

Biørneveien 24

KRAGERØ



Prisantydning: **kr 3 750 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Innkjørsel med parkeringsmulighet på egen grunn



Velkommen!



Stor terrasseplattung på baksiden av huset. Skjermet og solrikt uteareal hvor det også er markise.



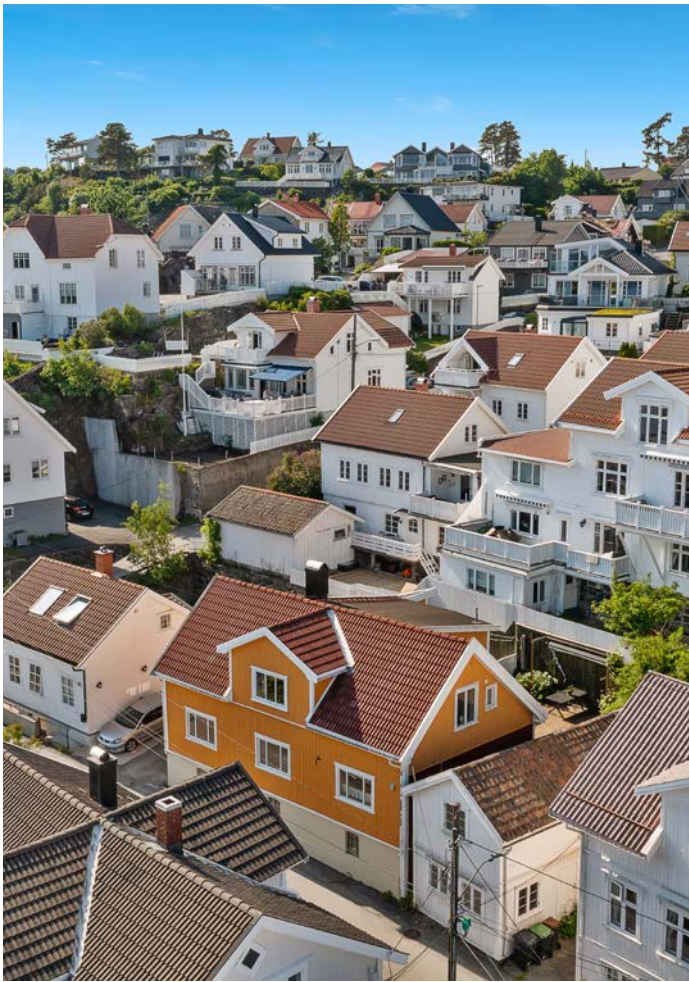
Deilig uteplass på baksiden av bolien, ved inngangspartiet.



Balkong med flott utsikt!



Utsikt fra balkong



Dronefoto



kort gange det er bort til barne- og ungdomsskolen



Dronefoto



Dronefoto



Stor og attraktiv sentrumsnær enebolig. Innholdsrik planløsning og flott beliggenhet!

OMRÅDE
KRAGERØ

ADRESSE
Biørneveien 24, 3770 KRAGERØ

Prisantydning
kr 3 750 000,-

Omkostninger: **kr 114 050,-**
Totalpris: **kr 3 864 050,-**
Formuesverdi: **kr 867 635,-**
Kommunale avgifter: **kr 32 197,- per år**



BRA-i: 197 m²

BRA Total: 197 m²
Boligtype: Enebolig
Byggeår: ca. 1880
Soverom: 3
Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Festet
Tomteareal: Ca. 234.9 m²

Simen Dippner Bakke
Eiendomsmegler

909 22 227
simen.dippner.bakke@sormegleren.no

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

BIØRNEVEIEN 24

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 42, bruksnummer 4 i Kragerø kommune.

Areal

BRA - i: 197 m²

BRA totalt: 197 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 197 m²

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Areal oppgitt under åpent areal er terrasse ved inngangsparti og balkong i 2 etasje.

Det er mye arealer med lav himlingshøyde i kjeller da denne ikke er måleverdig utenom verksted, og i 2 etasje da rommene ved kjøkkenet ikke er måleverdige.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

234.9 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er beregnet til ca. 234,9 kvm jfr. informasjon fra kommunen. Megler har ikke mottatt målebrev, så avvik kan forekomme ved evt. senere oppmåling uten ansvar for selger. Situasjonsskart fra kommunen ligger vedlagt. Tomten går langs bygningskroppen langs Biørneveien og har parkeringsplass/innkjørsel mot vest og en fin uteplass mot nord.

Festet tomt, bortfester er Kragerø kommune. Det fremkommer ikke festeavgift i de kommunale avgifter og iflg. grunnboken er grunnavgiften slettet 25/5-1925. Festekontrakten synes ikke å ha noen tidsavgrensning. Overdragelsen krever samtykke fra bortfester (kan ikke nektes uten saklig grunn).

Beliggenhet

Eiendommen har en svært sentrumsnær beliggenhet med kort gangavstand til Kragerø barne- og ungdomsskole. Kort vei også til barnehager, videregående skole, idrettshallen og Kragerø stadion som er et flott idrettsanlegg som barn og unge også benytter seg av på fritiden. Få minutters gange til sentrum med de fleste butikker og servicefunksjoner.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

I all hovedsak eldre trebebyggelse som består av eneboliger og flermannsboliger.

Bygningssakkyndig

Jacob Unosen Ramberg

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er oppført i trekonstruksjon med stående bordkledning. Saltak som et tekke med krum betongstein, samt mindre del med takpapp. Grunnmur i naturstein, betong og teglstein.

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Jacob Unosen Ramberg hos Ramberg Takst AS den 30/5-2024, 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.

Bygningssakskyndigs konklusjon (NB! Kun utdrag, rapport må leses i sin helhet):

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG 3

-Utvendig veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Bordkledning må overvåkes, er levetiden kort eller det oppstår mer synlig svertesopp må luftig utbedres.

-Takkonstruksjon/loft: Takkonstruksjon er gjenbygd og er kontrollert fra synlige konstruksjonsdeler. Det er registrert lite lufting og svertesopp på gesimsbord. Det er registrert råteskader på vindskier og isbord. Med tanke på alder og synlige konstruksjonsdeler, så er det en risiko for skjulte feil og avvik i takkonstruksjon.

-Overflater: Overflater varierer i alder og kvalitet. Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Det er registrert overflater som er ufagmessig utført.

-Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert bærende elementer i kjeller med råteskader. Det er registrert bjelkelag med påbegynt forvitring og skader. Bærende elementer i etasjeskiller må overvåkes, og skiftes etter behov.

Pilarer mot kjeller med fukt og råteskader må skiftes og ikke settes direkte på betong/fjell med endaved for TG:1.

-Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig. Med tanke på at det er grunnmur i naturstein mot nord, er ikke fuktighet i rom under terreng unormalt. Rom under terreng må overvåkes og det kan eventuelt utføres tiltak om det ønskes for et bedre miljø i kjeller. Trevegger med fukt og råteskader må utbedres for TG:1.

-Bad 2 etasje generell: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er registrert nyere flis på gulv og nyere våtromsplater på vegg mot soverom. Det er registrert eldre flis på resterende vegger med stedvis sprekker og forvitring i fuger. Det er registrert eldre kobberør og avløpsrør. Det registrert lite tilluft til rommet. Det er registrert et vindu i våtsone. Det er registrert forvitring i himlingsplater som er nærme våtsone på grunn av lav himling. Det er registrert lite fall mot sluk. Det gis TG:3 da badet rommet varier i alder og det er registrert forvitring og oppbrukt levetid på de eldste konstruksjonsdelene.

-Brann tekniske forhold: Det er registrert brannslukningsapparat men manglende røykvarslere.

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

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtning muren(e) ut ifra dagens krav. Det er registrert fall på over 0.5m uten rekkverk. Det er registret sprekker og jordtrykk på natursteinsmur. Det er registrert forvitring og noe sprekker i forstøtning mure i betong mot nabo. Forstøtning mure i naturstein må utbedres og rekkverk må monteres for TG:1. Det må gjøres undersøkelser om hvem som har vedlikehold av forstøtning mure i betong mot nord da denne er mot massene til nabo eiendommen.

TG 2 (mørk oransje avvik som kan kreve tiltak)

-Nedløp/beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er registrert noe deformasjoner på renner og nedløp som flasser.

-Vinduer: Vinduer i tre med 2-lags isolerglass. Vinduer i tre med koblet rammer. Vinduer mot kjeller har enkeltglass. Vinduer varier i kvalitet og alder. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er registrert råte på utvendig listverk. Det er registrert skader på enkeltglass mot kjeller. Det er registrert skader på vindu på badet rom i 2 etasje, da dette er i våtsone. Lokal utbedring må påregnes.

-Dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er registrert noe svelling i terrassedør og slitasje. Det er registrert en sprekke i toppen av dørblad på inngangsdør der den stopper i stolpen. Det må foretas lokal utbedring.

-Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er registrert noe alder og værslitasje på rekker og terrassebord.

Det er registrert terrassebord liggende mot terreng, disse vil ha redusert levetid. Det er registrert skjevheter i bærende elementer til balkong. Vedlikehold må utføres. Bærende elementer til balkong må overvåkes, registreres det bevegelse her, så må konstruksjonsele utbedres.

- 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.

-Pipe og ildsted: Mursteinspipe, ildsted lokalisert i stue 1 etasje og stue 2 etasje. Feieluke lokalisert i kjeller. Det er registrert en eldre teglsteins pipe mot øst med noe forvitring og en rusten feieluke, denne er ikke i bruk på befaringsdagen. Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Ildsted i 2 etasje har mye slitasje og dør tar i front når den åpnes. Fliser som ildsted står på i 2 etasje har mye slitasje og forvitring i fuger. Det er registrert noe sprekker og riss i murpuss til pipe.

-Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er registrert slitasje på trapp mot 2 etasje. Det er registrert bevegelse i rekkverk på toppen av trapp mot 2 etasje, som er prøvd å festes bedre med 2 vinkler. Tretrapp mot kjeller har ikke rekkverk eller håndløper.

-Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det er registrert noe slitasje på overflater. Det er registrert slitasje på dørvridere.

-Bad 1 etasje (overflater vegg/himling): Våtromsplater er montert direkte på vegg, det er registrert en åpning mellom sokkel og plater så eldre trepanel er synlig i overgangen. Det er registrert forvitring og åpninger i fuger i dusjhjørne.

-Bad i 1 etasje (gulv): Det er registrert sprekker og forvitring av silikonfuger i våtsone. Opplegg for vaskemaskin er plassert i skap under trappeløp, det vil bli et vannspeil her før vann renner til sluk ved eventuell lekkasje.

-Bad i 1 etasje, sluk, membran/tettesjikt: Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

-Bad i 1 etasje (ventilasjon): Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

-Kjøkken 2 etasje: Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Det er registrert sprekker i fliser på gulv.

-Kjøkken 2 etasje: Det er registrert ufagmessige utførelser rundt installasjon av avtrekk. Ventilasjonrør er ikke ført langs vegg eller himling og tar opp rommet i kott.

- Toalettrom i 2.etasje: Det er påvist riss/sprekker/skader i servant. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er kun varmtvann til servant og kran er ikke festet i servant. Det er registrert slitasje på vegger og himling.
- Elektrisk anlegg: Det er registrert noe dokumentasjon i skap, men med tanke på alder og at dette er et dødsbo så anbefales det en kontroll av anlegget.
- Drenering: Støpt kanal for drenering mot nord har sprekker og riss. Med tanke på veien kan det være vanskelig å utbedre nedløpsvann, og med tanke på at det er natursteinsmur på fjell vil det være noe tilsig.
- Grunnmur og fundamenter: Sprekk, riss, stedvis forvitring og murpuss må utbedres for TG:1.

TG2 (lys oransje, avvik som ikke krever umiddelbare tiltak)

- Taktekking; aktekkningen er av pappshingel og betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Vannledninger/avløpsrør: Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran lokalisert i kjeller. Avløpsrør av plast og støpejern. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vann og avløpsledninger. Overgang med teip må overvåkes.
- Varmtvannstank: Det er registrert 2 varmtvannstanker på ca. 200 liter i kjeller. Det er en gammel liten tank på rom i kjeller med vaskekum, denne kan nok fjernes, eller så må den byttes med ny om det ønskes varmtvann i kummen.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er registrert at nyere vinduer montert er montert uten vindusventiler og at det ikke er veggventiler.
- Utvendige vann - og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann og avløpsledninger.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Eiendommen er et dødsbo, og egenerklæringsskjema er derfor begrenset utfyllt.

Innhold

Boligen har en planløsning over 2 etasjer samt kjeller.

1 etasje:

Vindfang, hall, gangareal, 2 soverom, bad, stue-/spisestue, tv-stue (mulighet for å omgjøre til ekstra soverom v/behov, men da med etablering av lettvegg) og kjøkken med spiseplass.

