

aktiv.





Eiendomsmegler

Torunn Bakke

Mobil 951 42 350

E-post torunn.bakke@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

Kirkegata 26, 3791 Kragerø. TLF. 35 98 68 18



Daglig leder / Eiendomsmegler

Ronny Jørstad

Mobil 413 20 888

E-post ronny.jorstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

Kirkegata 26, 3791 Kragerø. TLF. 35 98 68 18

Rørvikveien 25

Litt vest for Kragerø sentrum, noen titalls meter over og fra sjøen ligger denne særegne, store og vakre villaen.

Det originale huset fra 1920 brant for 15 år siden, og ble gjenoppført som en utvendig kopi av den gamle Jugend villaen i 2011/2012, over original kjeller/grunnmur.

Boligen ligger sydvendt og praktfullt på «sjøsiden» av Rørvikveien, med uhindret nydelig sjøutsikt. Det er gode solforhold hele året.

Boligen er bygget etter TEK 10, og det er materialvalg i gjennomgående høy kvalitet. Huset er energieffektivt med varmeanlegg basert på "fjellvarme" hentet fra et 180 meters dypt borehull. Anlegget er nylig påkostet med ca 300 000,- med bl.a. ny varmepumpe.

Eiendommen har siden 40-tallet disponert egen brygge benyttet til soling, bading og båt, beliggende 300 meter vest for huset.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 11 900 000,-	Gnr./bnr.	Gnr. 41, bnr. 101
Omkostn.:	Kr 298 850,-	Oppdragsnr.:	1302240250
Total ink omk.:	Kr 12 198 850,-		
Selger:	Per Anton Krogsrud		
Salgsobjekt:	Enebolig		
Eierform:	Eiet		
Byggeår:	2011		
BRA-i/BRA Total	338/348 kvm		
Tomtstr.:	612 m ²		
Soverom:	6		
Antall rom:	8		

Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	6
Tilstandsrapport	54
Egenerklæring	88
Energiattest	93
Ferdigattest	94
Byggetegninger	95
Bestemmelse om båt/bryggeplass	101
Grunnkart	103
Matrikkelrapport	104
Planopplysninger	107
Nabolagsprofil	112
Forbrukerinformasjon	122
Budskjema	123



Velkommen til Rørvikveien 25!

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 338 m²

BRA - b: 10 m²

BRA totalt: 348 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 76 m² Bod/gang funksjon, 2 boder, bod/vaskerom funksjon, bod/teknisk rom.

1. etasje

BRA-i: 117 m² Yttergang, hall, 2 kjøkken, 2 stuer, bibliotek/soverom, bad, toalettrom, trapperom.

BRA-b: 10 m² Innglasset veranda.

2. etasje

BRA-i: 109 m² Gang, 5 soverom, garderobe, 2 bad.

3. etasje

BRA-i: 36 m² Loftsrom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

612 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten ligger høyt og fritt med uhindret nydelig sjøutsikt, sydvendt, og i luftlinje ikke mer enn ca 40-50 meter fra sjøen. Det er gode solforhold hele året.

Den gamle, ærverdige tomten er pent opparbeidet med gressplener, bærbusker, frukttrær og beplantning. Rundt hagen er det hvitmalt gjerde, og mot veien er det steingjerde med smijernsport. Gårdsrommet er belagt med hellestein. Foran garasjen er det en stor, asfaltert parkeringsplass

med plass til 3-4 biler. Dels naturtomt.

Eiet tomt. Tomten er ikke oppmålt, så nøyaktig areal er usikkert. Det foreligger grensebeskrivelse med skisse av tomten i grunnseddel fra 1918. Arealet oppgis å være ca. 612 m². Tomten beskrives å ligge på sydsiden av Rørvikveien, og grensen følger deler av veien. Den avgrenses mot sør av hagemuren. Derfra går den i vinkel mot vest. Ut fra denne grensebeskrivelsen ligger deler av garasjen utenfor tomtегrensene. Det foreligger ny skylddelingsforretning fra 1960. Denne henviser til forannevnte grunnseddel hva gjelder grensebeskrivelse. Utdrag fra grunnseddel om tomtebeskrivelse samt riss av tomten er vedlagt salgsoppgave.

Beliggenhet

Svært attraktiv beliggenhet i i det populære boligområdet Rørvik.

Eiendommen ligger høyt og fritt til og med en fantastisk flott sjøutsikt, nærhet til sjøen og gangavstand til Kragerø sentrum.

Rørvik preges av fred og ro, og nærhet til naturen. Blant annet kan du ta turen opp via fine turløyper, fra Rørviklia til Storkollen, som kan sies å være Kragerøs fineste utsiktspunkt. Etter cirka 30 min er man på topp og kan skue utover den fantastiske skjærgården.

