

Biørneveien 4



Prisantydning: **kr 2 750 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglern.no



Arkitekttegnet enebolig med særpreg og sjarme. Gangavstand til alle fasiliteter

OMRÅDE

Sentrum - Kragerø

ADRESSE

Biørneveien 4, 3770 KRAGERØ

Prisantydning

kr 2 750 000,-

Omkostninger: **kr 86 750,-**

Totalpris: **kr 2 836 750,-**

Formuesverdi: **kr 684 011,-**

Kommunale avgifter: **kr 20 903,- per år**

Eiendomskatt: **kr 4 090,-**



BRA-i: 113 m²

BRA Total: 113 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1986

Soverom: 2

Rom: 5

Etasje: 4

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 84.4 m²

Heljar Hogner

Eiendomsmegler

468 06 369

heljar.hogner@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Kragerø

Storgata 16, 3770 Kragerø

35 98 11 00

sormegleren.no

BIØRNEVEIEN 4

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 39, bnr. 73, ideell andel 1/1
i Kragerø kommune.

Areal

BRA - i: 113 m²
BRA totalt: 113 m²
TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller BRA-i: 32 m² Gang, bod, garderobe, soverom

1. etasje BRA-i: 37 m² Entré, bad, soverom, soverom 2, gang

2. etasje BRA-i: 37 m² Spisestue, stue, kjøkken

3. etasje BRA-i: 7 m² Loftstue

TBA fordelt på etasje

2. etasje 8 m² Terrasse/balkong utenfor stuen

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Tilstandsrapport basert på 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 Ramberg Takst AS den 04.11.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakkyndigs konklusjon:

"Ramberg Takst ble kontaktet av Elisabeth Flete for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av enebolig med adresse Biørneveien 4 i Kragerø kommune.

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

Tilstanden på boligen framstår med normal standard og normal bruksslitasje jamfør med alder.

TG: 2 er gitt til: takteking, nedløp, veggkonstruksjon, ytterdører, overflater, innvendig dører, innvendig trapper, rom under terreng, pipe, ildsted, radon, baderomsgulv, membran, ventilasjon baderom, vannrør, el-anlegg, drenering, grunnmur og utvendige vann og avløpsrør.

TG: 3 er gitt til: vinduer, terrasse og etasjeskiller.

TG:U1 gitt til forstøtningsmur da det er kommunen som har vedlikehold og ansvar for denne, men om det ikke gjøres noe her kan det bli utsiging av masser mot eneboligen. 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 > Vinduer: Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er registrert punkterte vinduer og vær/aldersslitasje. Stedvis noe mykt treverk.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er registrert skjevheter i bærende elementer, råte og elde i terrassekonstruksjon

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

TG IU:

Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Det er en forstøtningsmur i betong mot eiendommen med jordtrykk og utsiging. Eier informerer om at det er kommunen som har ansvar og vedlikehold for denne muren.

TG2 Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/ oppsprukket trevirke/trepaneler

Utvendig > Dører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket

Innvendig > Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er registrert stedvis slitasje, løs tapet og knuste flis i gang

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

Innvendig > Pipe og ildsted: Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Det er registrert noe rennemerker på pipe. Plate rundt pipe ved gjennomføring har løsnet fra tak

Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert barnesikring i opptrinn.

Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det er registrert dørblander som tar i karm og noe slitasje på dørvidere

Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er registrert svertesopp på silikonfuger og utettheter i silikonfuger. Det er registrert noe synlig riss i fuger rundt sluk som ser ut til å være utbedret

Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør
Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Halvparten av levetiden oppbrukt gjelder vannledninger i kobber. Det er registrert kondensering i rørskap, vann i bunn av begge skap og rust. Med tank på hvor mye kondensering det er i skap kan dette være en lekkasje på anlegget, men eier opplyser om at vannet blir spesielt kaldt på eiendommen

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Dokumentasjon ikke fremvist på el-anlegg. Med tank på manglende dokumentasjon og alder så anbefales det en kontroll av anlegget. Kostnadsestimert gitt for kontroll, avvik funnet av fagkyndig kommer i tillegg

Tomteforhold > Drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det må utføres ytterligere undersøkelser rundt terreng og drenering mot nordvest, om det er fjell og ikke fylling og med tanke lite plass mellom bygning og fjell kan drenering her være vanskelig og mer tidkrevende å utbedre

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkeformasjoner

TG2 Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig > Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak

Innvendig > Rom Under Terreng: Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger og vannledninger.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

84.4 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er en eiet tomt, som i henhold til Kragerø kommune ikke oppmålt. Det foreligger en grensebeskrivelse/kart fra 1923, men det foreligger ikke noe målebrev av nyere dato på eiendommen. Tomtens angitte areal er hovedsakelig dekt av husets bygningsmasse, samt adkomst.

Beliggenhet

Eiendommen ligger meget sentralt til, kun ca. 3 minutters gange fra Kragerø sentrum, med et godt utvalg av butikker og kafeer.

En liten spasertur fra boligen finner man også det gamle kystfortet Gunnarsholmen, som i dag er et friområde med sandstrand, gressplen og saltvannsbasseng, samt en kiosk/kafe som er åpen på sommertid. Området Steinmann er også et populært turområde hvor man fra utsiktspunktet kan nyte en vakker utsikt over Kragerø sentrum og utover skjærgården.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av eneboliger, samt noen flermannsboliger. Det er også skole i umiddelbar nærhet, samt noen kombinasjonsbygg med næring og bolig.

Barnehage/Skole/Fritid

Kragerøskolen med klassetrinn fra 1-10 klasse, samt svømmehall, ligger kun noen få meter fra boligen, og det er også kort gangavstand til barnehagen på Siritun samt Trekanten barnehage i sentrum av Kragerø

Offentlig kommunikasjon

Det er lett tilgang til fergekaia som bringer deg enkelt ut til hele Kragerøs fantastiske skjærgård, samt bussholdeplassen i sentrum som tar deg til Tangen med hyppige avganger både i retning mot Oslo og Kristiansand

Bygningssakkyndig

Ramberg Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

Følgende er hentet fra selgers egenerklæringsskjema:

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Svar: Ja, nytt arbeid i 2019. Flislegger la ny membran og flis på gulv og vegger. Rørlegger installerte dusjvegg, servant, toalett og dusj. Utført av Kragerø Flis og Mur AS, Hjallum AS

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

Svar: Det kom vann inn i kjelleren

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

Svar: Det kom inn vann i kjellersoverrommet. Hele gulvet ble revet opp og tørket før det ble lagt nytt gulv.

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Svar: Ja, nytt arbeid i 2019. Ny innmat i sikringsskap og all elektrisk installasjon på badet. utført av Kragerø Energi/Installasjon

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

Svar: Ja, nytt arbeid i 2019. Lagt nye rør i hele huset (rør i rør), bortsett fra mellom hovedkran og vannskap. Utført av Hjallum AS

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

Svar: Sprekk i fugene i vindfang (ikke fra nyere tid).

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Innholdsrik enebolig over 3 plan, samt et lite "tårn" i toppetasjen.

Boligen inneholder følgende:

Underetasje: Trapperom, disponibelt rom, garderobe og 1 bod.

1. etasje: Vindfang, gang, bad, 2 soverom.

2. etasje: Kjøkken, stue, spisestue

"Tårn": Loftstue

Standard

Sjarmerende enebolig med masse særpreg, tegnet av arkitekt Jan Abrahamsen som har hold til i Kragerø i en årrekke. Boligen har en særegent uttrykk med nærmest kvadratisk fasade, med et lite tårn øverst, ett av Abrahamsens særtrekk. I løpet av de senere årene har boligen gjennomgått en rekke oppgraderinger, og det kan nevnes både nytt kjøkken, oppgradert bad, oppgradert elektrisk anlegg, varmepumpe, samt mye nye eller oppgraderte overflater gjennom store deler av boligen.

Boligen går over 3 plan, i tillegg til nevnte tårn, med en spennende planløsning.

1. etasje:

Vindfang/gang:

Praktisk vindfang med eget skap/kott til oppbevaring. Herfra går man videre inn i en gang, med en skyvedørgarderobe. Fra gangen er det nedgang til underetasjen, samt oppgang til stue og kjøkken.

Vaskemaskin er praktisk plassert i et innebygget skap i gangen, med skyvedørsfronter.

Bad:

Lekker bad som har flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger og malt panel i himlingen. Badet er innredet med en stor dusjnische med skyvedører i glass, vegghengt toalett og servant med innredning og speil

Soverom:

Boligen har 2 soverom, begge ligger i boligens 1. etasje. Begge rommene har teppegulv, og ellers malte overflater på vegg og i himling. Begge soverommene har plassbygde skap, med god plass til tøy.

2. etasje:

Kjøkken:

Kjøkkenet ligger i en egen krok i tilknytning til stue/spisestue. Kjøkkenet er oppgradert med en ny innredning i 2019. Kjøkkenet fikk da en innredning med slette, hvite fronter, laminert benkeplate og sflis på vegg mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som medfølger. Den åpne løsningen mot spisestuen inviterer til hyggelige stunder på kjøkkenet, og god kontakt med middagsgjester.

Stue:

Fin stue med åpen løsning mot kjøkkenet. Stuen har plass til både spisestue og sofagruppe. Rommets mange vinduer sørger for godt med naturlig lys, og det er direkte utgang til egen veranda. I stuen er det også montert en stilig vedovn med stålrør som sørger for godt med varme, samt varmepumpe plassert i trappegangen. Det ble lagt nye gulv i både stue og på kjøkkenet i 2019, og alle overflater er malt opp siden det. Fra stuen er det direkte utgang til en tilbaketrukket balkong/veranda. Verandaen har behov for oppgradering.

3. etasje:

Tårnet:

Helt på toppen av huset ligger selve tårnet. Det er ett åpent rom, som egner seg meget godt som et kontor, alternativt en liten loftstue. Det er rikelig med vinduer i rommet, og herfra er det utsikt til sjøen.

Underetasje:

Kjellerrom:

Stort rom i underetasjen som er benyttet som soverom, men rommet fremkommer ikke som godkjent soverom i byggetegninger mottatt fra kommunen. Rommet er tegnet inn, og utformingen er i henhold til tegning, men hva rommet er omsøkt/godkjent som fremkommer ikke av tegningen. Eier har satt inn et større vindu i rommet for å tilfredsstille krav som rømningsvei, men det er ikke forelagt dokumentasjon på eventuell bruksendring av rommet.

Bod/garderoberom:

Det er to boder i kjelleren/underetasjen, hvorav det ene er benyttet som et garderoberom. Ett av rommene har sluk i gulvet, og har tidligere blitt benyttet som vaskerom, og i dette rommet er varmtvannstanken plassert.

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: Integrerte hvitevarer på kjøkkenet medfølger. Øvrige hvitevarer eller løsøre medfølger kun etter direkte avtale med selger.

TV/Internett/Bredbånd

Boligen har fiber fra Altibox med opplegg for både tv og internett.

Parkering

Det er ikke parkering tilhørende eiendommen pr i dag. Det er mulighet for å leie parkeringsplass i Byfjellet parkeringstunell som ligger ca 3 minutters gange fra eiendommen. Løkkebakken Eiendom har også parkeringsplasser til utleie, men interessent må kontakte de direkte for å avklare eventuell tilgjengelighet og pris.

Forsikringsselskap

Eika Forsikring

Polisnummer

6497877

ENERGI

Oppvarming

Eiendommen varmes opp via varmepumpe, vedfyring, samt varmekabler i baderomsgulvet og i innredet kjellerrom, ellers elektrisk oppvarming.

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

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

ØKONOMI**Kommunale avgifter**

Kr 20 903

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Inkluderer eiendomsskatt, renovasjon, feieavgift, vannavgift, vann abonnementsgebyr, kloakkavgift, kloakk abonnementsgebyr.