2 etasje:

Trappeadkomst via vindfang, gangareal, 1 soverom, 2 stuer (ett med utgang til balkong), bad, wc og flere kott/bodrom.

Kjeller:

Råkjeller med mye lagringsplass oppdelt i flere rom. Adkomstmulighet til kjeller både via utgang fra kortveggen og via trappadkomst fra hallen.

Flott, usjenert platting og uteplass ved inngangssiden. Her er det også en markise.

Standard

Eneboligen antas å være opprinnelig oppført omkring 1880 og trolig tilbygget. Utifra alder på boligen fremstår huset i normalt god stand og er tydelig jevnlig oppgradert/vedlikeholdt.

1.etasje:

Vindfang og hall med flislagt gulv og malte/panelte overflater. Det er varmekabler i gulv i hallen. God plass til klesoppbevaring.

Stue/spisestue har tregulv og panelte overflater, samt noe synlig tømmer. Moderne peisovn i stuen samt luft til luft varmpumpe. Koselig tv-stue med dør ut til hallen og stor åpning inn til stuedelen.

Kjøkkenet er romslig med god plass til spisesgruppemøblement. Godt med både skap- og benk plass og en pen, funksjonell innredning. Fullt utstyrt med hvitvarer som medfølger (kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin).

Badet har flislagt gulv med varmekabler og våtromsplater på vegg. Dusjhjørne med foldedører i glass, servant i innredning og vegghengt toalett. Opplegg til vaskemaskin i skap.

Det er 2 soverom i hovedetasjen hvor hovedsoverommet har en god skyvedørgarderobe med speilfronter.

2.etasje:

2 sammenhengende stuer med ildsted i den ene stuen. Tregulv, malt panelt himling og i all hovedsak tapet på vegg. Utgang til balkong med nydelig utsikt utover fjorden. Forøvrig også sjøutsikt fra stuen.

Kjøkkenet har en funksjonell, eldre innredning. Oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr m/keramisk topp. Praktisk spisekammer. Innenfor kjøkkenet er det et rom/kott som ikke har målbar takhøyde, men funksjonell til lagringsplass (også kott v/knevegg).

Soverom med god størrelse med plass til dobbelseng. Her er det laminat på gulv, malte vegger og panelt himling.

Badet har flislagt gulv med varmekabler og våtromspanel på vegg. Takess i himling. Etablert badekar og servant i innredning. Opplegg til vaskemaskin. Separat toalettrom med wc og servant.

Det vises forøvrig til vedlagte tilstandsrapport utarbeidet av Ramberg Takst AS for ytterligere beskrivelse samt tilstandsvurdering.

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: Hvitevarer på begge kjøkken medfølger. Øvrige hvitevarer i boligen medfølger ikke.

Parkering

Parkeringsmulighet på eget tomt med kapasitet til 2 biler etter hverandre.

Diverse

Eiendommen selges på grunnlag av salgsfullmakt ifm dødsboet. Det gjøres særlig oppmerksom på at fullmektig ikke har bebodd boligen. Fullmektig har derfor ikke førstehånds kunnskap om boligen/eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

ENERGI

Oppvarming

Vedfyring, elektrisk og luft til luft varmepumpe.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 32 197

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Ovennevnte kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon, feiing/tilsyn og eiendomsskatt.

Formuesverdi primær

Kr 867 635

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 297 013

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Ny eier på påregne seg faste/variable utgifter som f.eks strøm, forsikringer og tv-Internett. Dette vil variere i.h.t eget forbruk og egne avtaler.

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:

4014/42/4:

05.05.1881 - Dokumentnr: 900041 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår

Nye vilkår

Diverse påtegning

GRUNNAVGIFTEN SLETTET: 25 05 1923

06.01.2020 - Dokumentnr: 1945652 - Borett

Gjelder feste

Rettighetshaver: Barhaughøgda Rolf Egil

Fnr: 140238 43138.

Meglers kommentar: Rettighetshaver er avdød og denne heftelsen er sendt for sletting og vil følgelig ikke følge eiendommen videre.

Dokumentnr: 903488 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4014 Gnr:42 Bnr:1

EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

16.04.1852 - Dokumentnr: 900024 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.1875 - Dokumentnr: 900040 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1688090 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0815 Gnr:42 Bnr:4

01.01.2024 - Dokumentnr: 521213 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3814 Gnr:42 Bnr:4

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest/brukstillatelse fra byggeår, noe som heller ikke var vanlig på den tiden. Det er mottatt en ferdigattest fra kommunen datert 12/3-1947 som utifra ordlyd omhandler innredning av loftsleilighet (vedlagt). Det foreligger godkjente tegninger ifm etablering av balkong i 1997 (vedlagt). Megler har fra kommunen kun mottatt tegninger som omhandler deler av fasade som virker å fremstå i tråd med dagens samt tegninger av loftsetasje som avviker noe da nåværende bad på tegning er definert som bod. Dette medfører at megler ikke kan kontrollere at bruken av rommene i boligen samsvarer med det de er godkjent som. Eventuelle pålegg/søknader som følge av ulovlige tiltak på eiendommen er kjøpers risiko og ansvar.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Privat stikkledning frem til kommunal tilknytning.

Adgang til utleie

Boligen kan fritt leies ut. 2. etasje har både kjøkken og bad og er velegnet til utleie om ønskelig. Boligen er ikke registrert med 2 boenheter, men har adkomst mellom seg ved felles vindfang. Alternativt også velegnet som generasjonsbolig.

Verneklasse/SEFRAK

Bygningen er Sefrak-registrert på grunn av bygningenes alder. I forbindelse med restaurering/ombygging vil fylkets kulturminnevern ha uttalelsesrett. De ønsker generelt at gamle bygninger blir bevart, og stiller krav til materialvalg og utforming. SEFRAK er først og fremst et generelt kulturhistorisk register som kanskje særlig har verdi som kildemateriale for lokal historie. Men det blir også benyttet av forvaltningen som et utgangspunkt for å finne ut hvor det kan være verneverdig bebyggelse. Det at en bygning er registrert i SEFRAK gir den ikke automatisk noen vernestatus. Oppføring i registeret innebærer heller ikke i seg selv spesielle restriksjoner for hva som kan gjøres med et hus. Det finnes mye tilgjengelig informasjon på www.riksantikvaren.no.

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

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

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

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

Prisantydning

Kr 3 750 000

Totalpris

Kr3 864 050

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 93 750,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 114 050,-

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehånds kunnskap om boligen/eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Meglere vederlag

Dersom handel kommer i stand er det avtalt at selger betaler 2,20 % inkl. mva. i provisjon.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 19.900,-, oppgjørshonorar kr 10.900,- og digital markeds pakke kr 7.600,- I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Selger

Hege Arly Hasler Barhaughøgda
Peter Møller
Tom Kenneth Hasler Barhaughøgda

Oppdragsansvarlig

Simen Dippner Bakke
Eiendomsmegler
simen.dippner.bakke@sormegleren.no
Tlf: 909 22 227

Ansvarlig megler

Simen Dippner Bakke
Eiendomsmegler
simen.dippner.bakke@sormegleren.no
Tlf: 909 22 227

Sørmegleren AS, avd. Kragerø, Storgata 16
3770 Kragerø
Tlf: 359 81 100
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

04.06.2024



Vindfang med trapp opp til 2.etasjen



Hall



Stor og fin stue-/spisestue med moderne peisovn og luft til luft varmepumpe!



Stue og tv-stue



Tv-stue (kan også forholdsvis enkelt gjøres om til ekstra soverom hvor det fra før er dør ut til hallen)



spisestuen



Utsikt



Kjøkken med spise plass



Flott kjøkken med spise plass



Bad i hovedetasjen



Bad i hovedetasjen



Hovedsoverommet med stor skyvedørgarderobe med speilfronter



Hovedsoverommet



Soverom nr. 2 i hovedetasjen



Soverom i loftetasjen



2 gode, sammenhengende stuer i loftsetasjen. Ildsted og utgang til balkong



Loftsstue



Balkong med flott utsikt!



Utsikt fra loftsstuen



Loftsstue med utgang til balkong



Kjøkken i loftsetasjen. Dør til venstre i bildet er til spisekammers



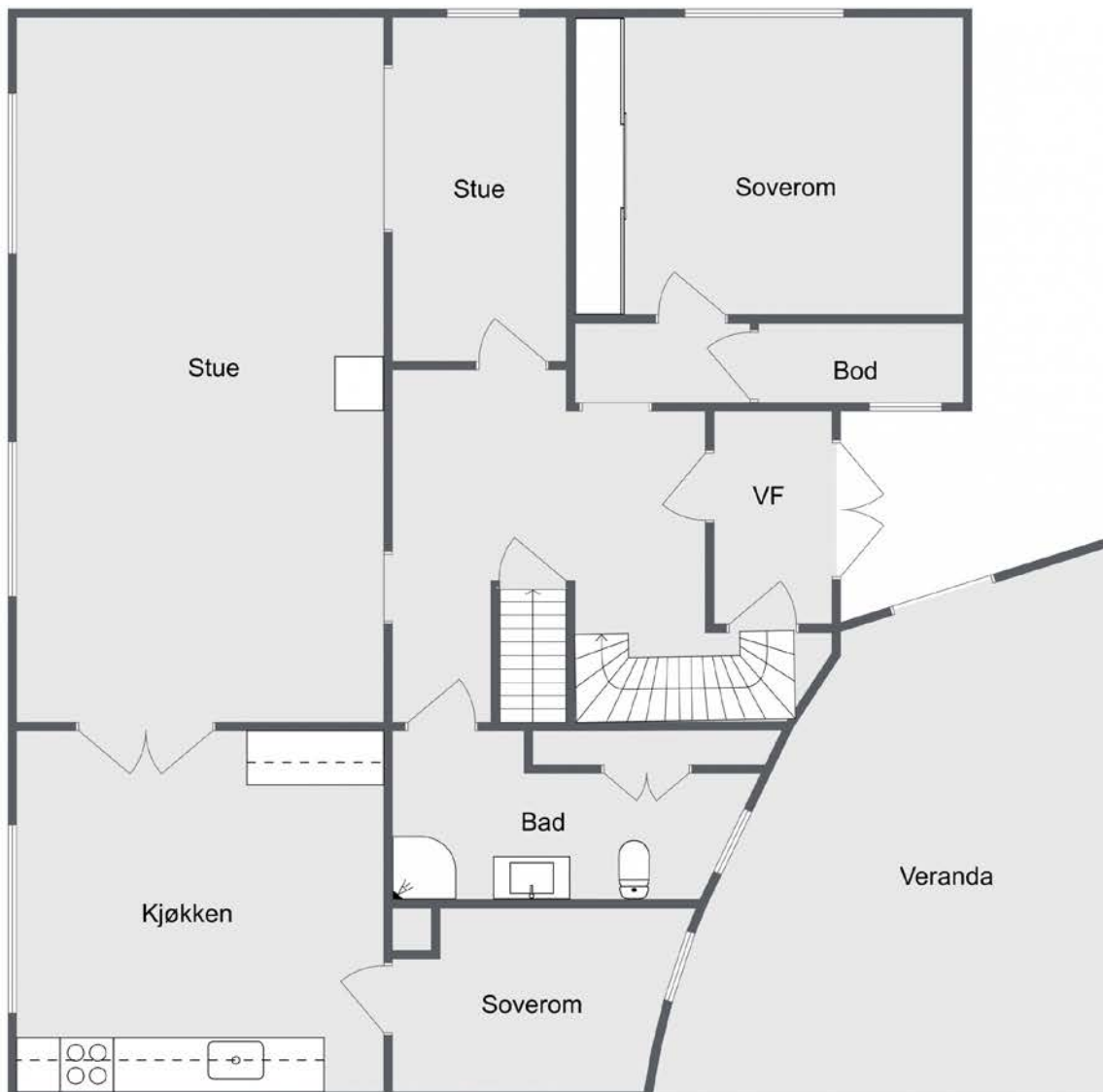
kjøkken i loftsetasjen



Bad i loftsetasjen. I tillegg til badet er det separat toalettrom i 2.etasjen.

