiet har også montert vannmåler i hver leilighet, det blir fakturert à konto 3 ganger i året. Måleren blir avlest og avregnet 1 gang i året (ca. desember)

Felleskostnader: kr. 4 110,- pr. mnd.
Inkl. i felleskostnadene er felles strøm, renhold, brøyting/plenklipping, forretningshonorar, heis vedlikehold, forsikring av bygningene osv - men det er også satt av til fremtidig vedlikehold.

TV/internett: kr. 699,- pr. mnd. (Altibox Large)
Innboforsikring: 2.713,- pr. år.
Strøm: 17.490 kWh. Nåværende eienere har to elbiler som lades hjemme. I 2022 mottok de kr. - 10 941,98,- i strømstøtte fra Vestmar nett.

FELLESKOSTNADER

Kr. 4 110,- pr.mnd.

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Inkl. i felleskostnadene er felles strøm, renhold, brøyting/plenklipping, forretningshonorar, heis vedlikehold, forsikring av bygningene osv - men det er også satt av til fremtidig vedlikehold.

ANDEL FELLESBJELD / FELLESFORMUE

FORMUESVERDI

Primær: Kr. 724 749,- for år 2021. Sekundær: Kr. 2 609 097,- for år 2021.

NØKKELINFORMASJON

ADRESSE MED BETEGNELSE

Thomesheiveien 22A, Gnr. 39 Bnr. 118 Snr. 1 i Kragerø kommune. Sameiebrøk:

BOLIGTYPE

Rekkehus

EIERFORM

Eierseksjon

SELGER

Geir Elsebutangen
Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

VILKÅR OG BETINGELSER

HVITEVARER, LØSØRE OG TILBEHØR

Følgende hvitevarer følger boligen:
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.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Claimslink AS. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 10 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper

i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss..

VISNING

Som annonsert eller etter avtale med megler på tlf 48 85 55 51.

OVERTAGELSE

Etter avtale.

FINANSIERING

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

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.

LOVVERK

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

THOMESHEIVEIEN 22A

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.

HVITVASKING

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 mislighol

OPPGJØR

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. Sørmeqleren 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.

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

OPPDRAKSNUMMER

77-23-0017

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag. Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeqlerenens hjemmeside www.sormeqleren.no/77-23-0017. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Avd. leder Kent Andersen, tlf. 48 85 55 51

VEDERLAG

Digital grunnpakke (Kr.5 000)
Oppgjør (Kr.600)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)
Provisjon (forutsatt salgssum: 4 950 000,-) (Kr.138 600)
Tilrettelegging (Kr.15 000)
Totalt kr. (Kr.159 785)

SØRMEGLEREN AS ORG. NR.

944 121 331

SALGSOPPGAVE

Sist oppdatert 19.04.2023







Stue (lukkede gardiner)