Eiendomsskatt

Kr 4 090

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 684 011

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 599 241

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

I tillegg til kommunale avgifter må kjøper påberegne følgende utgifter:

TV/Internett: Ca. kr. 1.250,- pr. mnd. (Standardpakke fra Altibox)

Strøm: Kostnad vil variere avhengig av forbruk og strømpris

Forsikring: Vil variere avhengig av forsikringstype/vilkår.

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:

4014/39/73:

Dokumentnr: 902969 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4014 Gnr:39 Bnr:1

Dette omhandler opprettelsen/fradeling av denne eiendommen som egen tomt.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Dette betyr derimot ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige (bla. er oppføring, påbygging og tilbygging meldepliktig). Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 8/12-1987.

Brukstillatelsen gjelder "nubygg", gjenstående arbeid:

1: Montere røykvarsler

2: Avtrekk fra bad

3: Verandadekke sikres med klare acrylplater eller tilsvarende

4: Terrenget på husets nordside og østside fylles opp slik at overflatevann ikke renner inn til bygningen

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.12.1987.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, godkjent som boligformål, og er en del av kommuneplanens arealdel.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Prisantydning

Kr 2 750 000

Totalpris

Kr 2 836 250

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 750 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

68 750,00 (Dokumentavgift)
16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

69 750,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
86 250,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

2 819 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
2 836 250,00 (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 sormeglere.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 rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Dersom handel kommer i stand er det avtalt at selger betaler 2,50 % inkl. mva. i provisjon.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 19.900,-, oppgjørshonorar kr 10.900,- grunnpakke markedsføring kr 11.950,-, energimerking fra megler kr 1.500,- og megler på overtagelse kr 1.500,-

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

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 113 500,00,- 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

Elisabeth Flete

Oppdragsansvarlig

Heljar Hogner

Eiendomsmegler

heljar.hogner@sormegleren.no

Tlf: 468 06 369

Ansvarlig megler

Heljar Hogner

Eiendomsmegler

heljar.hogner@sormegleren.no

Tlf: 468 06 369

Sørmegleren AS, avd. Kragerø, Storgata 16

3770 Kragerø

Tlf: 359 81 100

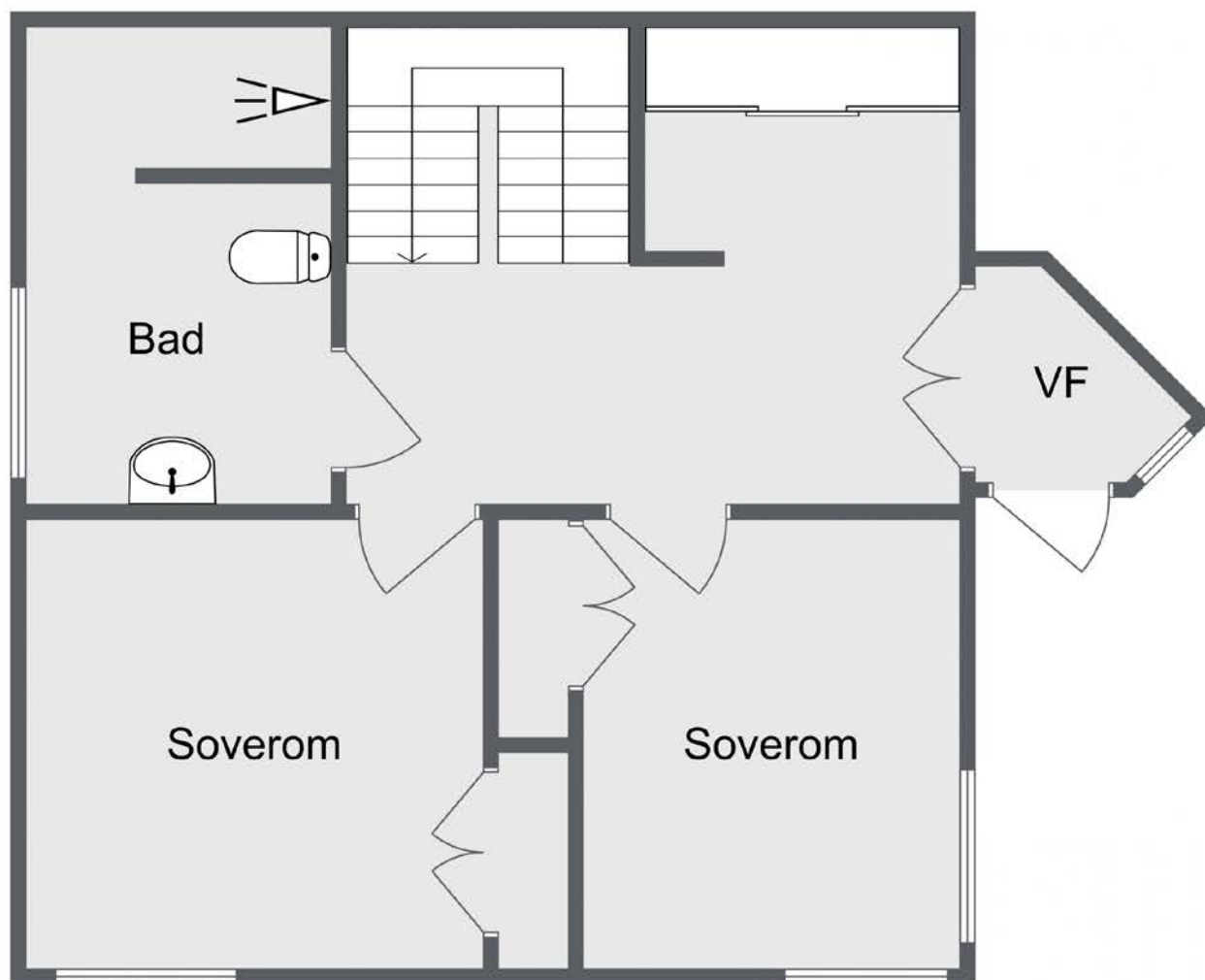
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