Biørneveien 24

1. Etasje



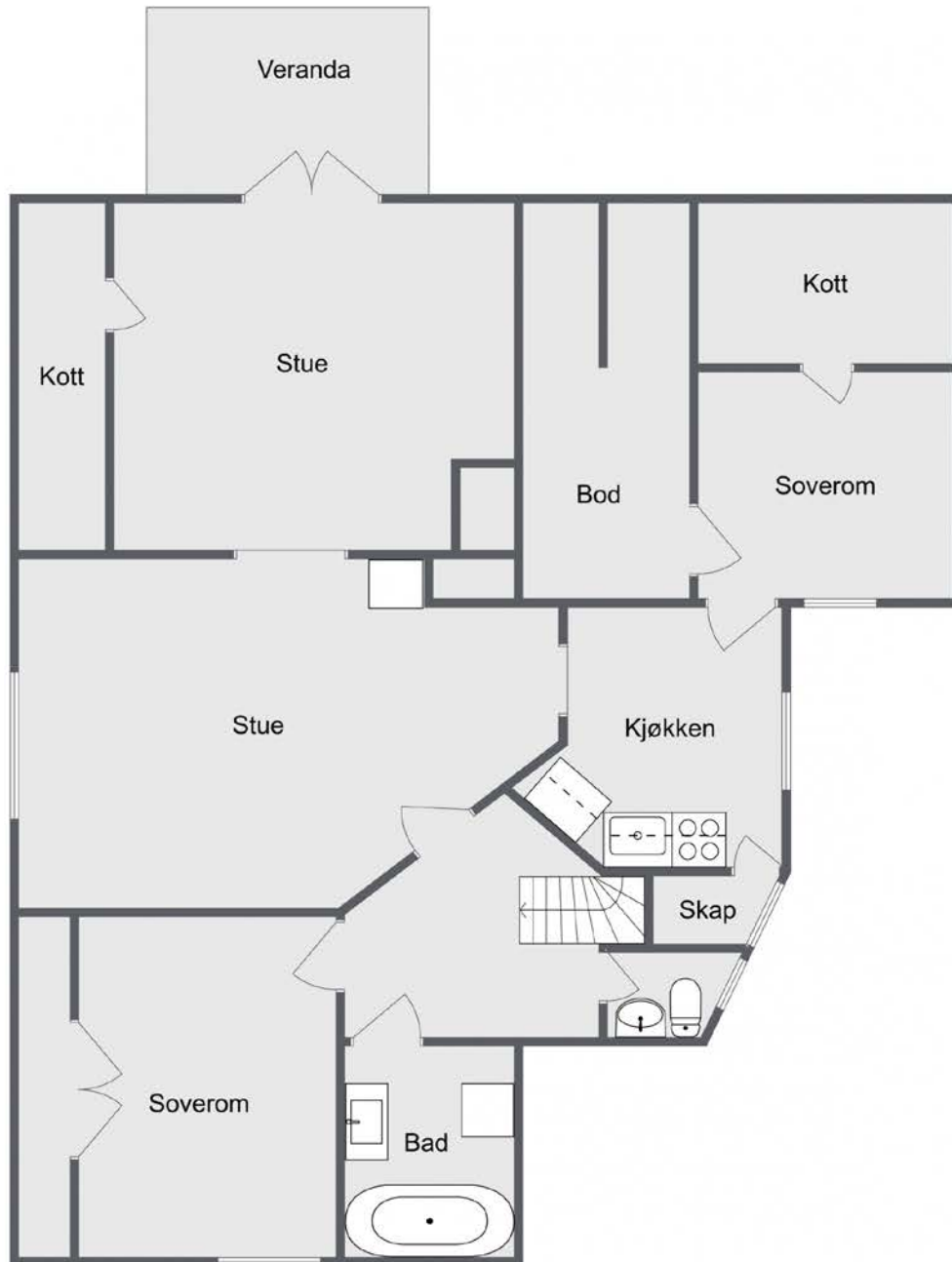
boligfotograf1.no



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

Biørneveien 24

2. Etasje



Tilstandsrapport

 Enebolig

 Bjørneveien 24, 3770 KRAGERØ

 KRAGERØ kommune

 # gnr. 42, bnr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 197 m² BRA-i: 197 m²



Befaringsdato: 28.05.2024

Rapportdato: 04.06.2024

Oppdragsnr.: 20917-1267

Referansenummer: LK1363

Autorisert foretak: Ramberg Takst



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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 Hege Barhaughøgda for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av enebolig med adresse Biørneveien 24 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 bruksslitasje jamfør med alder.

TG: 2 er gitt til: taktekking, nedløp, renner, vinduer, dører, terrasse, balkong, radon, piper og ildsted, innvendige trapper, innvendige dører, badrom 1 etasje, kjøkken 2 etasje, avtrekk kjøkken 2 etasje, toalettrom, vannrør, avløpsrør, ventilasjon, varmtvannstank, el-anlegg, drenering og grunnmur.

TG: 3 er gitt til: veggkonstruksjon, takkonstruksjon, overflater, etasjeskiller, rom under terreng, badrom 2 etasje, kjøkken 2 etasje, avtrekk kjøkken 2 etasje, brannteknisk og forstøtningsmur.

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

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Enebolig - Byggeår: 1880

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Eneboligen står på støpt såle i betong, delvis fjell og grunnmur i naturstein, betong og teglstein. Reisverk i tømmer og delvis reisverk i tre med stående bordkledning.

Saltak med sperrer i tre og taktekking av betongstein og takpapp.

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Vinduer i tre med koblet rammer.

Mot kjeller er det enkeltglass.

Ytterdør i tre med glassfelt.

Terrassedør i tre med glassfelt.

Ytterdør mot kjeller i tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflater av parkett, flis og teppe.

Vegger har overflater av tapet, trepanel og malte flater.

Himling har overflater av trepanel.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, glatte dører, tredører med glassfelt og plassbygde tredører i kjeller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom 1 etasje:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv har overflate av flis.

Vegger har overflater av våtromsplater og flis i dusjhjørne.

Himling har overflate av trepanel.

Vask med baderominnredning, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin på badrom i 1 etasje.

Baderom 2 etasje:

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

Gulv har overflate av flis.

Vegger har overflater av våtromsplater og flis.

Himling har overflate av himlingsplater.

Vask med baderomsinnredning, badekar og opplegg for vaskemaskin på badrom i 2 etasje.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1 etasje:

Folierte skrog med profilerte fronter, stedvis med glassfelt.

Benkeplate i stein med dobbel vask i stål.

Avsatt plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Kjøkken 2 etasje:

Folierte skrog med glatte fronter.

Laminat benkeplate med enkel vask i stål.

Avsatt plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:

Gulv har overflate av flis.

Vegger har overflater av trepanel.

Himling har overflate av trepanel.

Toalett og vask på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vannrør i kobber.
Avløpsrør i plast og støpejern.
Varmtvannstanker på ca. 200 liter.
Varmepumpe installert.
Sikringsskap med automatsikringer, fjernavleser
og en forbruksmåler.
Brannslukningsapparat registret, røykvarslere
mangler stedvis.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Den delen av tomten som ikke er bebygd består
av asfalt, skiferheller og beplantning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

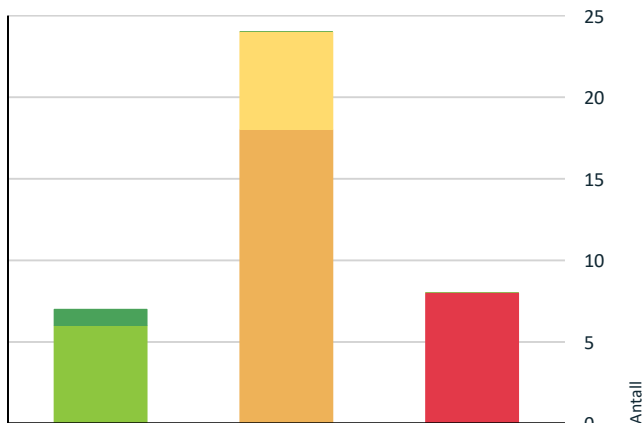
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

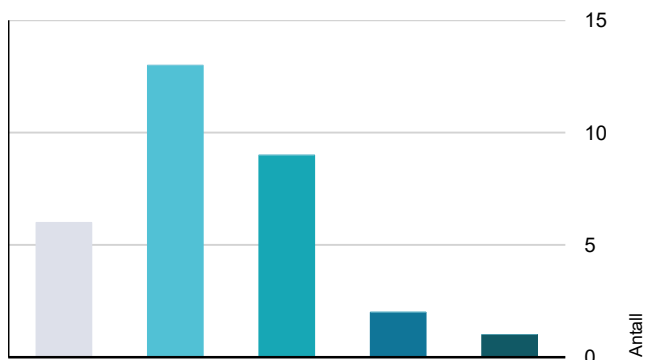
Fordeling av tilstandsgrader



- 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: 42 Bnr: 4 med adresse Biørneveien 24 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 > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [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 vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > 2 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1880

Kommentar
Antatt av eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.



Utsnitt takteking.



Utsnitt takteking.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Taktekingen er av pappshingel og betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt takteking.

TG 2 Nedløp og beslag

Beslag, renner og nedløp i stål.

Vurdering av avvik:

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

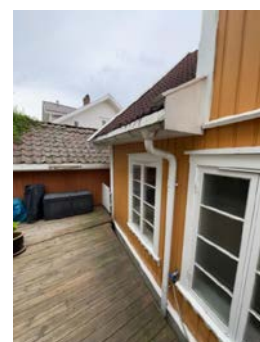
Det er registrert noe deformasjoner på renner og nedløp som flasser.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Renner og nedløp må utbedres for TG:1.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

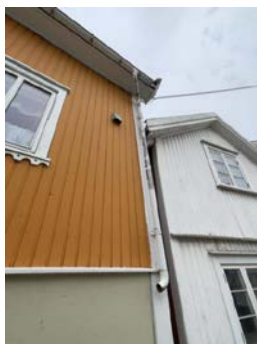


Utsnitt renner og nedløp.

Tilstandsrapport



Utsnitt renner og nedløp.



Utsnitt renner og nedløp.

Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon og stedvis bindingsverk. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det er blikkplater på vegg mot nabobygg som er plassert nærme boligen.

Det er registrert stedvis noe råte og alder/værslitasje på bordkledning, spesielt mot vannbrett da det ikke er lufting mellom Brett og kledning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Bordkledning må overvåkes, er levetiden kort eller det oppstår mer synlig svertesopp må luftig utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.

Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Saltak med sperrer i tre.
Takkonstruksjon er gjenbygd og er kontrollert fra synlige konstruksjonsdeler.

Det er ikke registrert store nedbøyninger eller fuktmerker på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert lite lufting og svertesopp på gesimsbord.
Det er registrert råteskader på vindskier og isbord.

Med tanke på alder og synlige konstruksjonsdeler, så er det en risiko for skjulte feil og avvik i takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takkonstruksjon må overvåkes, ytterligere undersøkelser må utføres under skifte av takteking og konstruksjonsdeler må skiftes etter behov. Vindskier og isbord med råte må skiftes. Under arbeid på takkonstruksjon kan det gjøres ytterligere undersøkelser og utbedring av lufting.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utsnitt takkonstruksjon.



Utsnitt takkonstruksjon.



Utsnitt takkonstruksjon.



Utsnitt takkonstruksjon.

TG 2 Vinduer

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.
Vinduer i tre med koblet rammer.
Vinduer mot kjeller har enkeltglass.

Vinduer varier i kvalitet og alder.
Flere vinduer er skiftet og det er ikke registrert avvik på vinduer som er byttet, avvik og tiltak oppgitt gjelder eldre vinduer og vinduer med koblet rammer.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det er registrert råte på utvendig listverk.

Det er registrert skader på enkeltglass mot kjeller.

Det er registrert skader på vindu på badetrom i 2 etasje, da dette er i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Utvendig listverk med råteskader må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.

Dører

Ytterdør i tre med glassfelt.
Terrassedør i tre med glassfelt.
Ytterdør mot kjeller i tre.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert noe svelling i terrassedør og slitasje.

Det er registrert en sprekk i toppen av dørblad på inngangsdør der den stopper i stolpen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Utskifting av terrassedør nærmer seg, vedlikehold må utføres for å ivareta noe av levetiden.

Skaden på inngangsdør må utbedres for TG:1, og det anbefales en dørstopper som gjør mindre skade på døren.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Terrassedør.



Utsnitt inngangsdør.



Inngangsdør.

Tilstandsrapport



Ytterdør mot kjeller.



Utsnitt terrasse.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre med rekker i tre.
Balkong i tre med rekker i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe alder og værslitasje på rekker og terrassebord.
Det er registrert terrassebord liggende mot terreng, disse vil ha redusert levetid.
Det er registrert skjevheter i bærende elementer til balkong.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må utføres.
Bærende elementer til balkong må overvåkes, registreres det bevegelse her, så må konstruksjonsdeler utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utsnitt balkong.



Utsnitt balkong.

INNVEDIG

Overflater

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

Overflater varierer i alder og kvalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
Det er registrert overflater som er ufagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat vil variere etter ønsket kvalitet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Sprekk i tapet.



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.



Sprekk og svikt i gulv.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

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.