Kjøkken







Soverom













Baderom





Trappegang underetasje



Vaskerom



Garasje



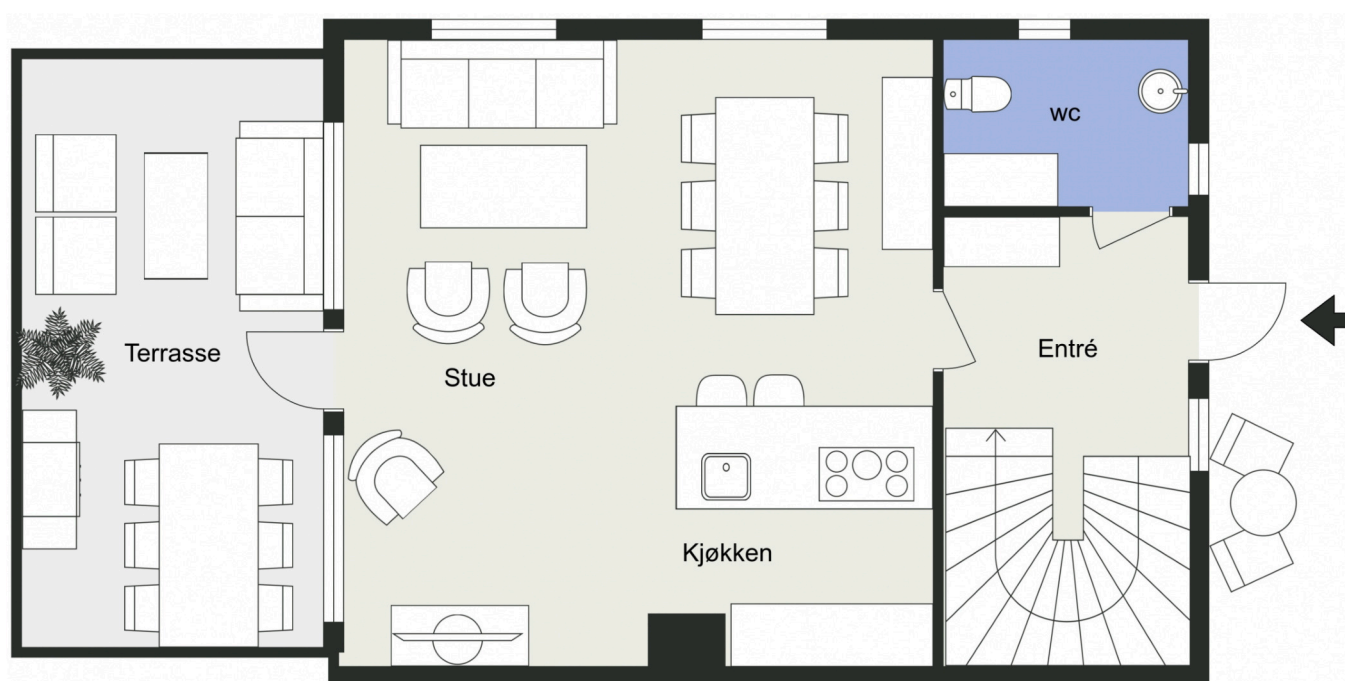






Thomesheiveien 22A

1. Etg

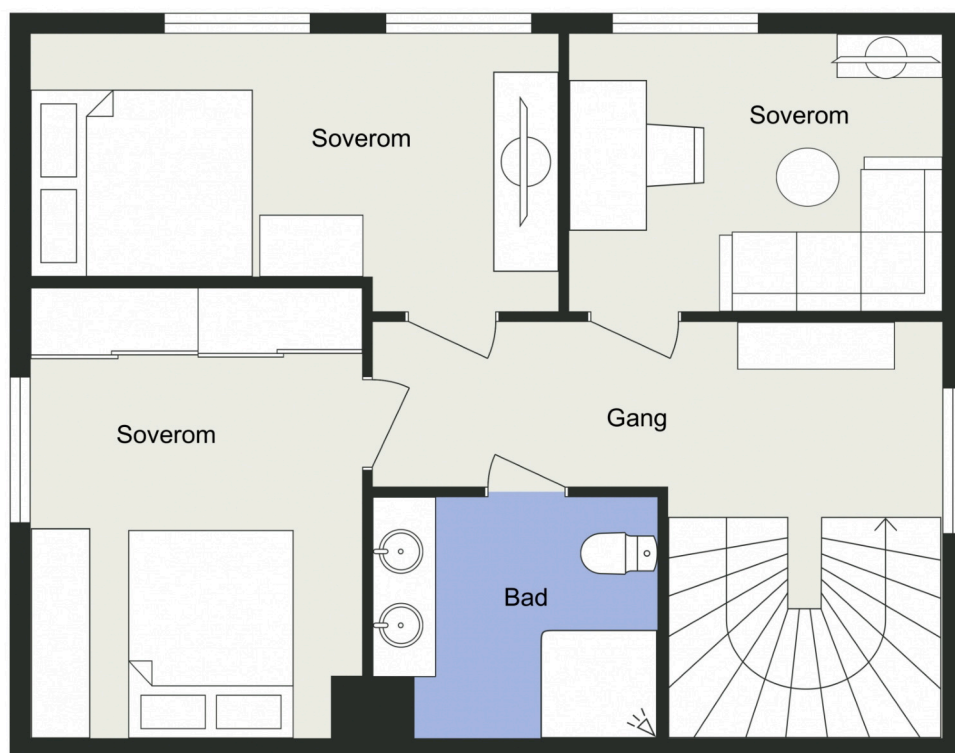


Eileen
EILEEN STULEN | BOLIG, STYLING, FOTO OG FILM

Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Thomesheiveien 22A

2. Etg

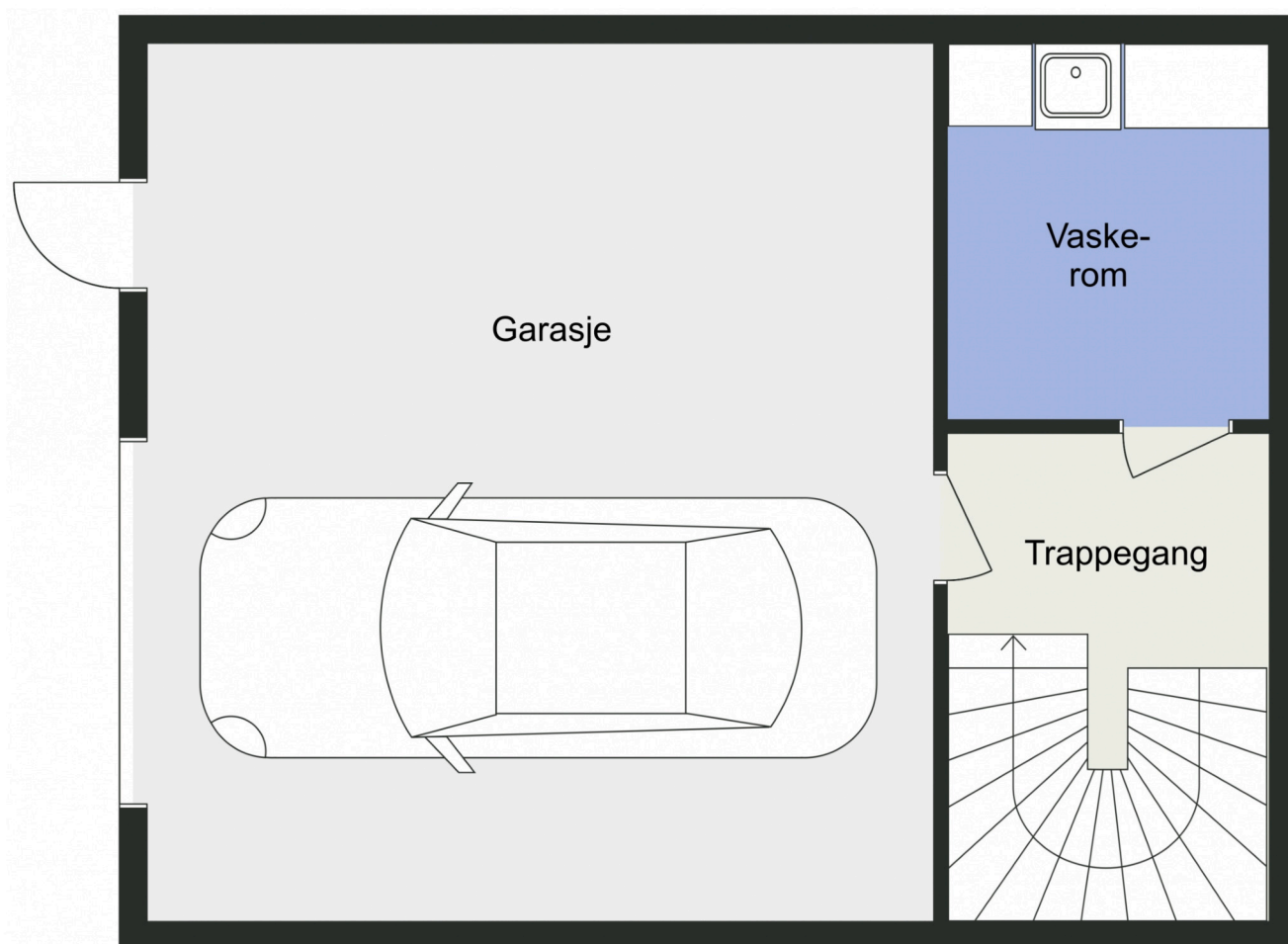


Eileen