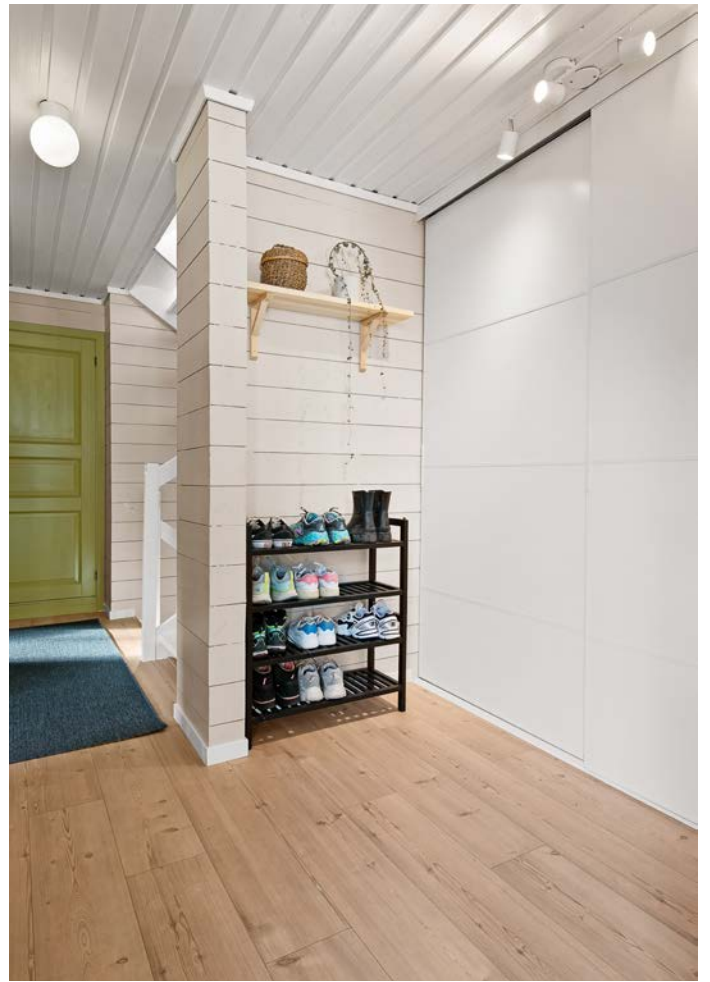
Salgsoppgavedato

06.11.2024

Biørneveien 4

1. Etasje



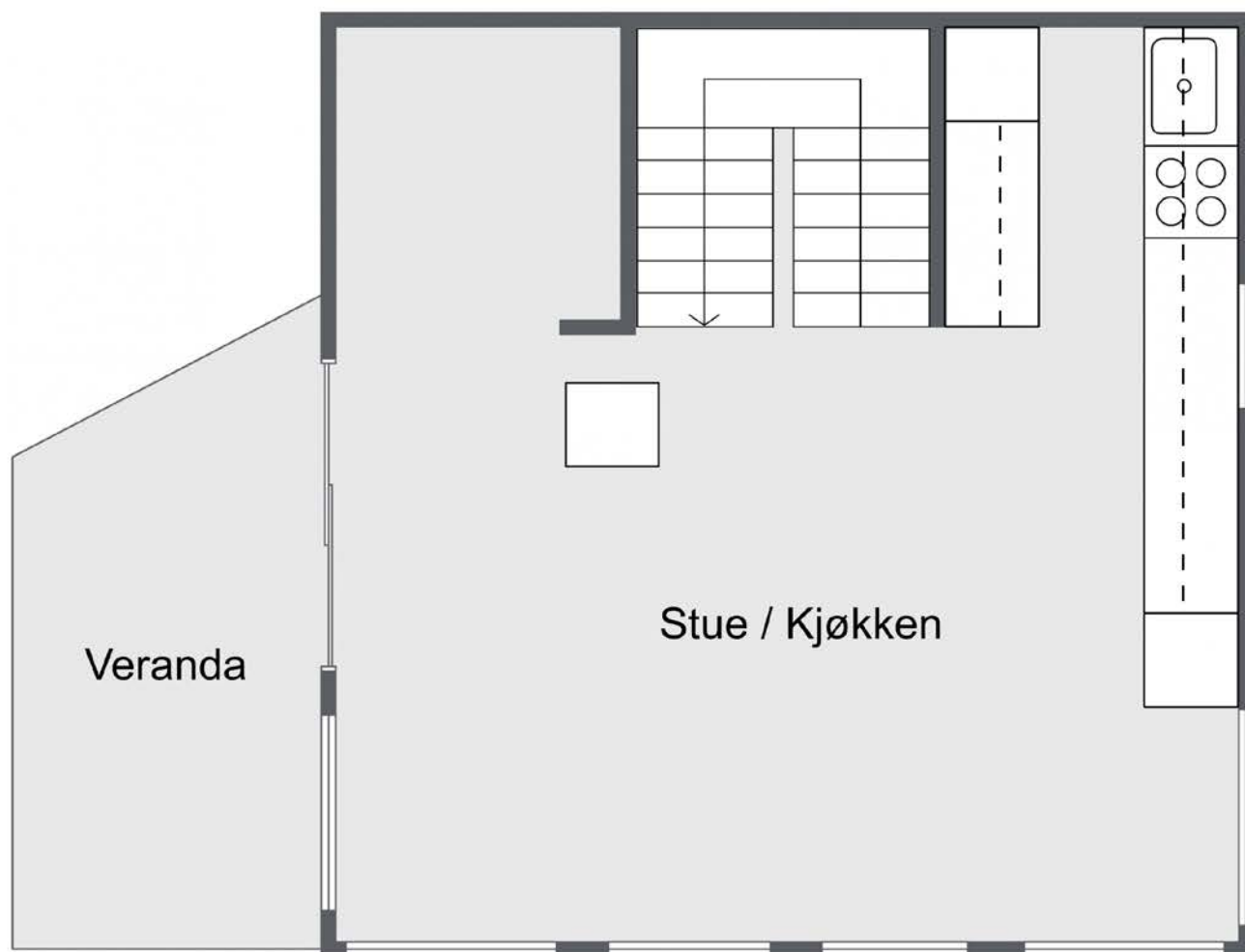






Biørneveien 4

2. Etasje





Biorneveien 4 - 0





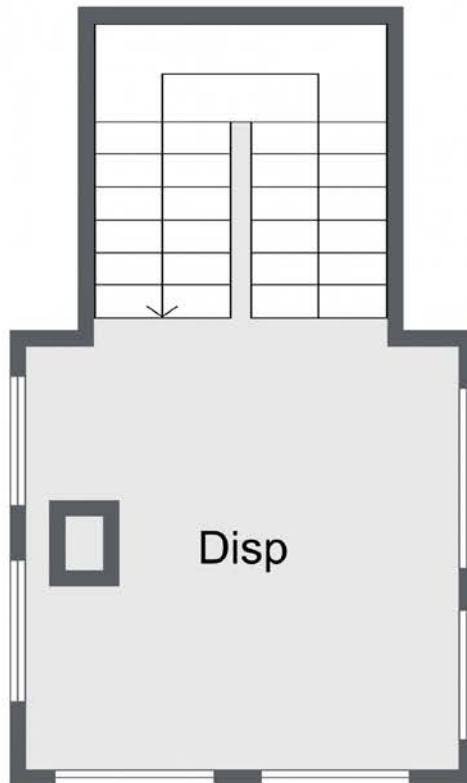






Biørneveien 4

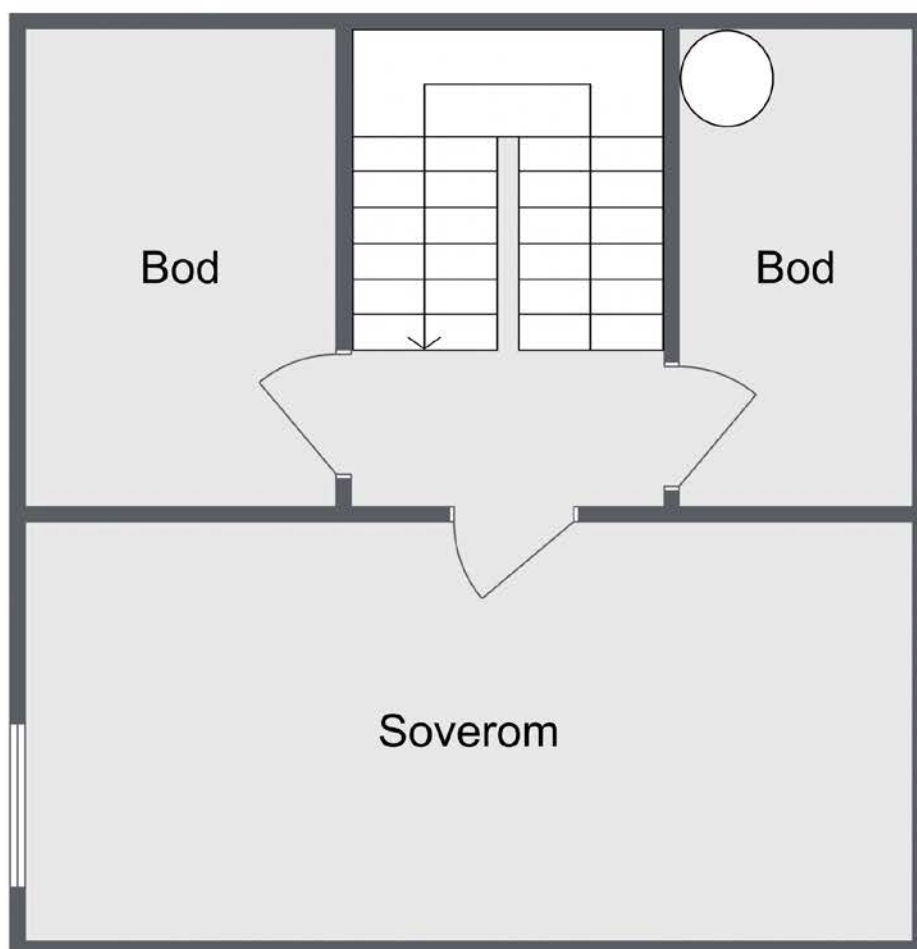
3. Etasje





Biørneveien 4

Underetasje









Nabolagsprofil

Biørneveien 4 - Nabolaget Bjørnebyen/Bråten - vurdert av 15 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kragerø skole Linje 506	1 min 0.1 km
Kragerø rutebilstasjon Buss, ferje	7 min 0.5 km
Kragerø ferjekai Linje 710, 711, 712	9 min 0.6 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	27 min 24.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 9 min

Skoler

Kragerø skole (1-10 kl.) 514 elever, 30 klasser	2 min 0.2 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	22 min 1.6 km

Ladepunkt for el-bil

Barthebrygga	6 min
--------------	-------

«Det er en stille og rolig plass med meget kort avstand til sjøen, sentrum, nærbutikk, idrettsanlegg og svømmehall. De aller fleste husene har panorama utsikt ut over Kragerøfjorden.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

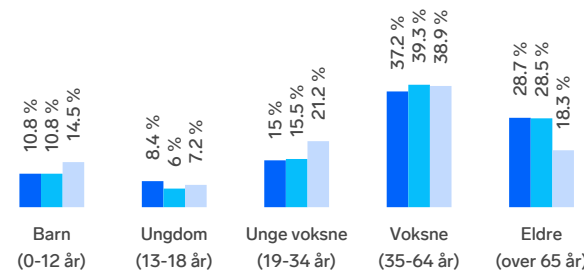
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjørnebyen/Bråten	1 004	518
Kragerø	5 530	3 170
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Trekanten barnehage (1-5 år) 43 barn	5 min 0.3 km
Siritun barnehage (1-5 år) 66 barn	13 min 1 km
Frydensborg Gård barnehage (1-5 år) 45 barn	26 min 1.9 km

Dagligvare

Kiwi Kragerø Søndagsåpent	8 min 0.5 km
Spar Kirkebukta Kragerø Post i butikk	9 min 0.7 km




Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående

 **Støynivået**
Lite støynivå 84/100

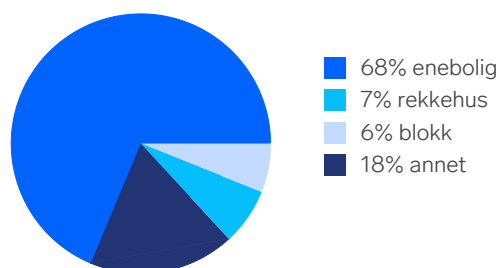
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 84/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 84/100





Sport

-  Ny ballbing 2013 - Kragerø Skole 1 min 
Ballspill 0.1 km
-  Kragerø skole 1 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.1 km
-  Family Fitness Kragerø 0.1 km
-  MOT Kragerø 5 min 

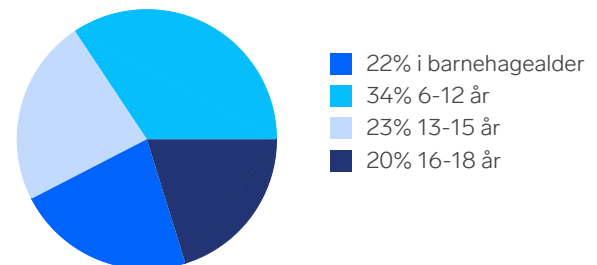
Boligmasse



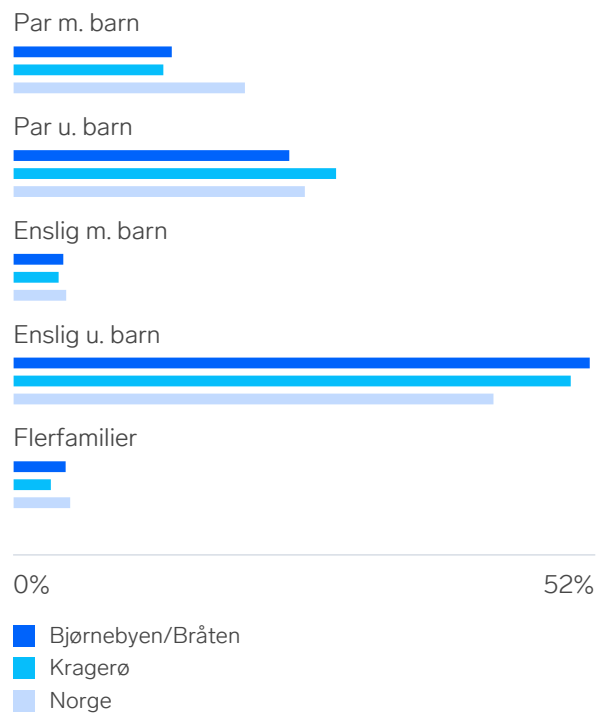
Varer/Tjenester

-  ALTI Kragerø 13 min 
-  Vitusapotek Kragerø 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