Det er registrert bærende elementer i kjeller med råteskader. Det er registrert bjelkelag med påbegynt forvitring og skader.

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.

Bærende elementer i etasjeskiller må overvåkes, og skiftes etter behov. Pilarer mot kjeller med fukt og råteskader må skiftes og ikke settes direkte på betong/fjell med endedved for TG:1.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Høydeforskjeller kontrollert.



Utsnitt bærende elementer.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innhent dokumentasjon om mulig på radon eller tiltak mot radon, kan ikke dokumentasjon innhentes burde det utføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Radon aktsomhet.

Pipe og ildsted

Mursteinspipe, ildsted lokalisert i stue 1 etasje og stue 2 etasje.
Feieluke lokalisert i kjeller.

Det er registrert en eldre teglsteins pipe mot øst med noe forvitring og en rusten feieluke, denne er ikke i bruk på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Ildsted i 2 etasje har mye slitasje og dør tar i front når den åpnes.
Fliser som ildsted står på i 2 etasje har mye slitasje og forvitring i fuger.
Det er registrert noe sprekker og riss i murpuss til pipe.

Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Ildsted i 2 etasje må utbedres for TG:1.

Pipe må stedvis utbedres for TG:1.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ildsted 1 etasje.



Ildsted 2 etasje.



Feieluke lokalisert i kjeller.

Rom Under Terreng

Gulv har overflate av synlig betongsåle.

Vegger har overflater av synlig grunnmur i betong, teglstein og naturstein, og trepanel.

Rom under terreng er kjeller arealene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

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.
- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

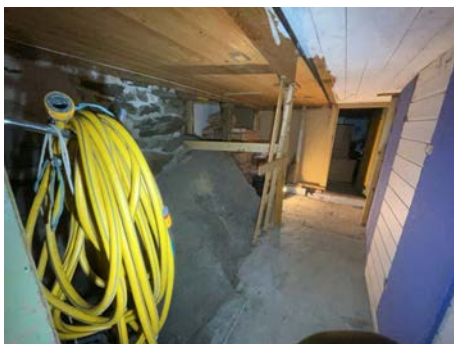
Med tanke på at det er grunnmur i naturstein mot nord, er ikke fuktighet i rom under terreng unormalt.

Rom under terreng må overvåkes og det kan eventuelt utføres tiltak om det ønskes for et bedre miljø i kjeller.

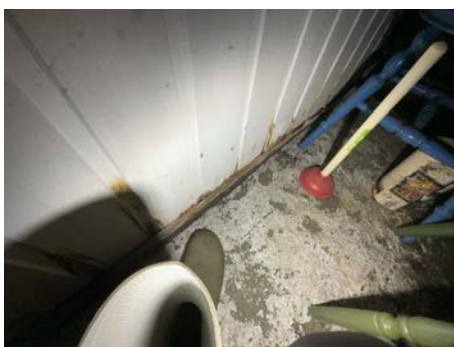
Trevegger med fukt og råteskader må utbedres for TG:1.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Utsnitt rom under terreng.



Fukt og råteskader i trevegg kjeller.



Utsnitt rom under terreng.

Innvendige trapper

Innvendige trapper i tre.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er registrert slitasje på trapp mot 2 etasje.

Det er registrert bevegelse i rekkverk på toppen av trapp mot 2 etasje, som er prøvd å festes bedre med 2 vinkler.

Tretrapp mot kjeller har ikke rekkverk eller håndløper.

Konsekvens/tiltak

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

Overflater på trapp mot 2 etasje må utbedres for TG:1.

Rekkverk anbefales å festes bedre.

Trappen mot kjeller burde utbedres for en bedre brukervennlighet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utsnitt innvendige trapper.



Utsnitt innvendige trapper.



Utsnitt innvendige trapper.

Tilstandsrapport



Utsnitt innvendige trapper.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, glatte dører, tredører med glassfelt og plassbygde tredører i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er registrert noe slitasje på overflater.

Det er registrert slitasje på dørvidere.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat gitt for vedlikehold og justering, ønskes det å skifte innerdører er kostnadsestimat høyere.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

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

Gulv har overflate av flis.

Vegger har overflater av våtromsplater og flis.

Himling har overflate av himlingsplater.

Vask med baderomsinnredning, badekar og opplegg for vaskemaskin på baderom i 2 etasje.

Det gis TG:3 da baderommet varier i alder og det er registrert forvitring og oppbrukt levetid på de eldste konstruksjonsdelene.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert nyere flis på gulv og nyere våtromsplater på vegg mot soverom.

Det er registrert eldre flis på resterende vegger med stedvis sprekker og forvitring i fuger.

Det registrert lite tilluft til rommet.

Det er registrert et vindu i våtsone.

Det er registrert forvitring i himlingsplater som er nærme våtsone på grunn av lav himling.

Det er registrert lite fall mot sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det gis TG:3 da baderommet varier i alder og det er registrert forvitring og oppbrukt levetid på de eldste konstruksjonsdelene.

Det må utføres ytterligere undersøkelser og utbedringer av overflater, vindu og innredning etter behov for TG:1.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utsnitt baderom.

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført da rør er ført gjennom etasjeskille og synlig på vegg.

Det er ikke utført unormale fuktindikasjoner på befaringsdagen.

1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv har overflate av flis.

Vegger har overflater av våtromsplater og flis i dusjhjørne.

Himling har overflate av trepanel.

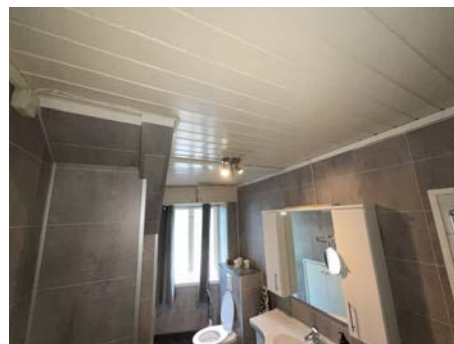
Vask med baderominnredning, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Da dette er et dødsbo er alder på bad ukjent, men jeg antar at baderommet er fornyet rundt 2010.

Tilstandsrapport



Utsnitt baderom.



Utsnitt vegg og himling.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger har overflater av våtromsplater og flis i dusjhjørne.
Himling har overflate av trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtromsplater er montert direkte på vegg, det er registrert en åpning mellom sokkel og plater så eldre trepanel er synlig i overgangen.
Det er registrert forvitring og åpninger i fuger i dusjhjørne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

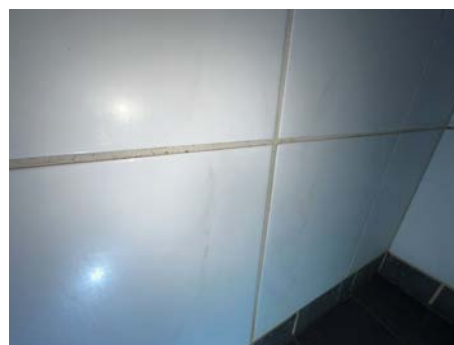
Overgang sokkel og våtromsplater må overvåkes, ukjent hvordan platene vil reagere når det kan komme luft bak på grunn av spor i trepanel.

Fuger må utbedres i våtsone for TG:1.

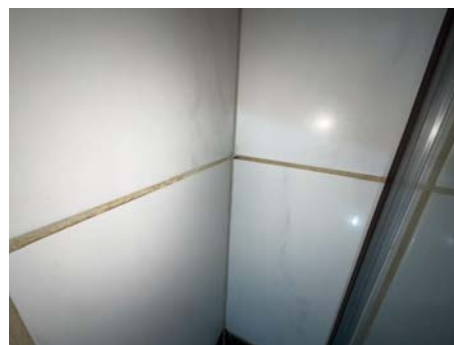
Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt vegg og himling.



Utsnitt vegg og himling.



Utsnitt vegg og himling.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv har overflate av flis.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er avvik:

Det er registrert sprekker og forvitring av silikonfuger i våtsone.

Opplegg for vaskemaskin er plassert i skap under trappeløp, det vil bli et vannspeil her før vann renner til sluk ved eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Silikonfuger i dusjhjørne må fornyes for TG:1.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt baderomsgulv.

1 ETASJE > BAD

⚠ TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

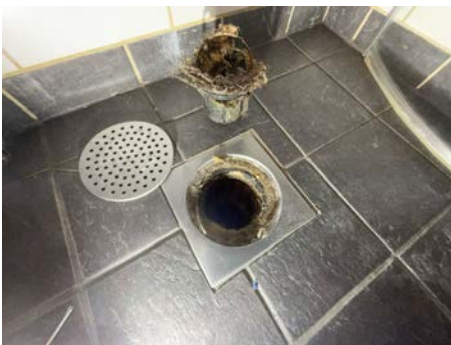
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

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



Plastsluk.

1 ETASJE > BAD

⚠ TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vask med baderominnredning, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er registrert en inspeksjonsluke til vegghengt toalett.



Dusjhjørne.



Vask med baderominnredning.



Vegghengt toalett.



Opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > BAD

⚠ TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført da rør er ført gjennom etasjeskille og synlig på vegg.
Det er ikke utført unormale fuktindikasjoner på befaringsdagen.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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



Utsnitt kjøkken.



Utsnitt kjøkken.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Avtrekk kjøkken.

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er registrert sprekker i fliser på gulv.

Konsekvens/tiltak

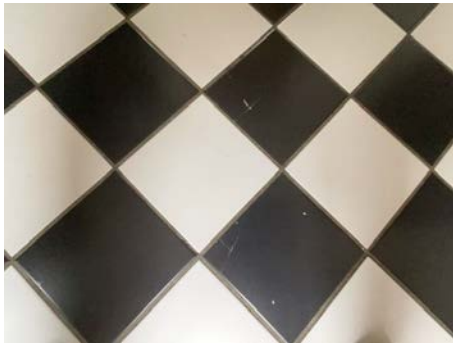
- De påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

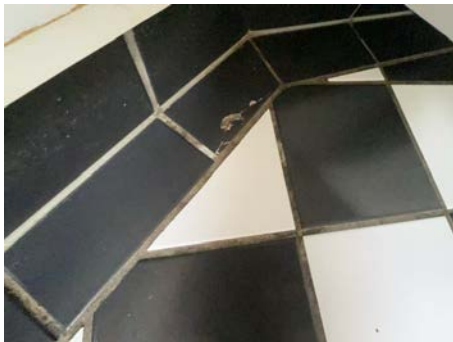


Utsnitt kjøkken.

Tilstandsrapport



Sprekker i flis.



Sprekker i flis.

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert ufagmessige utførelser rundt installasjon av avtrekk. Ventilasjonsrør er ikke ført langs vegg eller himling og tar opp rommet i kott.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avtrekk må utbedres for TG:1.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Avtrekk kjøkken.



Avtrekk kjøkken.



Avtrekk kjøkken.

SPESIALROM

2 ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:

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

Toalett og vask på toalettrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker/skader i servant.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er kun varmtvann til servant og kran er ikke festet i servant. Det er registrert slitasje på vegger og himling.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran lokalisert i kjeller.

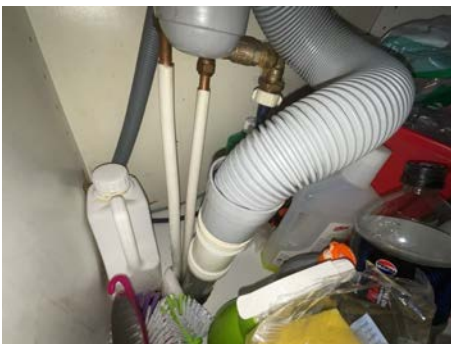
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt kobberør.



Utsnitt kobberør.



Stoppekran.

TO 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert en rørovergang hold sammen av teip.

Konsekvens/tiltak

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

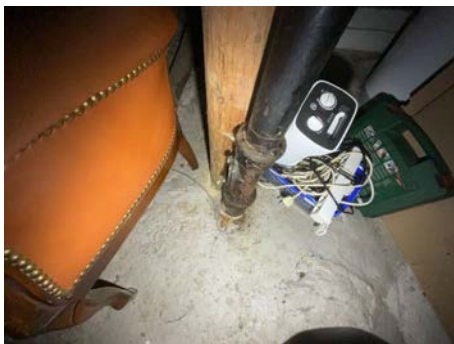
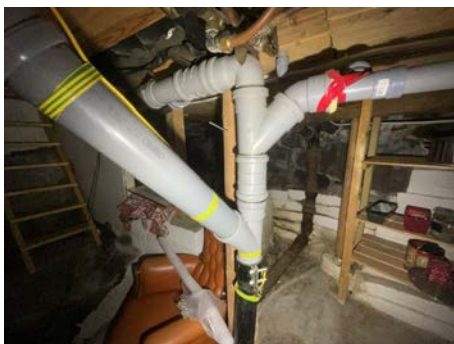
Overgang med teip må overvåkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt avløpsrør.