EILEEN STULÉN | BOLIG, STYLING, FOTO OG FILM

Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Thomesheiveien 22A

U. Etg



Eileen

EILEEN STULÉN | BOLIG, STYLING, FOTO OG FILM

Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Thomesheiveien 22A

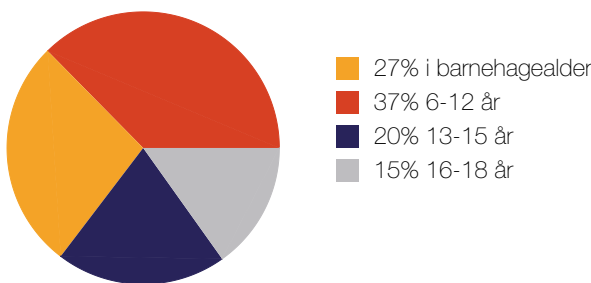
Offentlig transport

🚶 Kragerø skole	3 min 🚶
Linje 506	0.2 km
🚶 Kragerø rutebilstasjon	10 min 🚶
Buss, ferge	0.8 km
🚶 Kragerø ferjekai	12 min 🚶
Linje 710, 711, 712	0.9 km
🚶 Tangen	14 min 🚶
Linje F5	10.4 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 14 min 🚶

Skoler

Kragerø skole (1-10 kl.)	3 min 🚶
507 elever, 30 klasser	0.3 km
Kragerø videregående skole	21 min 🚶
483 elever, 24 klasser	1.7 km

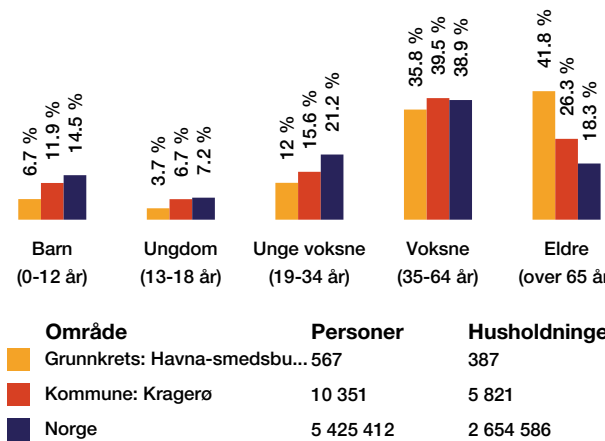
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	35%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