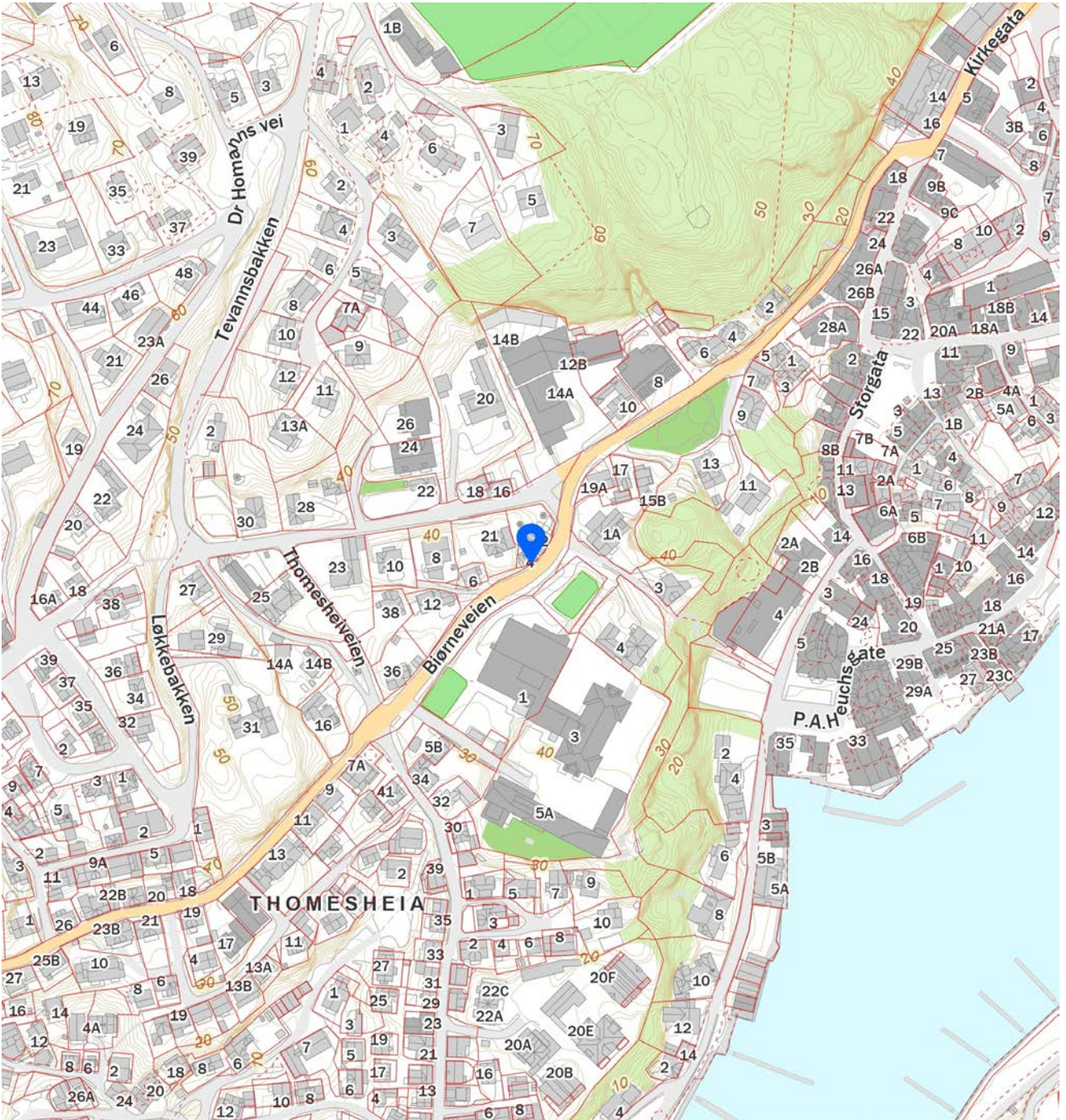
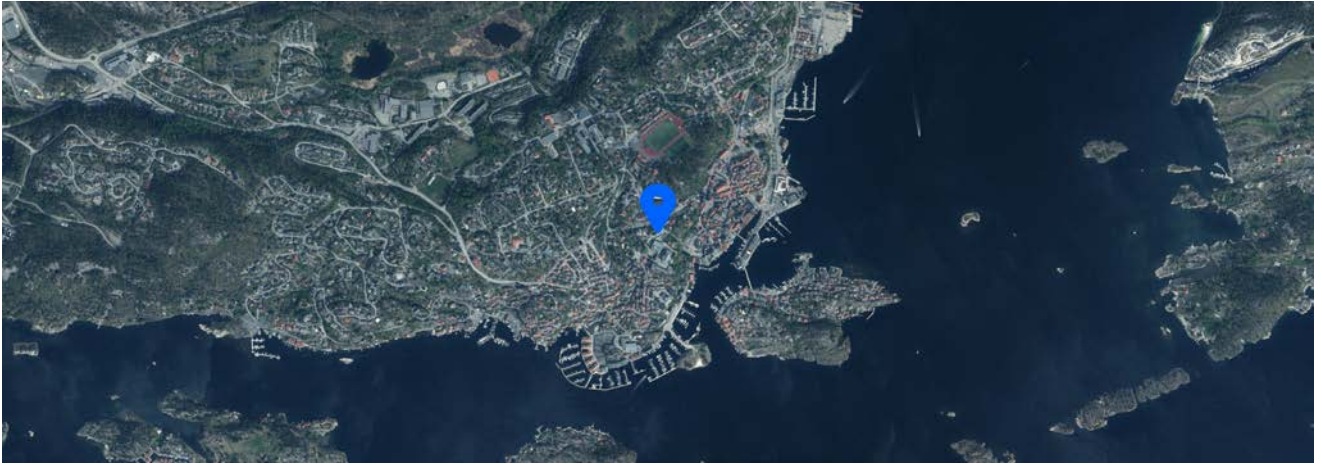


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%




Tilstandsrapport

 Enebolig

 Biørneveien 4, 3770 KRAGERØ

 KRAGERØ kommune

 # gnr. 39, bnr. 73

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 113 m²



Befaringsdato: 07.06.2024

Rapportdato: 04.11.2024

Oppdragsnr.: 20917-1269

Referansenummer: JA1234

Autorisert foretak: Ramberg Takst

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Jacob U. Ramberg

Uavhengig Takstingeniør

jacob@bjerketangen.no

918 89 227



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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 av Elisabeth Flete for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av enebolig med adresse Biørneveien 4 i Kragerø kommune.

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

Tilstanden på boligen framstår med normal standard og normal bruksslitasje jamfør med alder.

TG: 2 er gitt til: taktekking, nedløp, veggkonstruksjon, ytterdører, overflater, innvendig dører, innvendig trapper, rom under terreng, pipe, ildsted, radon, badromsgulv, membran, ventilasjon badrom, vannrør, el-anlegg, drenering, grunnmur og utvendige vann og avløpsrør.

TG: 3 er gitt til: vinduer, terrasse og etasjeskiller.

TG:U1 gitt til forstøtningsmur da det er kommunen som har vedlikehold og ansvar for denne, men om det ikke gjøres noe her kan det bli utsiging av masser mot eneboligen.

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

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig står på støpt såle og grunnmur i betong. Reiserk i tre med liggende bordkledning. Valmtak med taktekking av shingel.

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre med glassfelt. Terrasseskyvedør i tre med glassfelt.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflater av parkett, teppe og flis. Vegger har overflater av tapet og trepanel. Himling har overflater av trepanel og tapet.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og tredører med glassfelt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

Vegghengt toalett, vask med badersinnredning og dusjnisje på badrom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Folierte skrog med glatte fronter. Laminat benkeplate med enkel vask i porselen. Integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er rør-i-rør og stedvis kobber. Avløpsrør i plast. Varmtvannstank på ca. 200 liter. Varmepumpe installert. Sikringssskap med automatsikringer og fjernavleser. Brannslukningsapparat og røykvarslere registrert. Opplegg for vaskemaskin i gang.

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

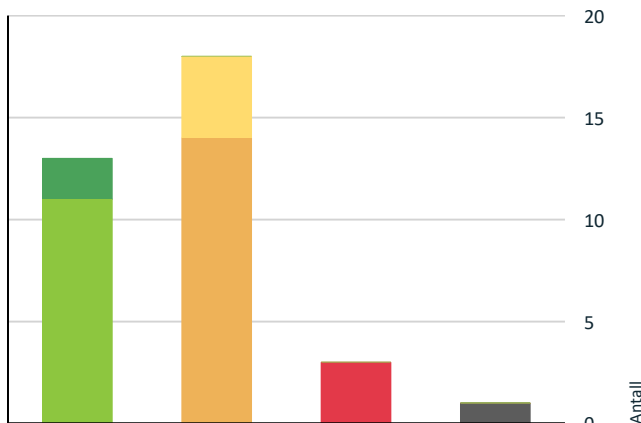
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

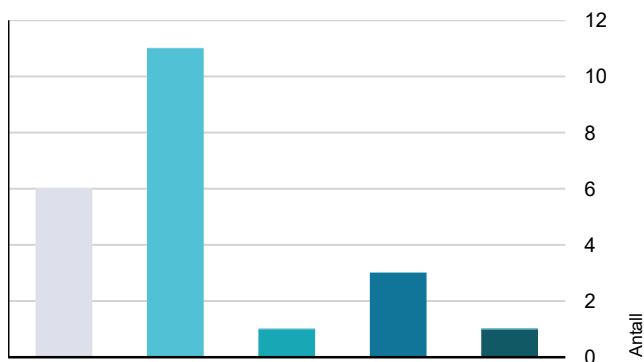
Fordeling av tilstandsgrader



- 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 enebolig beliggende på Gnr: 39 Bnr: 73 med adresse Biørneveien 4 i Kragerø kommune.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1986

Kommentar
I følge eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Baderom rehabilitert i 2019, rør og avløp også utbedret i 2019. Bare noen eldre deler av rørsystemet igjen.
2019	Modernisering	Kjøkken skiftet i 2019.
2019	Modernisering	Overflater stedvis fornyet og malt i 2019.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av pappshingel.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt takteking.



Utsnitt takteking.

Nedløp og beslag

Beslag, renner og nedløp i stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Avvik og tiltak gjelder der nedløp slipper vann rett ned ved grunnmur.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt renner og nedløp.

Tilstandsrapport



Utsnitt renner og nedløp.



Utsnitt veggkonstruksjon.

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert stedvis råte og slitasje på bordkledning, spesielt mot terreng vekk fra vei.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det må beregnes vedlikehold, stedvis utskiftning og utbedringer for TG:1.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmtak med sperrer i tre.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er ikke registrert nedbøyninger eller fuktmerker i takkonstruksjonen på befaringsdagen.

Det er ikke registrert fuktmerker rundt pipegjennomføring på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Da takkonstruksjon er gjenbygd kan det utføres ytterligere undersøkelser om det ønskes, eller innhentes dokumentasjon om mulig. Husk at dette er en risikokonstruksjon med tanke på alder og skjulte konstruksjonsdeler.

Når taktekking skiftes må det utføres ytterligere undersøkelser, og konstruksjonsdeler må eventuelt skiftes etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt takkonstruksjon.

Tilstandsrapport



Utsnitt takkonstruksjon.



Utsnitt vinduer.

TG 3 Vinduer

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.
PVC vindu på soverom i kjeller, dette vinduet er nyere og er gitt TG:1.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert punkterte vinduer og vær/aldersslitasje.
Stedvis noe mykt treverk.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer står for utskifting for TG:1.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utsnitt vinduer.

TG 2 Dører

Inngangsdør i tre med glassfelt.
Terrasseskyvedør i tre med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
 - Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Eldre tredører med slitasje og utettheter.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Utettheter må utbedres og dører må vedlikeholdes, husk at levetiden her snart er oppbrukt og utskiftning nærmer seg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Terrassedør.



Åpning mellom karm og dør.

Tilstandsrapport



Inngangsdør.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre med rekker i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skjevheter i bærende elementer, råte og elde i terrassekonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrasse står for utskifting.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utsnitt terrasse.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv har overflater av parkett, teppe og flis.
Vegger har overflater av tapet og trepanel.
Himling har overflater av trepanel og tapet.

Overflater er stedvis fornyet, og det er stedvis registrert skader på overflater.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert stedvis slitasje, løs tapet og knuste flis i gang.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater må stedvis utbedres for TG:1.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

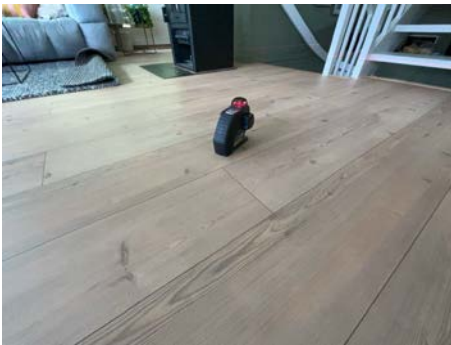
Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Høydeforskjeller kontrollert.

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radon eller tiltak mot radon, innhent dokumentasjon om mulig. Kan ikke dokumentasjon innhentes anbefales det å utføre radonmåling.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Radon aktsomhet.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe og ildsted i stue 2 etasje.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Det er registrert noe rennemerker på pipe. Plate rundt pipe ved gjennomføring har løsnet fra tak.

Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Pipe må overvåkes, rennemerker kan være fra montering. Skulle det registreres flere rennemerker eller platen løsner mer må det utføres tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt ildsted.



Utsnitt pipe.

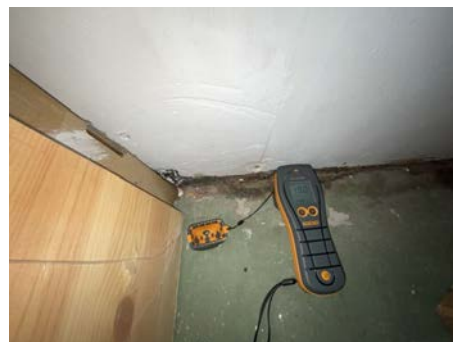


Utsnitt pipe.

Tilstandsrapport



Utsnitt ildsted.



Utsnitt rom under terreng.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv har overflater av synlig støpt såle og parkett.
Vegger har overflater av malte flater, synlig grunnmur og trepanel.

Rom under terreng er garderobe, bod, gang og soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

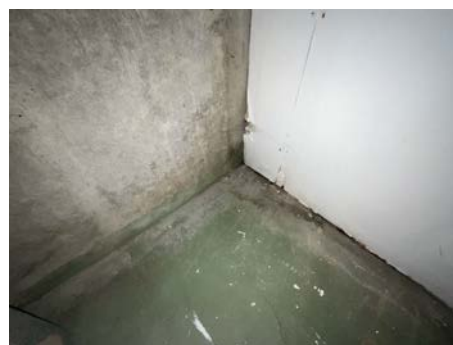
Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt rom under terreng.