Tilstandsrapport



Utsnitt avløpsrør.



ⓘ TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er registrert at nyere vinduer montert er montert uten vindusventiler og at det ikke er veggventiler.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ⓘ TG 1 Varmesentral

Boligen har installert varmepumpe.

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

Varmepumpe er ikke funksjonstestet.



Varmepumpe, innvendig komponent.

ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Det er registrert 2 varmtvannstanker på ca. 200 liter i kjeller.

Det er en gammel liten tank på rom i kjeller med vaskekum, denne kan nok fjernes, eller så må den byttes med ny om det ønskes varmtvann i kummen.

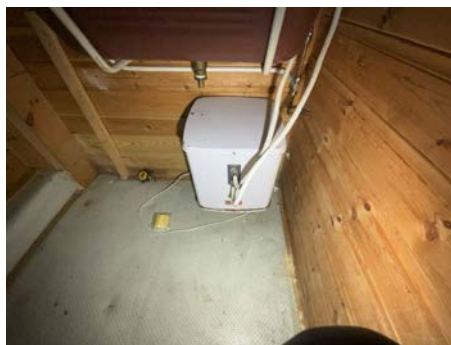
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt varmtvannstank.

Tilstandsrapport



Utsnitt varmtvannstank.

TO 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Sikringsskap med automatsikringer, fjernavleser og en forbruksmåler.

Det er registrert noe dokumentasjon i skap, men med tanke på alder og at dette er et dødsbo så anbefales det en kontroll av anlegget.

Kostnadsestimat gitt for kontroll, avvik funnet av fagkyndig kommer i tillegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringsskap.



Kursoversikt.

TO 3 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 bygningsakkryndig 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.

Det er registrert brannslukningsapparat men manglende røykvarslere.

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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



Brannslukningsapparat.



Røykvarslere i 1 etasje.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Drenering

Det er ikke registrert drenerør eller fuktsikring mot grunnmur. Det er registrert en støpt kanal som leder vann vekk fra nordsiden av bygget ved terrassen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Støpt kanal for drenering mot nord har sprekker og riss.

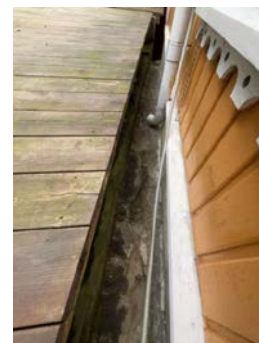
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Støpt kanal må utbedres for TG:1, så vann fra dette nedløpet ledes bort.

Med tanke på veien kan det være vanskelig å utbedre nedløpsvann, og med tanke på at det er natursteinsmur på fjell vil det være noe tilsig.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt støpt renne.



Utsnitt støpt renne.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen står på støpt såle i betong og fjell, med grunnmur i naturstein, betong og teglstein.

Det er ikke registrert store nedbøyninger eller utsiging.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Sprekk, riss, stedvis forvitring og murpuss må utbedres for TG:1.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utsnitt grunnmur.



Utsnitt grunnmur.



Utsnitt grunnmur.



Utsnitt grunnmur.

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur i naturstein.
Forstøtningsmur mot nabo i betong skjult av trebord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Det er registrert fall på over 0.5m uten rekkverk.

Det er registrert sprekker og jordtrykk på natursteinsmur.
Det er registrert forvitring og noe sprekker i forstøtningsmur i betong mot nabo.

Konsekvens/tiltak

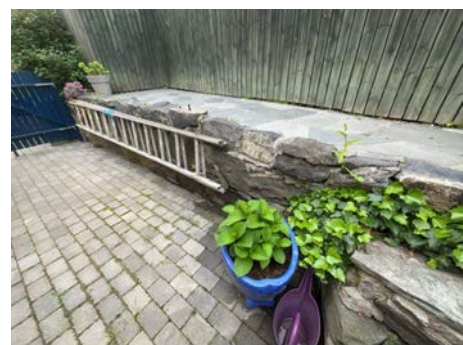
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Forstøtningsmur i naturstein må utbedres og rekkverk må monteres for TG:1.

Det må gjøres undersøkelser om hvem som har vedlikehold av forstøtningsmur i betong mot nord da denne er mot massene til nabo eiendommen.

Kostnadsestimat gitt for natursteinsmur, kostnadsestimat vil være høyere om det beregnes med vedlikehold av forstøtningsmur i betong mot nabo.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utsnitt forstøtningsmur.

Tilstandsrapport



Utsnitt forstøtningsmur.



Terrenghold

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

Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er har utvendig vannrør i jern og utvendig avløpsrør i støpejern, antatt utfra synlige konstruksjonsdeler i kjeller.
Eiendommen er koblet på det kommunale anlegget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av byggningskonstruksjoner 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	14			14		41	55
1 etasje	110			110	40		110
2 etasje	73			73	5	28	101
SUM	197				45	69	266
SUM BRA	197						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Verksted		
1 etasje	Bad , Gang , Gang 2, Gang 3, Kjøkken , Bod , Bod 2, Stue , Spisestue , Soverom , Soverom 2, Trapperom , Trapperom 2		
2 etasje	Gang , Bad , Stue , Soverom , Toalettrom , Kjøkken , Kott		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Areal oppgitt under åpent areal er terrasse ved inngangsparti og balkong i 2 etasje.

Det er mye arealer med lav himlingshøyde i kjeller da denne ikke er måleverdig utenom verksted, og i 2 etasje da rommene ved kjøkkenet ikke er måleverdige.

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	177	20

Kommentar

Enebolig

Kjeller: 14 BRA, 14 S-rom.
1 etasje: 110 BRA, 105 P-rom, 5 S-rom.
2 etasje: 73 BRA, 72 P-rom, 1 S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2024	Jacob U. Ramberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	42	4		0	234.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Biørneveien 24

Hjemmelshaver

Barhaughøgda Rolf Egil, Kragerø Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert boligfelt i Kragerø kommune.
Sentrumsnært.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Plannavn: Biørnebyen.

Om tomten

Den delen av tomten som ikke er bebygd består av asfalt, skiferheller og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

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

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018 - 2030.

Konsesjonsplikt

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

Bebyggelsen

På eiendommen er det ført opp enebolig over 2 plan og kjeller.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	Type
0	Annet

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		Dette er et dødsbo, det har således ikke vært mulig å få fylt ut en egenerklæring.	Gjennomgått	0	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei
Infoland.no		Ambita.	Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart		Kommunekart.com	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: 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 fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LK1363>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Avstand mellom bolig og nabobygg.

Egenerklæring

Biørneveien 24, 3770 KRAGERØ

07 Nov 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Biørneveien 24	Biørneveien 24	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

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

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Huset ble kjøpt i år 2000

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Hovedselger

Barhaughøgda, Hege Arly Hasler

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.

Egenerklæring

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

Eiendommen er et dødsbo, og vi har selv ikke bebodd eiendommen.
Derfor ikke detaljert kunnskap om tilstand/beskaffenhet.

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 93721141

Egenerklærings skjema

Name

Date

Barhaughøgda, Hege Arly

2024-11-07

Hasler

Identification



Barhaughøgda, Hege Arly

Hasler



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Barhaughøgda, Hege Arly
Hasler

07/11-2024
15:15:30

BANKID



Kragere kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Telefon: 35 98 62 00

Utskriftsdato: 03.06.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kragere kommune

Kommunenr.	4014	Gårdsnr.	42	Bruksnr.	4	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Biørneveien 24, 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
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019001
Navn	Kommuneplanens arealdel for Kragere 2018 - 2030
Plantype	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 235 m ² BestemmelseOmrådenavn Kragere KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 235 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn B
	Delareal 235 m ² KPHensynsonenavn H910_7a KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	19587A
Navn	Biørnebyen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.06.1958



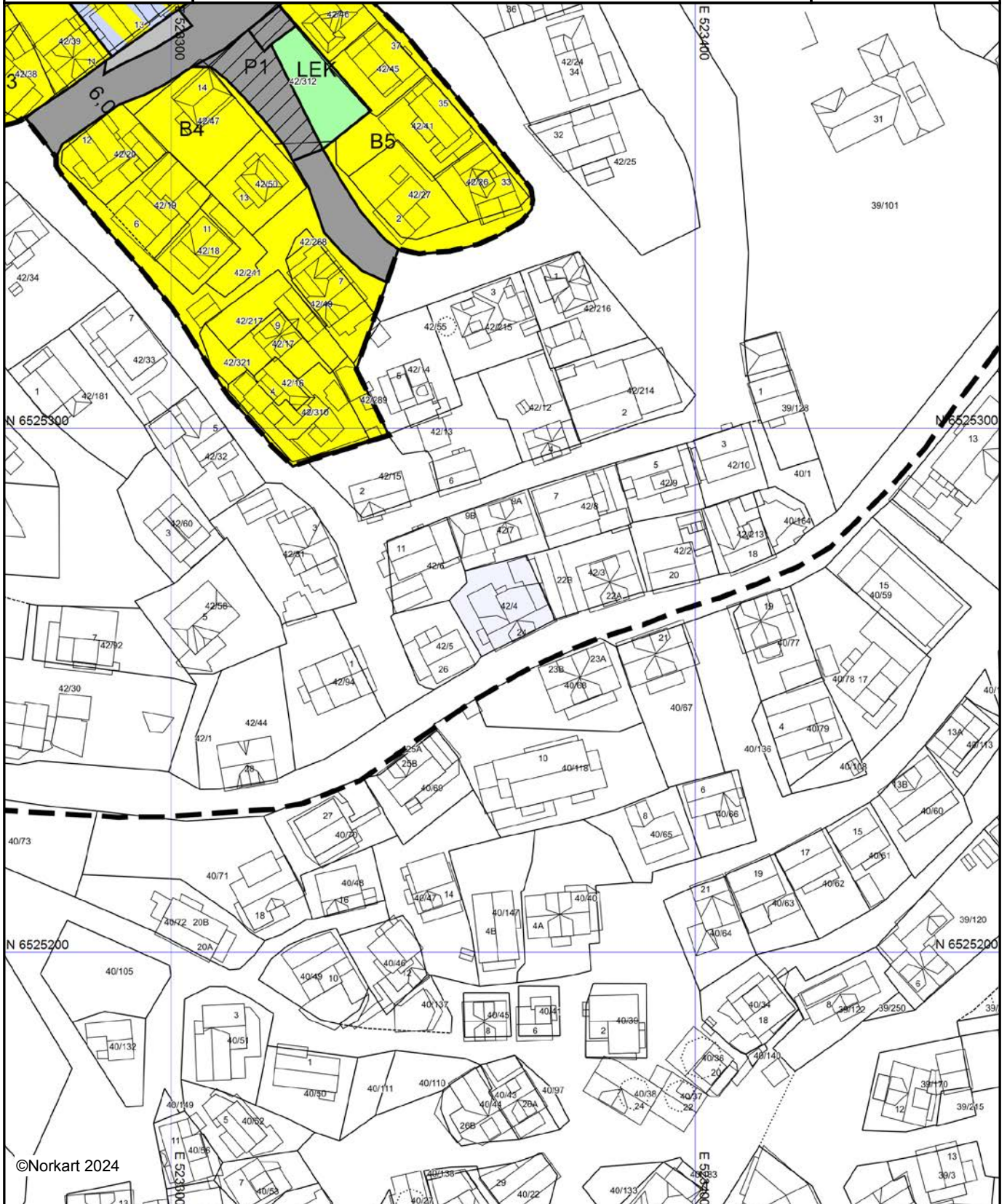
Kragerø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 42/4
Adresse: Børneveien 24
Dato: 03.06.2024
Målestokk: 1:1000



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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Park
-  Felles parkeringsplass
-  Bolig/Forretning

Reguleringsplan PBL 2008

-  Veg
-  Parkeringsplasser med bestemmelser

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrænse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert parkeringsfelt
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