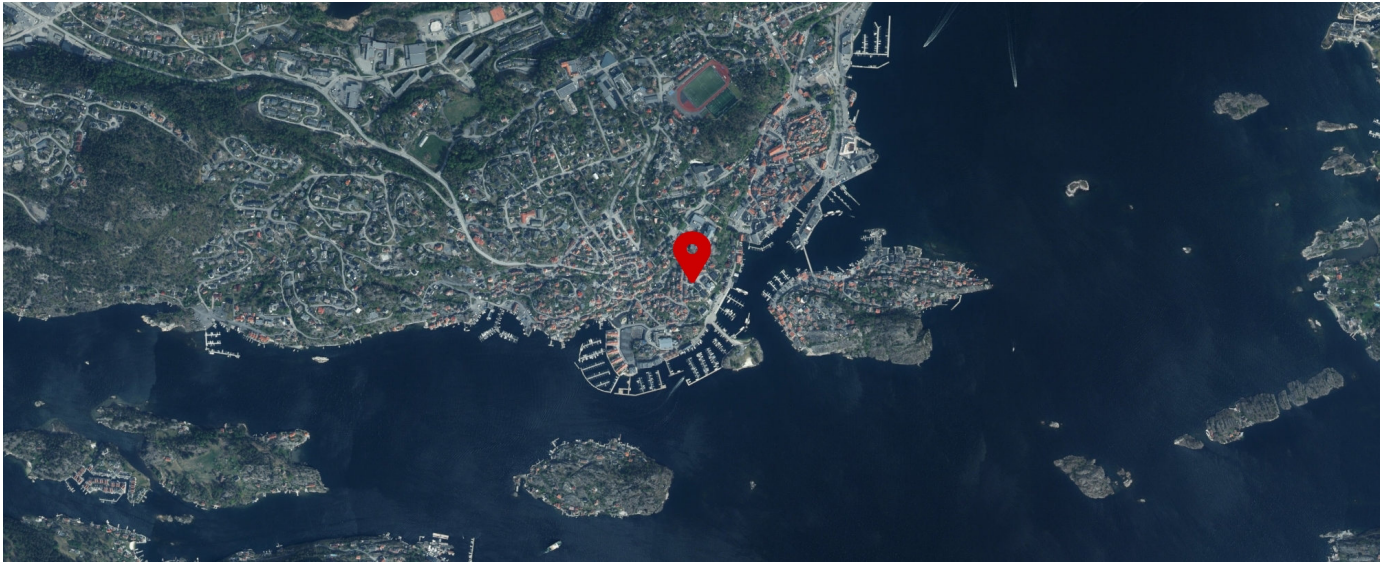
Trekanten barnehage (1-5 år)	8 min 🚶
40 barn	0.6 km
Siritun barnehage (1-5 år)	12 min 🚶
53 barn	1.1 km
Rømerverven barnehage (1-5 år)	6 min 🚶
41 barn	2 km

Dagligvare

Spar Kivle Kalstad	7 min 🚶
Kiwi Kragerø	10 min 🚶

Sport

🏀 Langjordet lekeplass	3 min 🚶
Ballspill	0.2 km
🏀 Kragerø skole	3 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.2 km
🏃 Family Fitness Kragerø	4 min 🚶
🏃 MOT Kragerø	6 min 🚶



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmejlern avd. Kragerø kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Lene Waasjø

Autorisert finansiell rådgiver
Tlf.: 38 17 07 79
Mob.: 481 62 074
lene.waasjo@sor.no



Arve Bohlin

Autorisert finansiell rådgiver
Tlf.: 38 17 03 58
Mob.: 979 94 299
arve.bohlin@sor.no

www.sor.no | tlf.: 38 10 92 00
kragero@sor.no | facebook.com/sparebankensor



SPAREBANKEN SØR

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 100
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 500

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”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgnering 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 2 400/3 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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

BUDSKJEMA

OPPDAGSNR. 77-23-0017



Eiendom:

Thomesheiveien 22A, 3770 Kragerø

Gnr. 39 Bnr. 118 Snr. 1 i Kragerø kommune

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

tryggbudgivning.no

- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

Legg inn bud

Identifiser deg med:



BankID

Bruk kodebrikken fra banken din for å signere bud elektronisk



BankID på Mobil

Med BankID på mobil bruker du din telefon for å signere bud elektronisk



Ingen elektronisk ID

Du må laste opp kopi av din signatur og legitimasjon for å gi bud

Om elektronisk budgivning

TryggBudgivning.no er en sikker og enkel nettside for elektronisk budgivning. Med BankID kan eiendomsmegleren identifisere deg som budgiver, og du kan levere bud og budforhøyelser helt elektronisk.

[Slik fungerer tjenesten »](#)

[Forbrukerinformasjon om budgivning \(PDF\) »](#)

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

KENT ANDERSEN | Eiendomsmegler / Avd. leder | **48 85 55 51** |
kent@sormegleren.no | **KRAGERØ** | Storgata 16 | 35 98 11 00