Utsnitt rom under terreng.

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er ikke montert barnesikring i opptrinn.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt innvendig trapp.

Tilstandsrapport



Utsnitt innvendig trapp.

TO 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og tredører med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det er registrert dørblander som tar i karm og noe slitasje på dørvridere.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt innerdører.



Utsnitt innerdører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

Veggheingt toalett, vask med baderomsinnredning og dusjnische på baderom.

Årstall: 2019



Utsnitt baderom.



Utsnitt baderom.

1 ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Vegger har overflate av flis.
Himling har overflate av trepanel.

Årstall: 2019

Tilstandsrapport



Utsnitt vegg og himling.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv har overflate av flis.

Årstall: 2019

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er registrert svartesopp på silikonfuger og utettheter i silikonfuger. Det er registrert noe synlig riss i fuger rundt sluk som ser ut til å være utbedret.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Det er en risiko for bakenforliggende fukt med disse avvikene, gulvet må overvåkes under bruk.

Fuger og silikonfuger må utbedres for TG:1.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt baderomsgulv.



Utsnitt baderomsgulv.



Utsnitt baderomsgulv.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2019

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Innhent dokumentasjon om mulig på radon/tettesjikt, kan ikke dokumentasjon innhentes er det fare for skjulte feil og avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Plastsluk.

1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

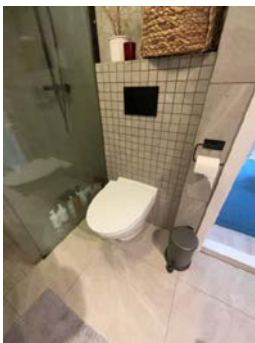
TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett, vask med baderomsinnredning og dusjnise på baderom.
Det er registrert dreinsåpning til vegghengt toalett.

Årstall: 2019



Vask med baderomsinnredning.



Vegghengt toalett.



Dusjnise.

1 ETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2019

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Vindu uten ventil og dør uten spalte.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Elektrisk vifte.

1 ETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2024



Hulltaking.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

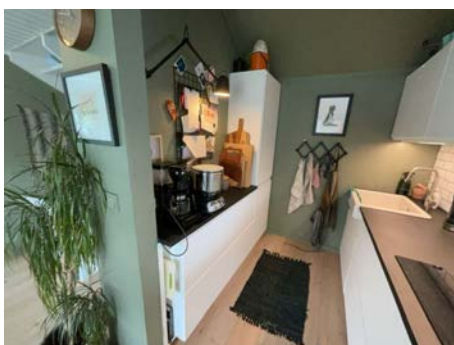
Folierte skrog med glatte fronter.
Laminat benkeplate med enkel vask i porselen.
Integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Årstall: 2019

Tilstandsrapport



Utsnitt kjøkkenet.



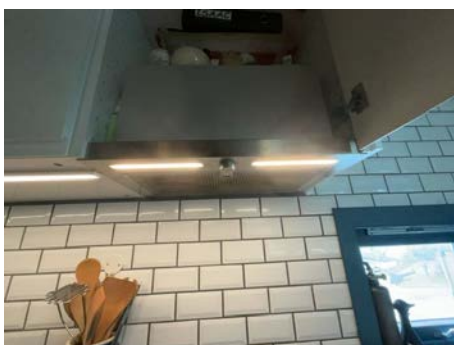
Utsnitt kjøkkenet.

2 ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2019



Avtrekk kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og stedvis kobber.
Det er besiktiget i rørskap.
Stoppekran er lokalisert på soverom i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Halvparten av levetiden oppbrukt gjelder vannledninger i kobber. Det er registrert kondensering i rørskap, vann i bunn av begge skap og rust.

Med tank på hvor mye kondensering det er i skap kan dette være en lekkasje på anlegget, men eier opplyser om at vannet blir spesielt kaldt på eiendommen.

Konsekvens/tiltak

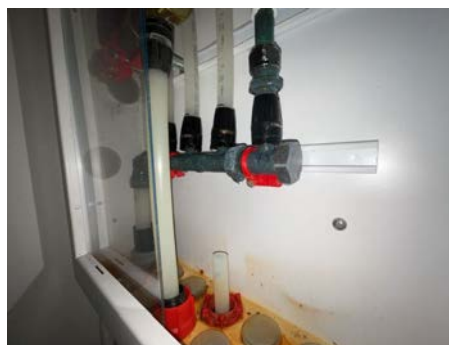
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tiltak på alder gjelder kobberrør.

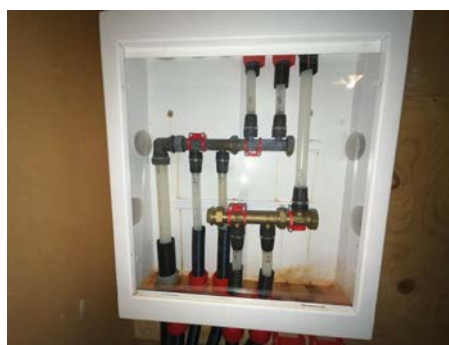
Det må gjøres tiltak mot kondensering på vannrør i rørskap, og vannrør må overvåkes over tid. Om kondenseringen ikke blir bedre må anlegget kontrolleres for en lekkasje.

Kondenseringen og rust vil redusere levetiden på koblinger og rørskapet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt rør-i-rør.



Utsnitt rør-i-rør.

Tilstandsrapport



Stoppekran.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Eier opplyser om at avløpsrør ble skiftet i 2019.



Utsnitt avløpsrør.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Andre VVS-installasjoner

Vaskemaskin er plassert i gang.
Her er det lagt våtromsbelegg med oppkant og sluk.

Da det er sluk i gulv er det ikke krav til vannlås på maskinene, men med tanke på valgt løsning kan det vurderes vannlås for ekstra sikkerhet.



Vaskemaskin i gang.

Varmesentral

Boligen har installert varmepumpe.

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



Varmepumpe, innvendig komponent.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sluk i gulv er et avløp som slipper vann ned på terreng. Slukket er ikke koblet på avløp.

Årstall: 2018

Tilstandsrapport



Varmtvannstank på ca. 200 liter.

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereeder, 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?
Nei

Generell kommentar

Dokumentasjon ikke fremvist på el-anlegg.
Med tank på manglende dokumentasjon og alder så anbefales det en kontroll av anlegget. Kostnadsestimat gitt for kontroll, avvik funnet av fagkyndig kommer i tillegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

Brannslukningsapparat og stedvis røykvarslere registrert.

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



Brannslukningsapparat.



Røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er registrert fuktsikring mot vei.
Det er ikke registrert fuktsikring mot grunnmur fra terrengsiden og nedløp ledes ikke til drenerør.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det må utføres ytterligere undersøkelser rundt terreng og drenering mot nordvest, om det er fjell og ikke fylling og med tanke lite plass mellom bygning og fjell kan drenering her være vanskelig og mer tidkrevende å utbedre.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fuktsikring mot vei.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Eneboligen står på støpt såle i betong og grunnmur i betong.
Det er registrert stedvis sprekker, riss og forvitring i grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Sprekker i grunnmur må utbedres for TG:1.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt grunnmur.

Tilstandsrapport



Sprekk og riss i grunnmur.



Utsnitt grunnmur.

Forstøtningsmurer

Det er en forstøtningsmur i betong mot eiendommen med jordtrykk og utsigging.

Eier informerer om at det er kommunen som har ansvar og vedlikehold for denne muren.



Forstøtningsmur.

Terrengeforhold

Eiendommen ligger ikke utsatt for skred eller flom i følge kommune kart.com.

Det er ingen samlinger av vann på eiendommen på befaringsdagen.

Det er terreng med fall mot boligen fra nordvest, dette må overvåkes så ikke det blir unødvendige skader på bygningsmassen.



Utsnitt terrengeforhold.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er utvendige vann og avløpsrør i plast fra byggeår. Eiendommen er koblet på det kommunale nettverket.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

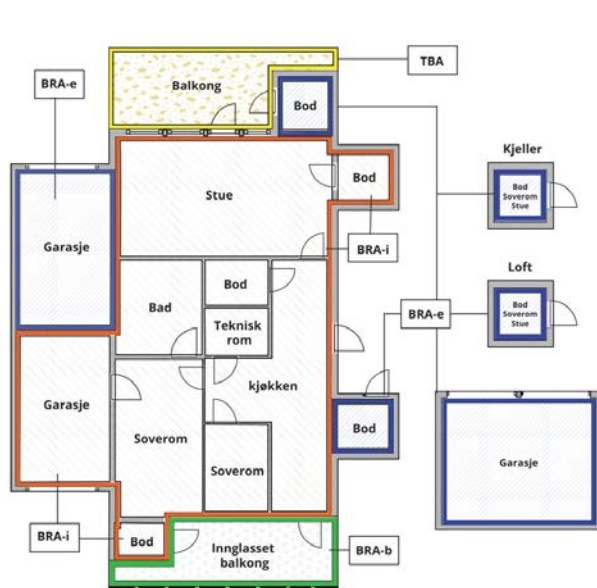
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	32			32	
1 etasje	37			37	
2 etasje	37			37	8
3 etasje	7			7	
SUM	113				8
SUM BRA	113				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang , Bod , Garderobe , Soverom		
1 etasje	Entré , Bad , Soverom , Soverom 2, Gang		
2 etasje	Spisestue , Stue , Kjøkken		
3 etasje	Loftstue		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Areal oppgitt under åpent areal er terrasse mot sørvest.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	81	32

Kommentar

Enebolig

Kjeller: 32 BRA, 22 P-rom, 10 S-rom.
1 etasje: 37 BRA, 37 P-rom.
2 etasje: 37 BRA, 37 P-rom.
3 etasje: 7 BRA, 7 P-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.6.2024	Jacob U. Ramberg	Takstingeniør
	Elisabeth Flete	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	39	73		0	84.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Biørneveien 4

Hjemmelshaver

Flete Elisabeth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligfelt i Kragerø kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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 befaringdagen, denne dag var det pent vær. Ut over dette er det ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringdagen.

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018 - 2030.

Konsesjonsplikt

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

Bebyggelsen

På eiendommen er det ført opp enebolig over 4 plan.

Forsikring

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

Kommentar

Ingen opplysninger om forsikringsforhold er oppgitt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke sett.	Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Infoland.no		Ambita.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kommunekart.	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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertakk er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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/JA1234>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Biørneveien 4, 3770 KRAGERØ

17 Jun 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Biørneveien 4	Biørneveien 4	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2017

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Leide ut i 2018, har ellers bodd i boligen selv

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Eika Forsikring AS-75, 6497877

Informasjon om selger

Hovedselger

Flete, Elisabeth

Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2019

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Flislegger la ny membran og flis på gulv og vegger. Rørlegger installerte dusjvegg, servant, toalett og dusj.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Kragerø Flis og Mur AS, Hjallum AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

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 kom vann inn i kjelleren.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.



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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det kom inn vann i kjellersoverrommet. Hele gulvet ble revet opp og tørket før det ble lagt nytt gulv.

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

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2019

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny innmat i sikringssskap og all elektrisk installasjon på badet

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Kragerø Energi/Installasjon

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2019

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Lagt nye rør i hele huset (rør i rør), bortsett fra mellom hovedkran og vannskap.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hjallum AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Sprekk i fugene i vindfang (ikke fra nyere tid).