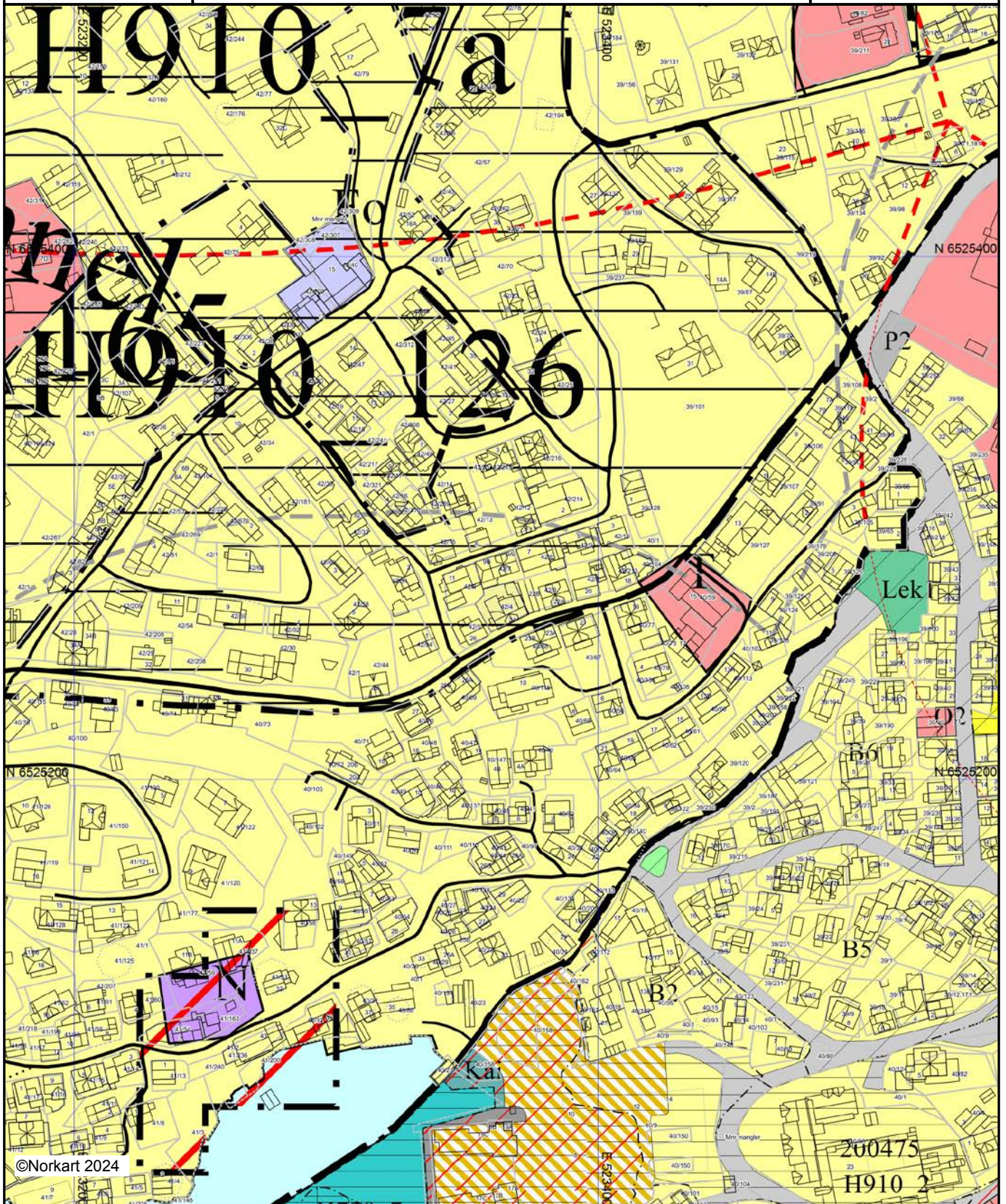
Kragerø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 42/4
Adresse: Børneveien 24
Dato: 03.06.2024
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 - fremtidig

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.

-  Veg - nåværende
-  Veg - fremtidig
-  Havn - fremtidig
-  Parkering - nåværende

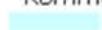

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

-  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

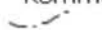



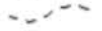

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

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

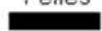








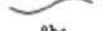


Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-

-  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 - framtidig
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Gangveg - nåværende
-  Farled - nåværende
-  Påskrift arealformål/arealbruk
-  Påskrift kommune(del)plan - påskrift

Regulering.

Det er ikke noe pågående regulering i forbindelse med denne eiendommen.

Megleropplysninger vedrørende fyringsanlegg i Kragerø kommune

Barhaughøgda Rolf Egil

Biørneveien 24

3770 Kragerø

Adresse: Biørneveien 24

Eiendom: 42 / 4 / 0 / 0

Antall røykløp: 1

Antall ildsted: 2

Antall avvik: 0

Dato: 03.06.2024

Saksreferanse: 2020/46774

(bes oppgitt ved svar)

Vår referanse: Kenneth Schjølberg

Avtale nr: 5710

Registrerte enheter/tilsyn:

Enhet	Tilsyndato	Status tilsyn	Hyppighet	Ant.røykløp
Biørneveien 24 (H - 1 - 1) Enebolig	05.06.2020	Utført	Hvert 3.år	1

Rapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

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	BJØRNEBYEN 4	Beregnet areal	234.9
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	42/4
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	42/4
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Kvalitetshøving for eksist. eiendom	20.09.2018	Sak 18/04009		
Feilretting	20.09.2018			42/1, 42/4, 42/5, 42/6, 82/1
Kvalitetshøving for eksist. eiendom	24.09.2014	Sak 14/00809		
Oppmålingsforr.	07.12.2015			40/1, 42/1, 42/2, 42/3, 42/4, 42/5, 42/44, 42/94, 42/213, 82/1
Nymatrikulering av grunneiendom				42/4
Nymatrikulering				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6525265.92	523361.41	0	Ja	234.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BARHAUGHØGDA ROLF EGIL F140238*****	Fester (F) 1/1		Død (D)
KRAGERØ KOMMUNE S963946902	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 128 3791 KRAGERØ	

Adresse

Vegadresse: Biørneveien 24

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	165362446		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 165362446: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	269
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	269
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebyggd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		02.07.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bjørneveien 24	H0101	42/4	0	0	0	0	

Etasjer

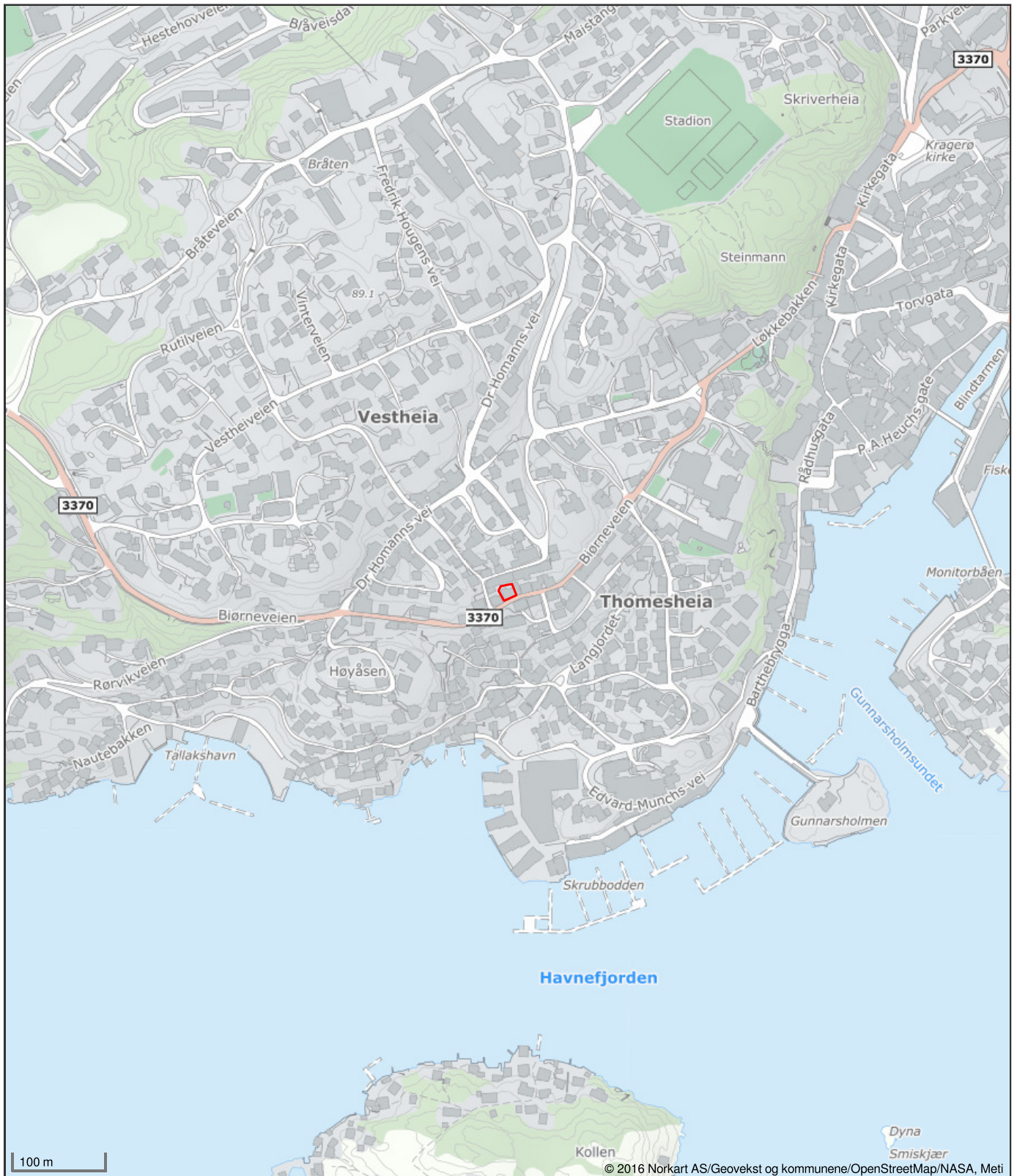
Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	87	0	87	0	0	0
H01	1	110	0	110	0	0	0
U01	0	72	0	72	0	0	0

Målebrev.

Vi kan ikke finne noe målebrev på denne eiendommen i kommunens arkiver.



Oversiktskart for eiendom 4014 - 42/4//



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

Kragerø, den 12.mars 1947.

DUPLIKAT

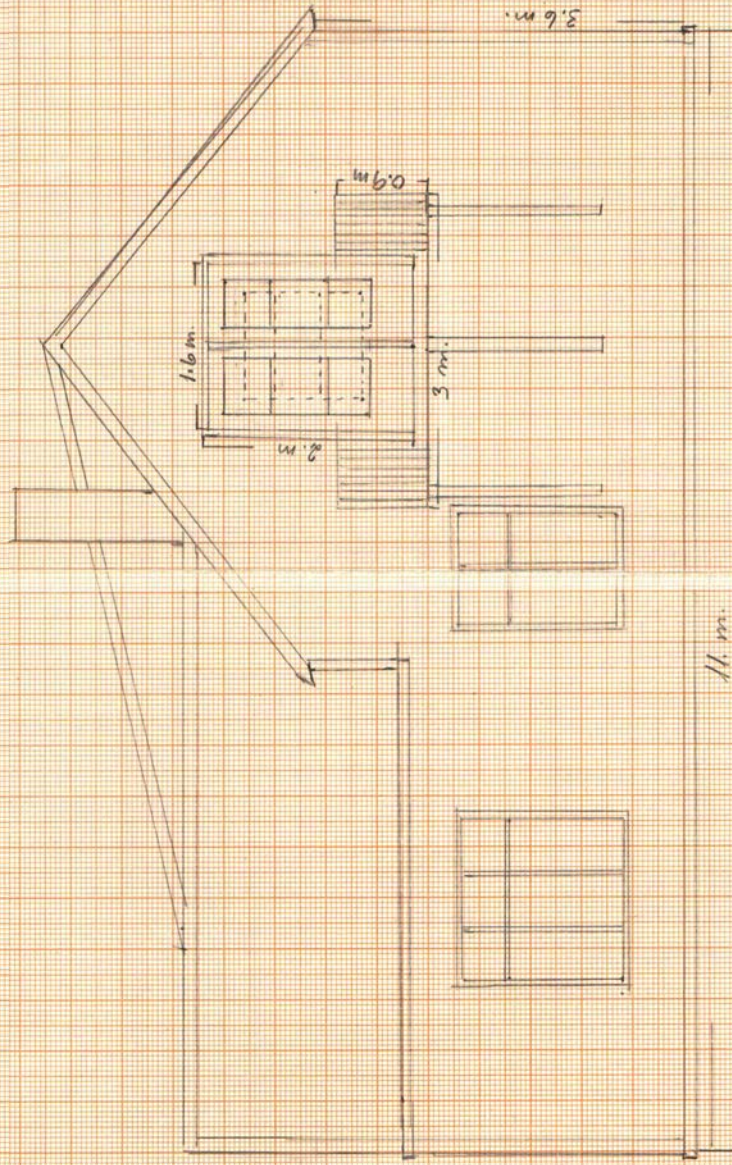
Ferdigattest.

Jeg har i dag besikket og anmeldt og godkjent byggearbeide,
sak nr.79/46, i M.Hagens gård, Biørneveien nr.4,

Byggearbeidet er utført i overensstemmelse med de innsendte
planer, ny loftsleilighet er blitt innredet, og vil bli bebodd
så snart malingen er tilstrekkelig herdnet.