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 93778146

Egenerklærings skjema

Name

Flete, Elisabeth

Date

2024-06-17

Identification

 Flete, Elisabeth



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

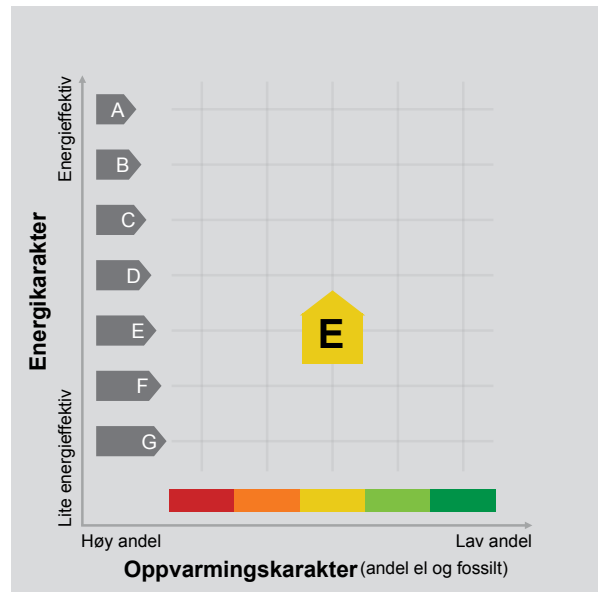
Flete, Elisabeth

17/06-2024
12:00:48

BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Biørneveien 4
Postnummer	3770
Sted	KRAGERØ
Kommunenavn	Kragerø
Gårdsnummer	39
Bruksnummer	73
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	8582041
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-47731
Dato	06.11.2024



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.enova.no/energimerking.

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)

- **Redusér innnetemperaturen**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Montere automatikk på utebelysning**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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


Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1986
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	113
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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


(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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.

Riktige opplysninger om energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskifting til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

(Kommune)

KRAGERØ

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

Mari Høverstad
 Børnevn. 4
 3770 KRAGERØ

Byggherre (navn, adresse)

d.s.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Børneveien 4	39	73		

Deres søknad	Dato 20.05.85		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Bolig		
Behandling/vedtak	Bygningsrådet	Vedtaks dato 04.07.85	Saksnr. 154
Merknader	Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for		
	<input checked="" type="checkbox"/> hele bygget <input type="checkbox"/> følgende del av bygget:		
Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført			
<ol style="list-style-type: none"> 1. Montere røykvarsler 2. Avtrekk fra bad 3. Verandarekke sikres med klare acrylplater el. tilsv. 4. Terrengtet på husets nordside og østside fylles opp, slik at overflatevann ikke renner inn til bygningen. 			
Dette arbeidet må være fullført innen: Pkt. 1 straks, øvrige 01.03.88			

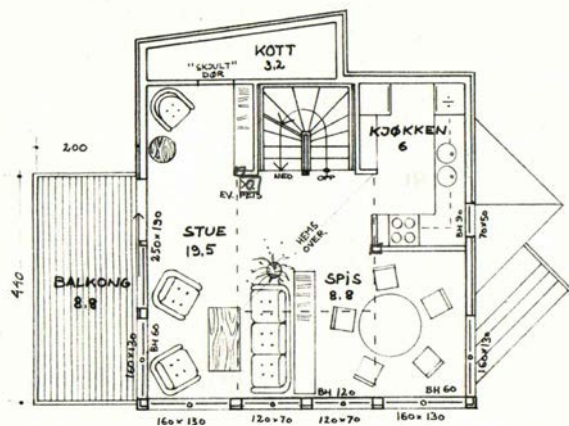
UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Kragerø, 08.12.87		Arne Fuglestad (e.f.)

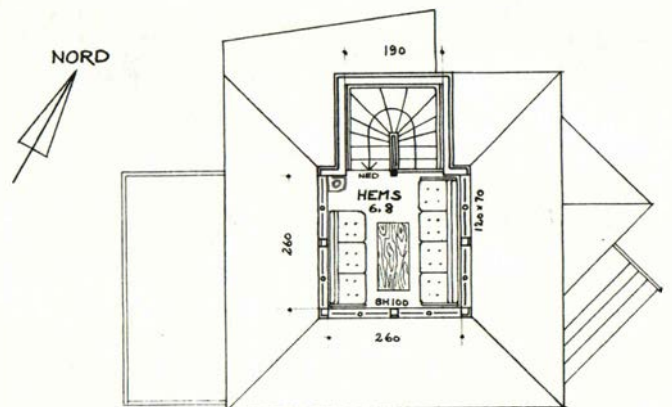
KOPI
SENDT
 ansvars-
havende

 andre

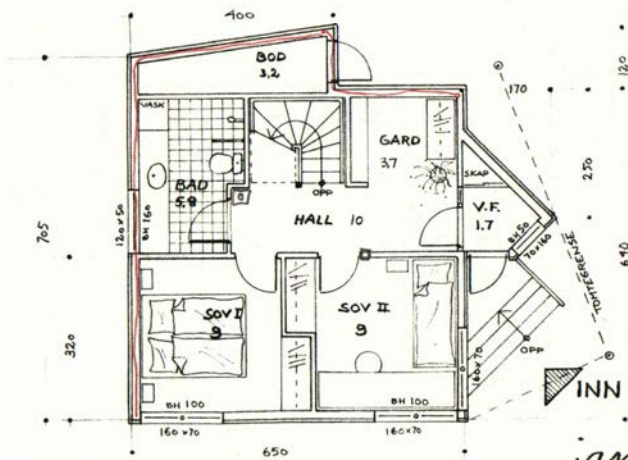
Navn	Adresse
Johnny Jensen	Kirkegt. 9, her
Navn	Adresse
Navn	Adresse
Navn	Adresse



2. ETASJE

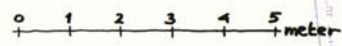


HEMS



1. ETASJE ← BIØRNEVEIEN →

NYTT HUS BYGGES PÅ EKSISTERENDE GRUNNMUR.
 I TILLEGG ETABLERES NYTT VINDFANG SOM VIST.
 ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES.



"STIKKA"

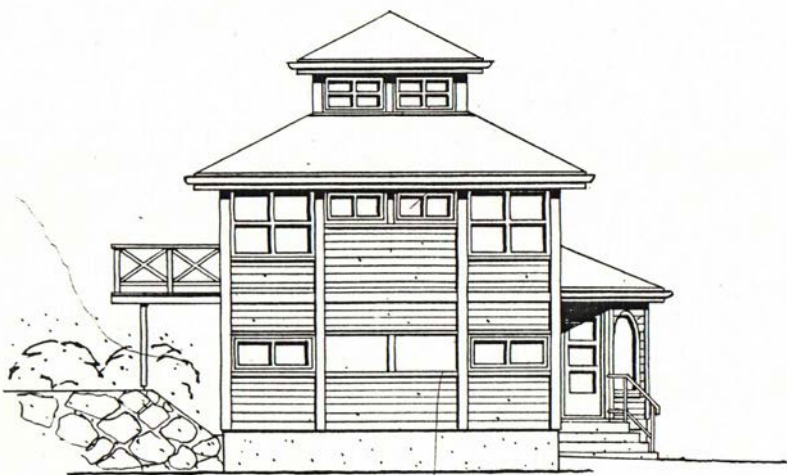
2

SKULAND'S HUS I KRAGERØ
 PANER ~ 1:100

ARKITEKT MNAL/MAA JAN ABRAHAMSEN
 APRIL 1985

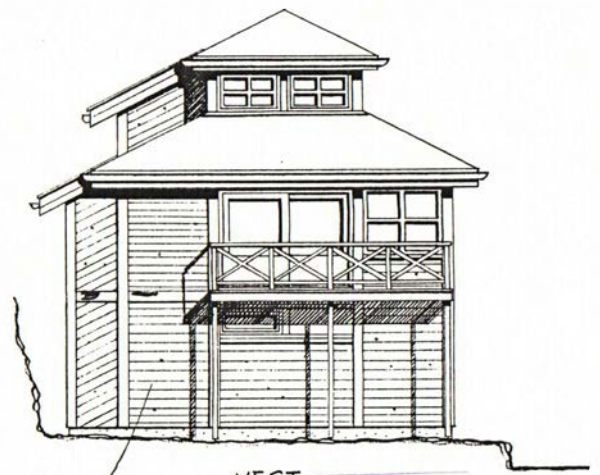
- 25 cm ledd

Jan



SØR
MOT BIØRNEVEIEN

0 1 2 3 4 5 meter



VEST
Murvegg 25cm betong

"STIKKA"

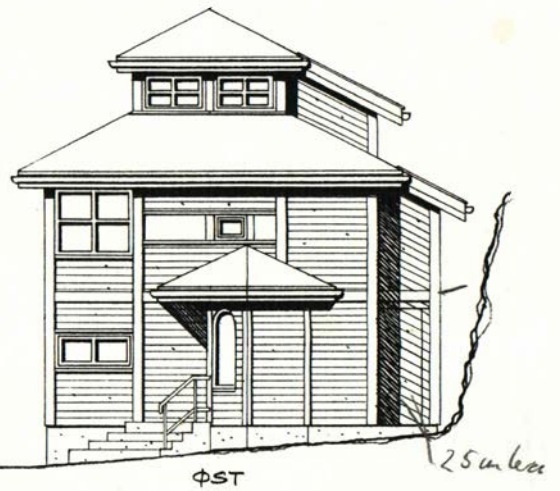
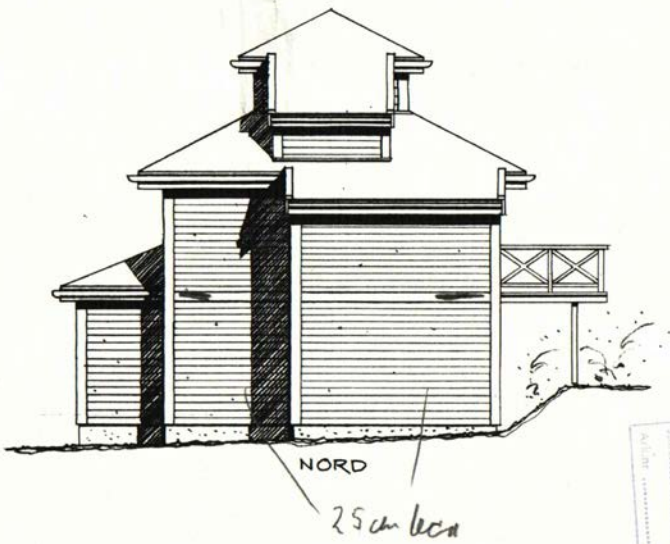
KRAGERØ KOMMUNE
Løpning: etat
23. 05. 85
Arkitekt: Jan Abrahamssen

3

SKULAND'S HUS I KRAGERØ
FASADER ~ 1:100

ARKITEKT MNAL/MAA JAN ABRAHAMSEN
APRIL 1985

jan



23. 05. 85
 KVALGERØ KOMMUNE
 Teknisk avd.
 Jan
 23. 05. 85

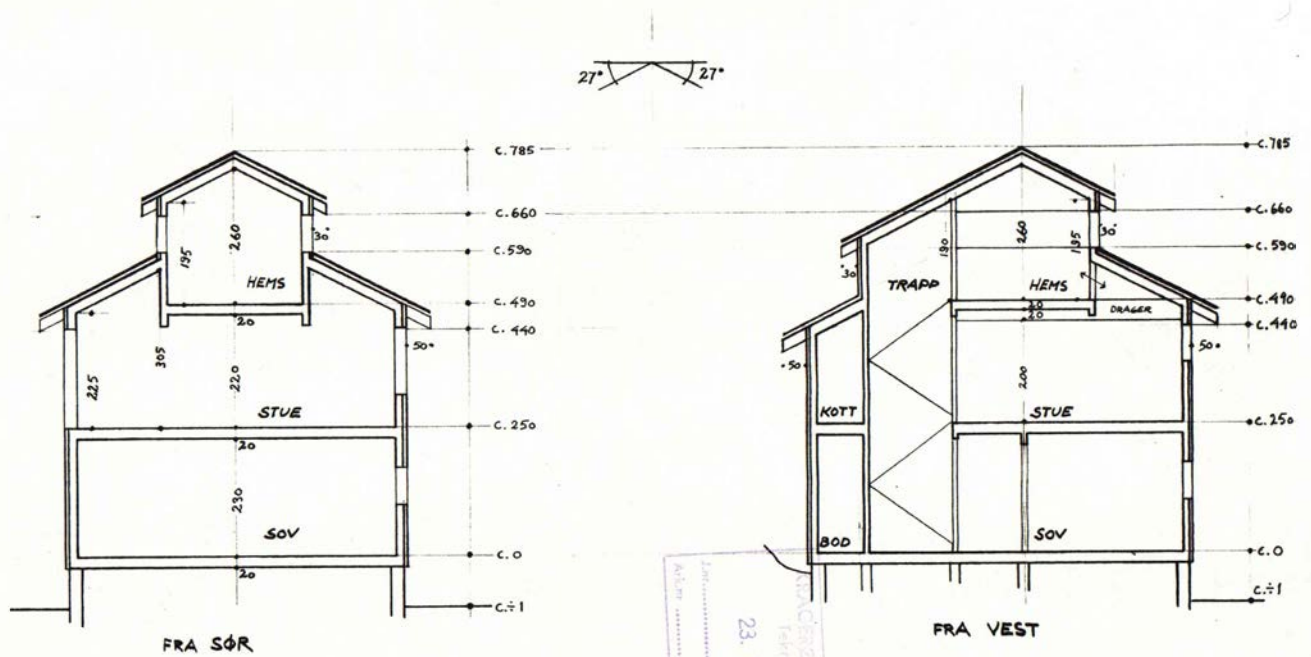
"STIKKA"

4

0 1 2 3 4 5 meter

SKULAND'S HUS I KRAGERØ
 FASADER ~ 1:100

ARKITEKT MNAL/MAA JAN ABRAHAMSEN
 APRIL 1985



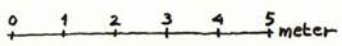
Jan
 23. 05. 85
 ARKITEKT MNAL/MAA JAN ABRAHAMSEN
 APRIL 1985

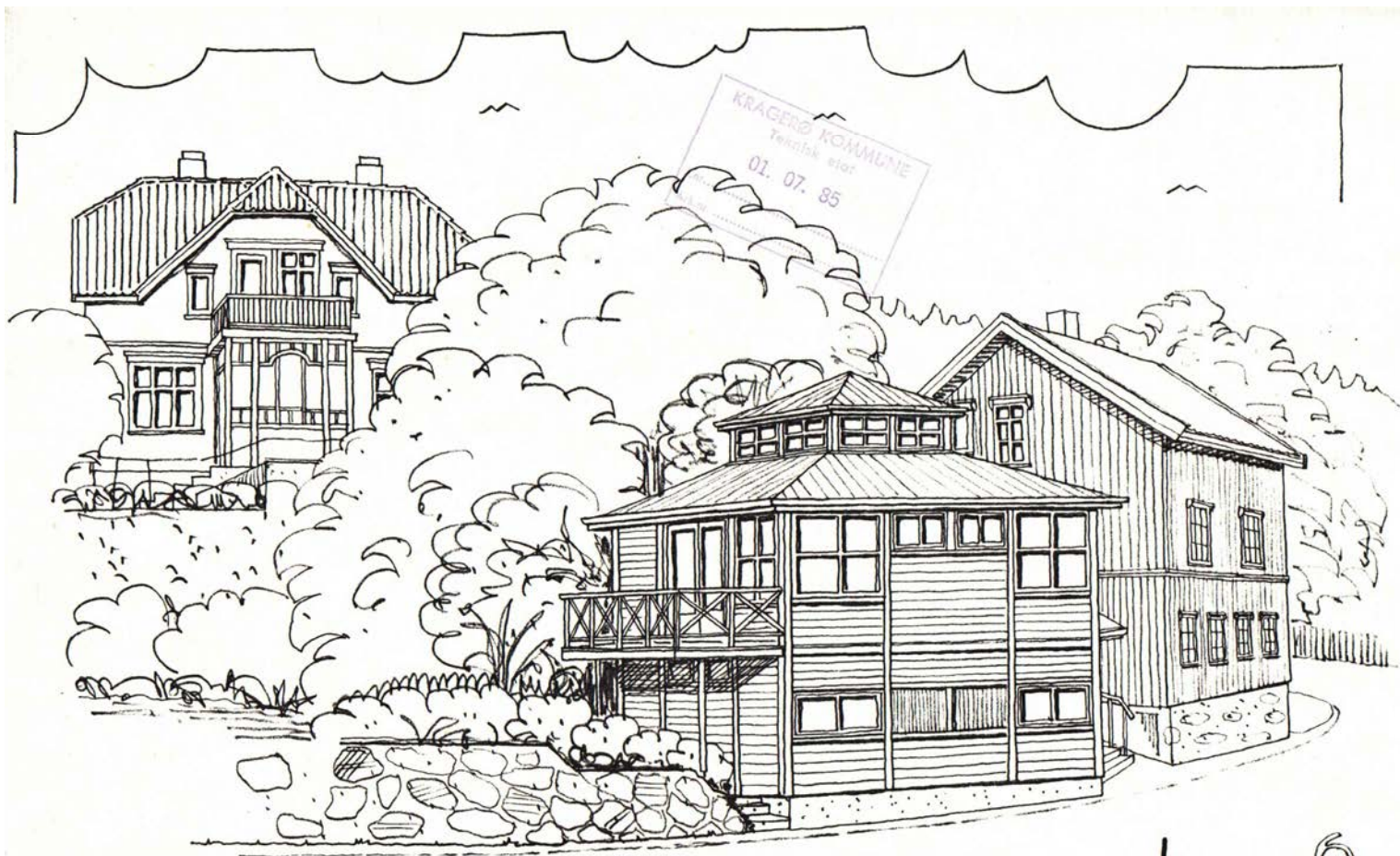
"STIKKA"

5

SKULAND'S HUS I KRAGERØ
 SNITT ~ 1:100

ARKITEKT MNAL/MAA JAN ABRAHAMSEN
 APRIL 1985



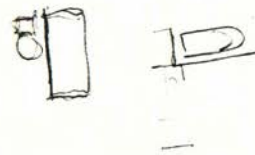
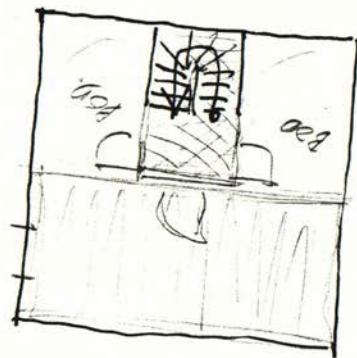


"STIKKA" - SKULAND'S HUS I KRAGERØ - PERSPEKTIVSKISSE.

jaw

26. 6. 1985

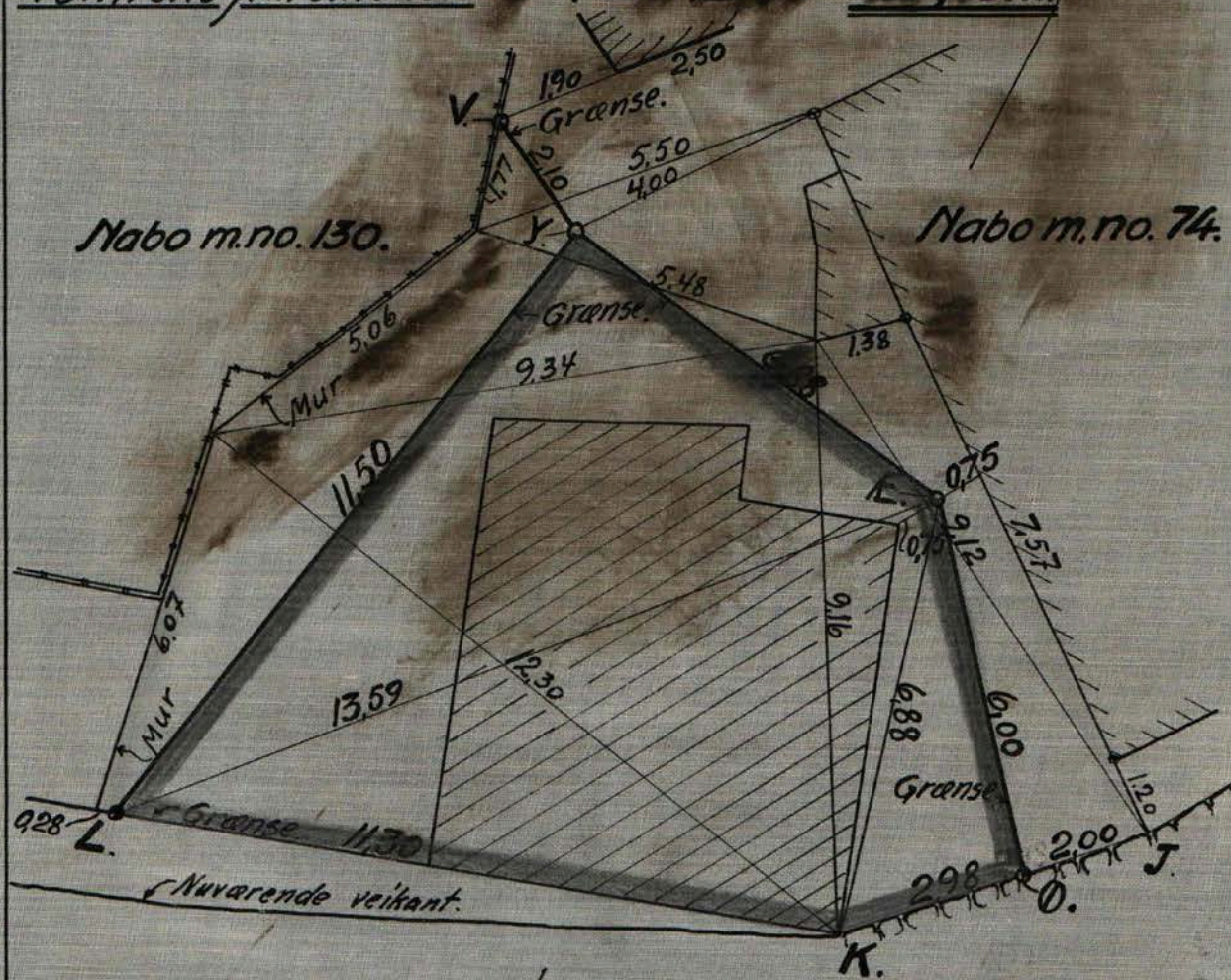
6



Kellerplan

Tomt Matr. N^o 73 Lökken
tilhørende Skipsreder K. Sandaas.
Maalestok 1/100.

Tomtens flateindhold: O-K-L-Y-E-O = 17,45 m²



Lökkeveien.

Grænsen forandret i Oktober 1923 i henhold
 til korrespondanse med Borgermesteren og
 overenskomst av 23/9-1923 mellem K. Sandaas
 og E. Fjeld. 17-11-23- *litn.*

Kragerø Stadsingeniørkontor Nov. 1922.
litnoresen.