Byingeniøren i Kragere

Forandring av Bjørnveien 24.
sine Breddebyggen - Maarit Wang
Kragere 15.1.97.

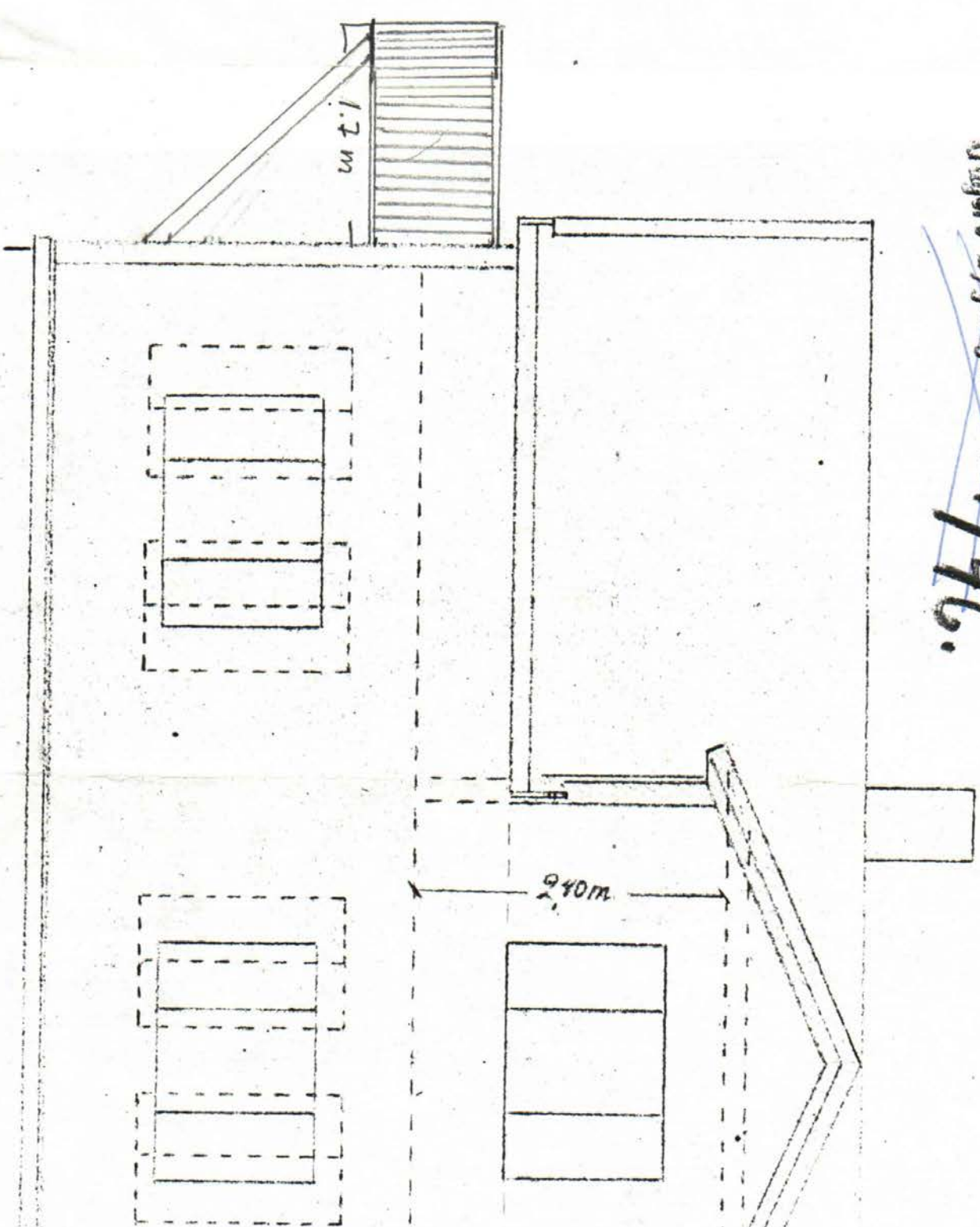


Skjulet brygge er
med varmede vindster,
byttes til to-farvet
sprandevann.

KRAGERØ KOMMUNE	
TEKNISK SEKTOR	
PLAN- OG MILJØAVD.	
17 JAN. 1997	
Ans. Tegn. P.	1:500
Ans. Tekn. D.	1:500
Ans. Tekn. B.	1:500

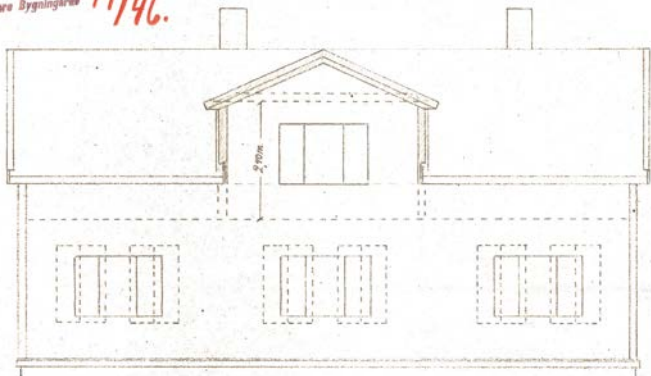
MOT NABO. VEST. MÅK 1:50 BJØRNEVEIEN 24.

~~Frøgers Bygningsråd~~ 79/46.

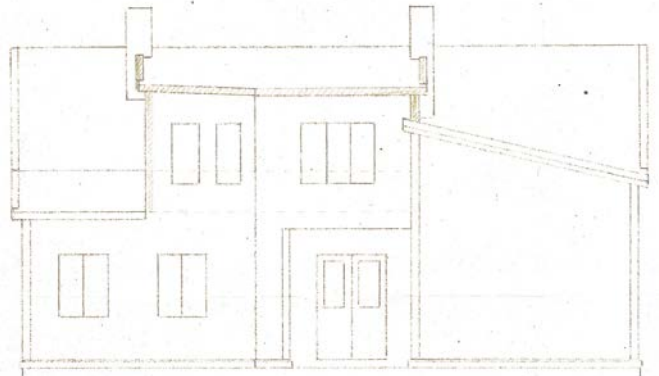


Mot veien. Syd Mål 1:50 BILDEREY

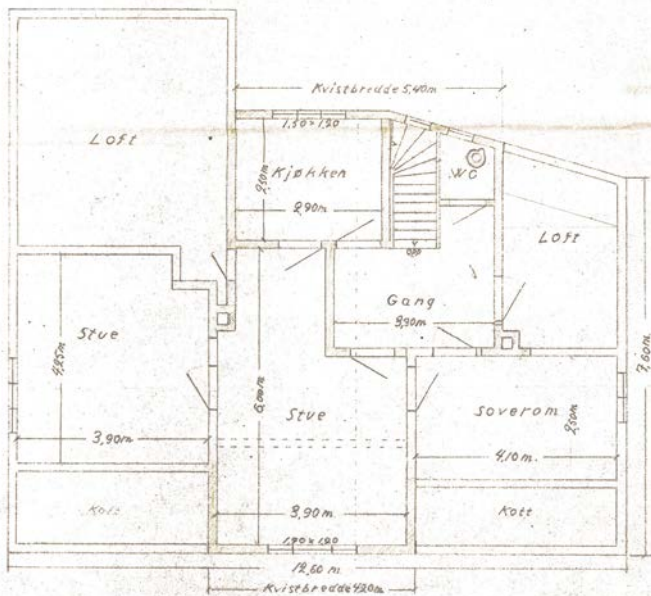
Kragerø Bygningarkiv 79/46.



Mot veien, Syd

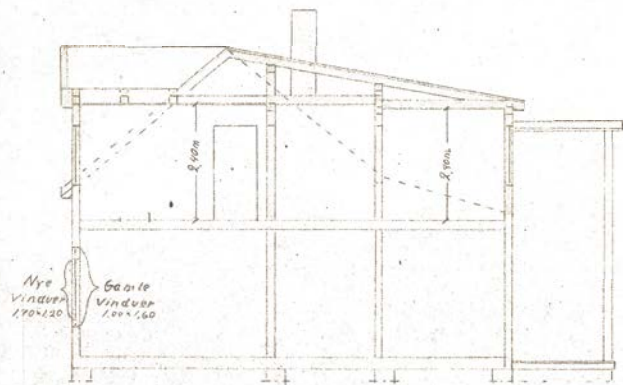


Mot gårdsplassen, Nord



FORANDRING av HVS NR. 4, BJØRNEVLIEN
til HERR M. HAGEN.

Mål. 1:50



Tragao 22/5-46
A.W. Guliksen



Kragerø kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Telefon: 35 98 62 00

Utskriftsdato: 03.06.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kragerø kommune

Kommunenr.	4014	Gårdsnr.	42	Bruksnr.	4	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bjørneveien 24, 3770 KRAGERØ								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Kragerø kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Telefon: 35 98 62 00

Utskriftsdato: 03.06.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kragerø kommune

Kommunenr.	4014	Gårdsnr.	42	Bruksnr.	4	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bjørneveien 24, 3770 KRAGERØ								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	8 951,96 kr
Eiendomsskatt	8 153,46 kr
Feiing	781,11 kr
Renovasjon	4 227,48 kr
Vann	5 697,16 kr
Sum	27 811,17 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt bolig	2294800 0/00	3,50 kr	1/1	0 %	8 032,00 kr	3 346,32 kr
Renovasjon	1 Stat.	5 130,00 kr	1/1	0 %	5 130,00 kr	2 137,50 kr
Feieavgift	1 Pipe	576,80 kr	1/1	0 %	576,80 kr	240,35 kr
Vannavgift	200 m ³	20,04 kr	1/1	0 %	4 008,00 kr	1 670,00 kr
Vann Abonnementsgebyr	1 Kr	2 834,00 kr	1/1	0 %	2 834,00 kr	1 180,81 kr
Kloakkavgift	200 m ³	43,22 kr	1/1	0 %	8 644,00 kr	3 601,69 kr
Kloakk Abonnementsgebyr	1 Kr	2 972,00 kr	1/1	0 %	2 972,00 kr	1 238,31 kr
				Sum	32 196,80 kr	13 414,98 kr

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

Eiendomskart for eiendom 4014 - 42/4//



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.

- | | | | |
|----------------------------------|--|----------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrense - omtvistet | ----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig | ● Grensepunkt - lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig | ● Grensepunkt - middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfaste | ----- Eiendomsgrense - nøyaktig | ● Grensepunkt - nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig | ● Grensepunkt - svært nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	234,90 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6525265,92	Øst 523361,41

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6525256,4	523359,24	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Gjerdestolpe (82)	2,96	
2	6525267,11	523353,05	14 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Gjerdestolpe (82)	12,37	
3	6525270,47	523356,44	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,77	
4	6525272,71	523356,07	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,27	
5	6525275,73	523367,79	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,10	
6	6525263,44	523373,24	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	13,44	
7	6525263,3	523373,08	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	0,21	
8	6525257,74	523361,88	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Hushjørne (90)	12,50	

Apr 11/ den 5. de Mai er Aarsregning for Samfundet af
Danskernes Børns skole. Samfundet skal sammensluttes
af Børnskolen med tilhørende Skole.

Apr 11/ den 19. de Mai er Aarsregning for Samfundet af
Danskernes Børns skole. Samfundet skal sammensluttes
af Børnskolen med tilhørende Skole.

Apr 11/ den 29. de April 1851
Haben Madsen
Lars Olsen m. p. 5

Apr 11/ den 29. de April 1851
Haben Madsen
Lars Olsen m. p. 5

Apr 11/ den 29. de April 1851
Haben Madsen
Lars Olsen m. p. 5

Apr 11/ den 5. de Mai er Aarsregning for Samfundet af
Danskernes Børns skole. Samfundet skal sammensluttes
af Børnskolen med tilhørende Skole.

Apr 11/ den 19. de Mai er Aarsregning for Samfundet af
Danskernes Børns skole. Samfundet skal sammensluttes
af Børnskolen med tilhørende Skole.

Apr 11/ den 29. de April 1851
Haben Madsen
Lars Olsen m. p. 5

Apr 11/ den 29. de April 1851
Haben Madsen
Lars Olsen m. p. 5

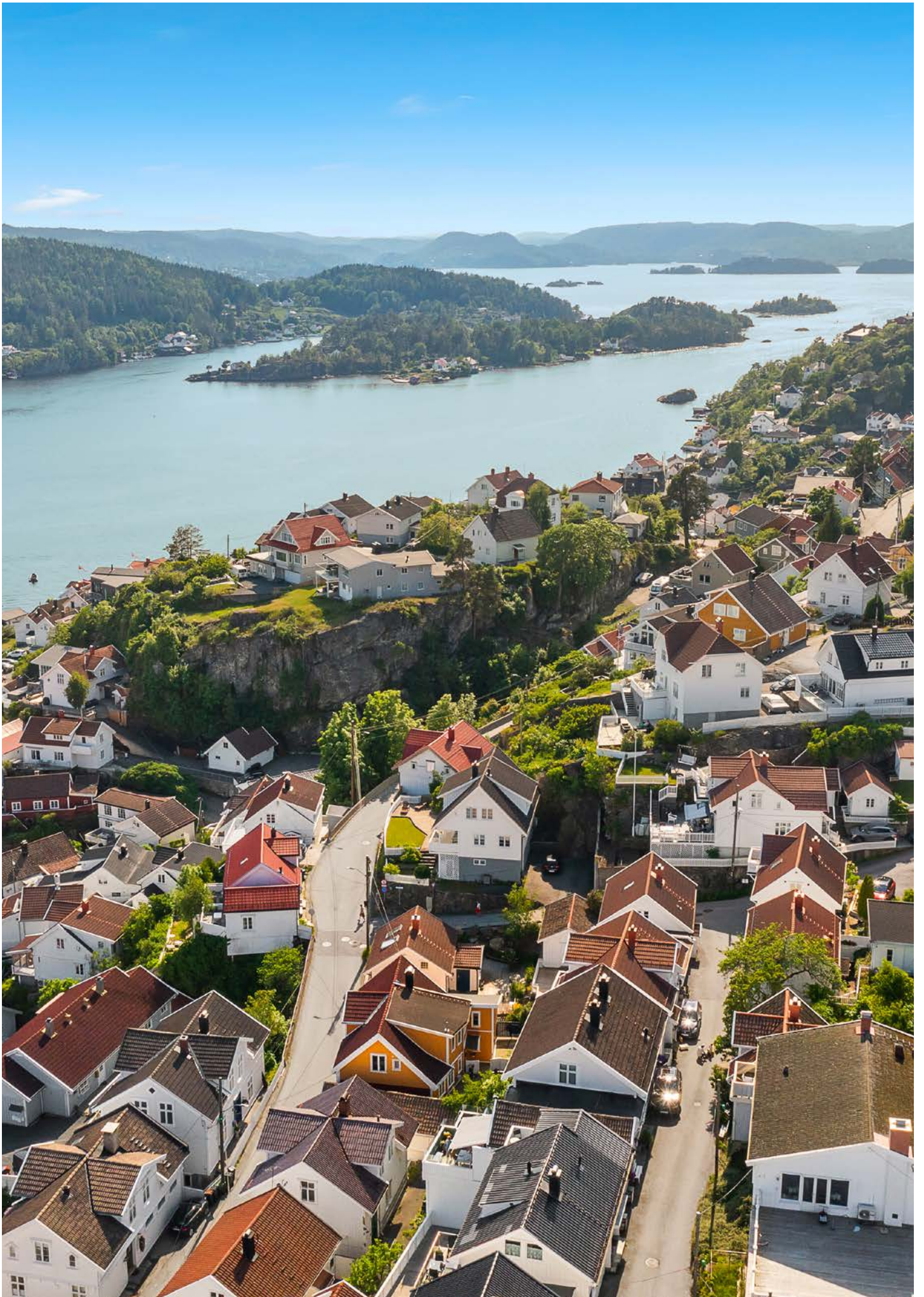
Apr 11/ den 29. de April 1851
Haben Madsen
Lars Olsen m. p. 5



Dronefoto



Dronefoto



Dronefoto



Biorneveien 24 - Stor og flott enebolig med sentrumsnær beliggenhet!



Nabolagsprofil

Biørneveien 24 - Nabolaget Bjørnebyen/Bråten - vurdert av 15 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Frikirken Linje 506	1 min 0.1 km
Kragerø rutebilstasjon Buss, ferge	11 min 0.8 km
Kragerø ferjekai Linje 710, 711, 712	13 min 0.9 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	26 min 24.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 9 min

Skoler

Kragerø skole (1-10 kl.) 514 elever, 30 klasser	3 min 0.3 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	18 min 1.3 km

Ladepunkt for el-bil

Barthebrygga	8 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

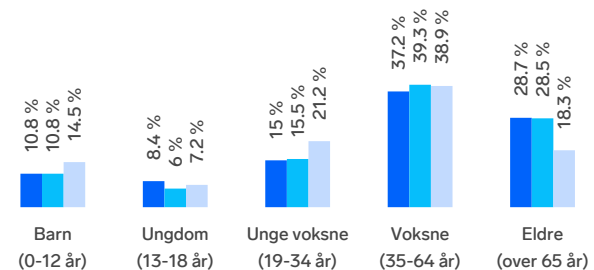
Veldig bra 79/100



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	9 min 0.5 km
Siritun barnehage (1-5 år) 66 barn	9 min 0.7 km
Frydensborg Gård barnehage (1-5 år) 45 barn	29 min 1.9 km

Dagligvare


Kiwi Kragerø	11 min
Spar Kirkebukta Kragerø Post i butikk, PostNord	13 min 1 km

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående

 **Støynivået**
Lite støynivå 84/100

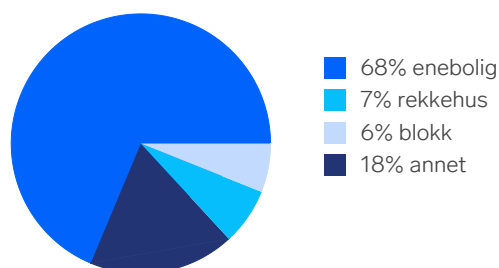
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 84/100

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





Sport

- | | |
|--|---|
|  Kragerø skole | 3 min  |
| Aktivitetshall, ballspill | 0.2 km |
|  Langjordet lekeplass | 4 min  |
| Ballspill | 0.3 km |
|  Family Fitness Kragerø | 5 min  |
|  MOT Kragerø | 5 min  |

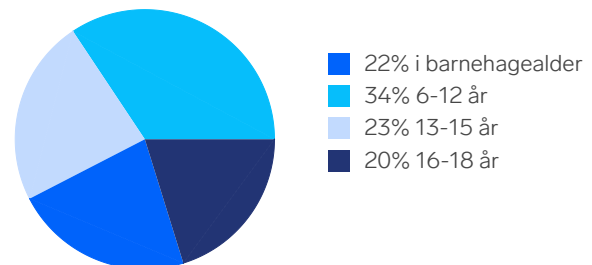
Boligmasse



Varer/Tjenester

- | | |
|---|--|
|  ALTI Kragerø | 13 min  |
|  Vitusapotek Kragerø | 7 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn






Flerfamilier



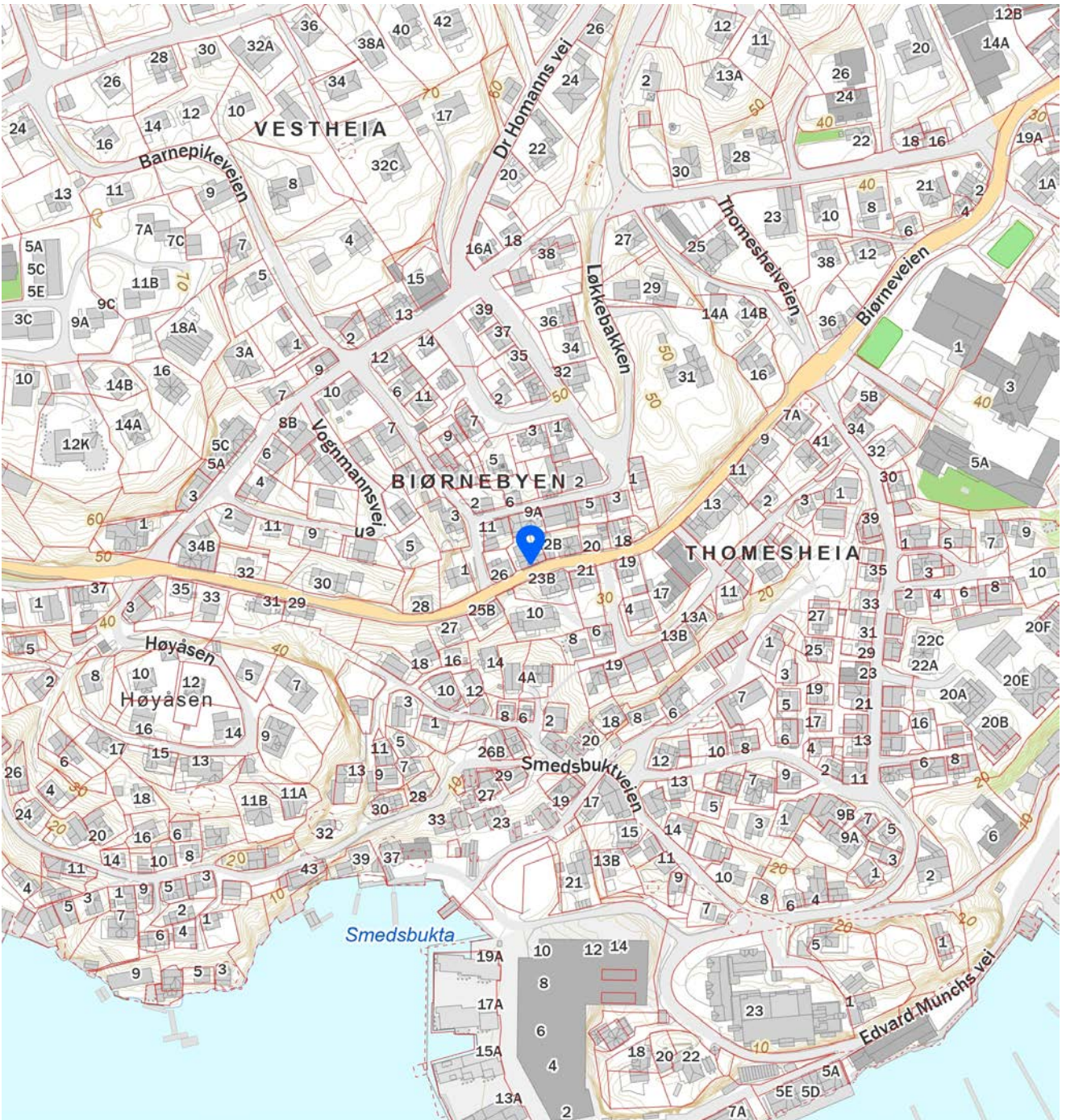
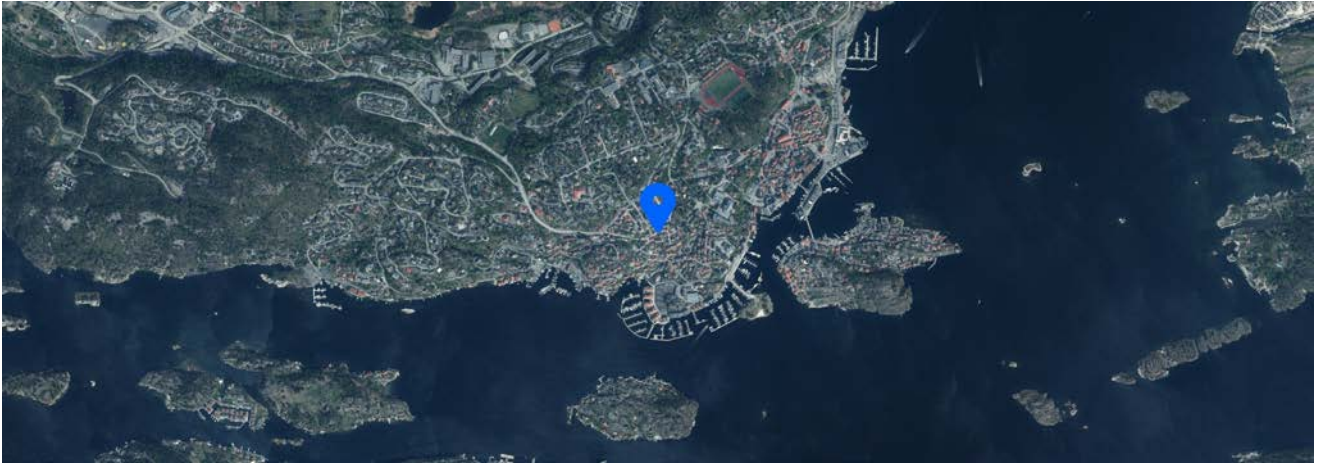
0%

52%

-  Bjørnebyen/Bråten
-  Kragerø
-  Norge

Sivilstand

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



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



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



Eiendom:

Biørneveien 24, 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

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

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