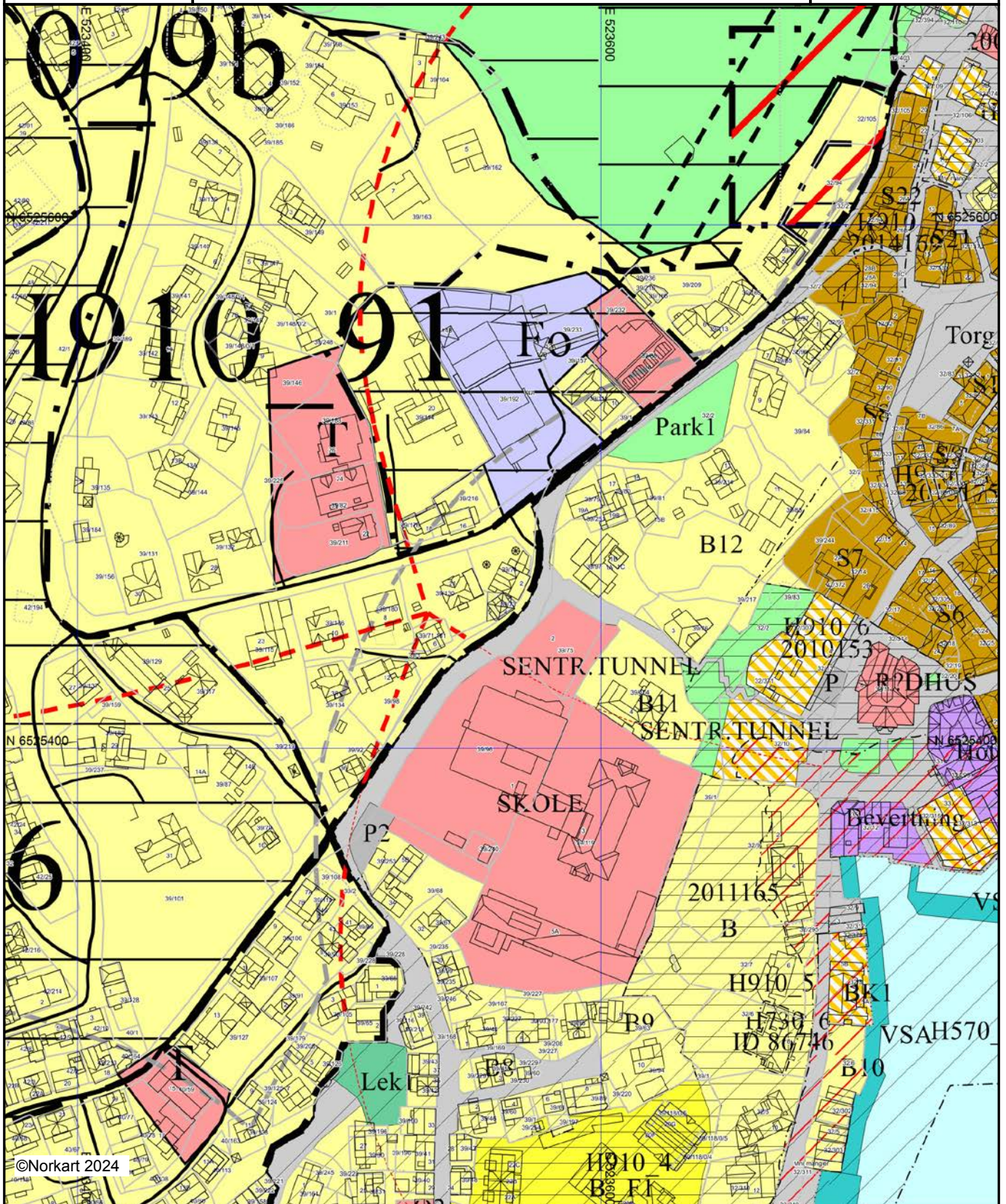
Kragerø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 39/73
Adresse: Børneveien 4
Dato: 17.06.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32

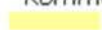




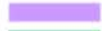




©Norkart 2024



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

Tegnforklaring

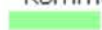
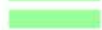

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Forretning - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Uteoppholdsareal - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende

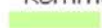
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.

-  Veg - nåværende
-  Parkering - nåværende

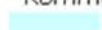

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

-  Grønnstruktur - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  Park - nåværende






Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsmål sa

-  LNFR-areal - nåværende


Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc
-  Småbåthavn - nåværende

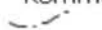



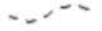

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
-  Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

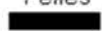


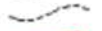




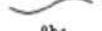


Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-

-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense
-  Båndlegginggrense
-  Detaljeringgrense
-  Bestemmelsegrense
-  Strandlinje sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Hovedveg tunnel - nåværende
-  Hovedveg tunnel - framtidig
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gangveg - nåværende
-  Farled - nåværende
-  Påskrift arealformål/arealbruk
-  Påskrift kommune(del)plan - påskrift



GRENLAND
BRANN OG REDNING IKS

ELISABETH FLETE
BIØRNEVEIEN 4
3770 KRAGERØ

Saksnr: 1005559 **Dato:** 08.03.2023 **Saksbeh.:** Ådne Bigseth

Grenland brann og redning gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Biørneveien 4, bruksenhet H0101, 3770 KRAGERØ den 08.03.2023

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6. Kap. 2.

Til stede:

Eier/representant for eier: ELISABETH FLETE
For brannvesenet: Ådne Bigseth

Formål

Formålet med feiing/tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Feiing/tilsynet omfatter tilsyn med at eier/bruker etterlever kravet om at fyringsanlegget er bygget, vedlikeholdt og virker som forutsatt.

Innledning

Feiing og tilsyn gjennomføres etter risiko. Hyppigheten fastsettes på grunnlag av bruken, type skorstein/ildsted og feierens faglige vurdering. Dersom avvik som har betydning for brannsikkerheten eller atkomsten for feieren blir avdekket, vil det bli gjort oppmerksom på dette nedenfor. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at det ikke finnes flere avvik da feiing/tilsyn utføres visuelt.

Status

Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at avvik på fyringsanlegget ikke finnes. I forskrift om brannforebygging kapittel 2 er det stilt krav om forebyggende plikter for eieren av byggverk. Denne saken er herved formelt avsluttet.

Spørsmål rettes til Ådne Bigseth på adne.bigseth@gbr.no eller **46 83 01 88**.

Med vennlig hilsen

Ådne Bigseth
Brannforebygger/Brannkonstabel
46 83 01 88



Kragere kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Telefon: 35 98 62 00

Utskriftsdato: 17.06.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kragere kommune

Kommunenr.	4014	Gårdsnr.	39	Bruksnr.	73	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Biørneveien 4, 3770 KRAGERØ								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019001
Navn	Kommuneplanens arealdel for Kragere 2018 - 2030
Platype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.02.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/1301/Kommuneplan%20%202018%20-%202030%20Tekstlig%20del.pdf
Delarealer	Delareal 84 m ² BestemmelseOmrådenavn Kragere KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 84 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn B

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	LØKKEN OG THOMMESHEIEN 73	Beregnet areal	84.4
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	12.01.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	39/73
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	39/73
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	07.12.2015 07.12.2015			39/1, 39/73, 39/92, 39/98
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering				39/73

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6525454.02	523562.07	0	Ja	84.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
FLETE ELISABETH F261294*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	BIØRNEVEIEN 4 3770 3770 KRAGERØ	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Biørneveien 4

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3770 KRAGERØ	Kirkesogn	05090101 Kragerø
Grunnkrets	504 Løkka-Ths.heia	Tettsted	3054 Kragerø
Valgkrets	4 Kragerø		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	8582041		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.08.1987

1: Bygning 8582041: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.08.1987

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	107
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	107
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	20.09.1985	20.09.1985
Igangsettingstillatelse	22.11.1985	22.11.1985
Tatt i bruk	01.08.1987	01.08.1987

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bjørneveien 4	H0101	39/73	97	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	10	0	10	0	0	0
H02	0	53	0	53	0	0	0
H01	1	44	0	44	0	0	0



Kragerø kommune

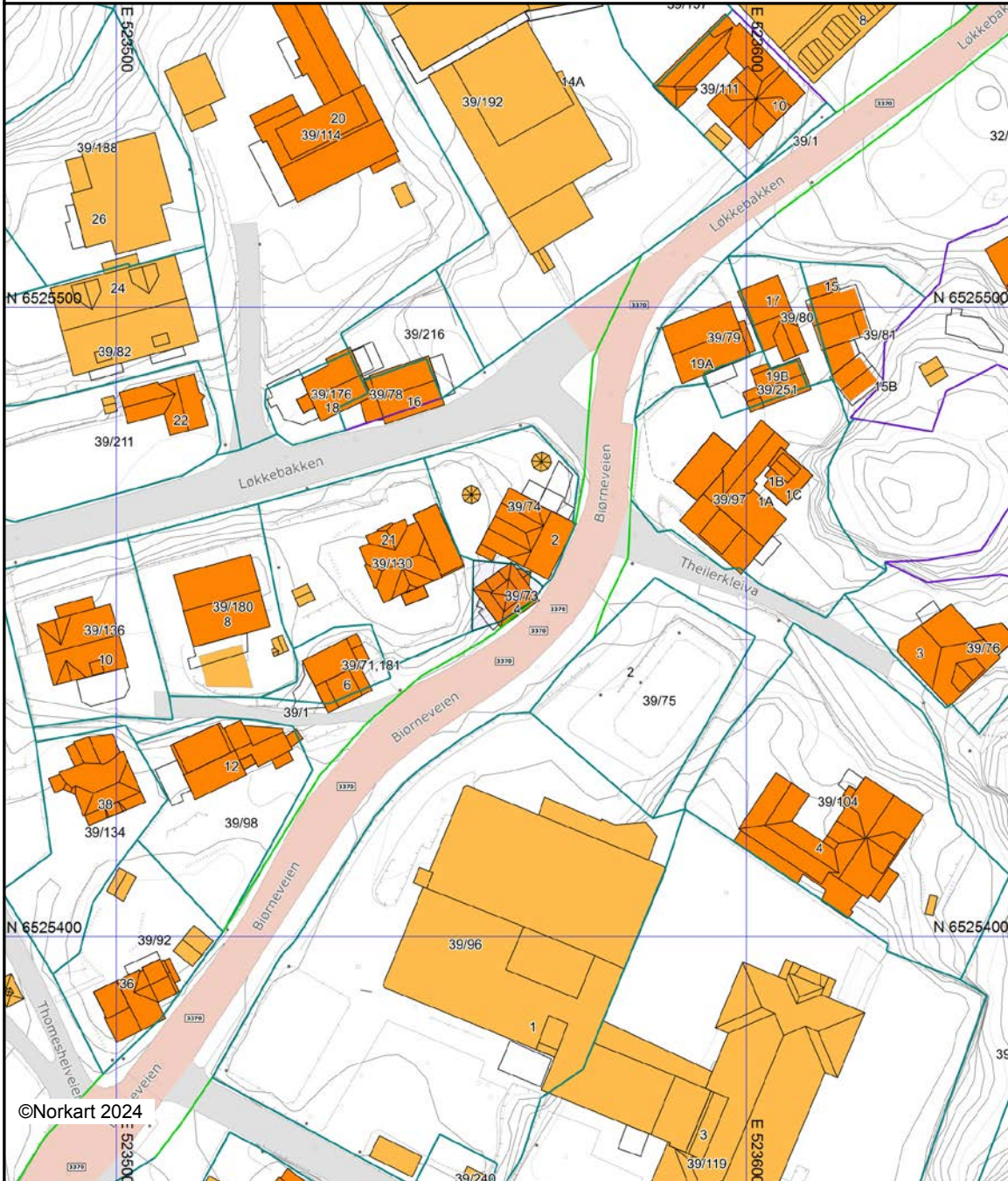
Grunnkart

Eiendom: 39/73
Adresse: Børneveien 4
Dato: 17.06.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss 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.



Oversiktskart for eiendom 4014 - 39/73//





Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Lene Waasjø

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 07 79

Mob.: 481 62 074

lene.waasjo@sor.no



Arve Bohlin

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 03 58

Mob.: 979 94 299

arve.bohlin@sor.no



HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjøring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). 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 eiendomsmeplerkjede.



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Biørneveien 4, 3770 KRAGERØ

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

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

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

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

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

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

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

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