To av Kragerøs friarealer finner man også ved Rørvik. Den lille perlen, Nepa, som man kan benytte seg av på sommerhalvåret. Badeplassen ligger i gangavstand fra eiendommen, og har både sandstrand, svaberg og gressplen. Nautebakken ligger kun en kort spasertur fra eiendommen (eller gå rett ned heia med støtte i

tauets som er lagt ut på det bratteste partiet). Her er det både brygge, sandstrand, gressplen og offentlig toalett. Nautebakken er på sommertid et samlingspunkt for både store og små.

Samtidig som den har nærhet til naturen, ligger også eiendommen sentralt til. Det er gangavstand til sentrum hvor man finner de fleste fasiliteter, i tillegg kort avstand til barnehage, barne- og ungdomsskole, videregående og idrettsanlegg.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa- og småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Knut Ramberg

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Huset er opprinnelig fra 1920. Det var en brann i huset i 2010, og huset ble gjenoppbygget i 2011/2012. Alt er nytt med unntak av kjeller. Byggeår er således oppgitt til 2011. Huset fremstår generelt med materialvalg og utførte arbeider i høy kvalitet.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapport fra Ramberg Takst, datert 05.04.24. Tilstandsrapporten ligger vedlagt i prospektet.

Innhold

Kjeller: Bod/gang, 2 boder, bod/vaskerom, bod/teknisk rom.

1. etasje: Yttergang, hall, , kjøkken, spisestue, stue, toalettrom og trapperom.

1. etasje/hybel: Soverom/stue, bad og tekjøkken.

2. etasje: Gang/loftstue, 5 soverom, garderobe, 2 bad og veranda.

Loft: Loftsrom.

Standard

1. etasje:

Hele 1. etasje er utstyrt med vannbåren gulvvarme. Boligen har også 3-lags glass i vinduene for best varmeisolasjon.

Yttergang.

Fra et overbygd inngangsparti kommer du inn i boligens yttergang. via en flott tofløyet ytterdør. Her er det høyt under taket og en stor plassbygget skyvedørgarderobe.

Gulvet er flislagt, det er hvitmalt panelvegger og hvitmalt panel i himling med spotter.

Toalettrom.

Fra yttergangen er det direkte inngang til et praktisk toalettrom med vegghengt wc og håndvask med speil og skuff.

Gulvet er flislagt og det er hvitmalt panel på vegger og i himling.

Hall.

Videre inn fra yttergangen via dobbeltfløyet glassdør kommer man til hallen. Her er det trapp opp til 2. etasje og direkte inngang til stue og kjøkken. Enstavs parkettgulv, hvitmalt panel og tapet på vegger.

Kjøkken.

Flott kjøkken med stilren innredning og egen

spiseplass. Innredningen har sorte, glatte fronter, åpne hyller, dobbel oppvaskkum og heltre benkeplate. Over benkeplaten er det flislagt og det er takhengt ventilator over komfyren. Her er det godt med skap- og benkeplass. Integrert oppvaskmaskin og komfyr med gassbluss. Gjennomgående peis som avgrenser kjøkkenet fra spisestuen. Enstavs parkettgulv og tapet på vegger.

Spisestue.
Spisestuen har delvis åpen løsning mot kjøkkenet. Her er det god plass til spisebord, høyt under taket, store vinduer som gir godt med dagslys inn og tofløyet glassdør som fører ut til en innglasset havestue. Fantastisk sjøutsikt!
Enstavs parkettgulv og tapet på vegger. I himling er det flott, klassisk rosett.

Stue.
Mellom spisestuen og stuen er det en pen klassisk skyvedør. I stuen er det peis og plass til flere sittegrupper. Som i spisestuen er det også her store vinduer og fantastisk sjøutsikt!
Enstavs parkettgulv og tapet på vegger. I himling er det flott, klassisk rosett.

1. etasje/hybel:
Koselig hybel med egen inngang. Her er det stue/soverom, bad og tekjøkken. Badet inneholder vegghengt wc, dusjnise og dobbel servant med skuffer og speil.
På badet er det flislagt på gulv og vegger, i taket er det hvitmalt panel. I stuen/soverommet det enstavs parkettgulv og lysmalte vegger.
Hybelen kan med enkle grep åpnes opp mot hoveddelens hall.

2. etasje.

Loftstue.
Koselig loftstue med tregulv og gråmalte panelvegger.

Soverom og garderoberom.
I denne etasjen er det hele 5 soverom, alle med radiatorer med vannbåren varme. Fra hovedsoverommet er det utgang til egen veranda med utsikt over Kragerøs flotte skjærgård. Rommet har direkte adkomst til walk-in garderobe med vindu.

Bad.
Det er 2 bad i 2. etasje. Badene har flislagte gulv og vegger og hvitmalt panel i himling. Begge badene har varmekabler i gulv og vegghengt wc. Hovedbadet har både dusjnise og innfelt badekar. Her er det også dobbel servant med skuffer, skap og speil. Det andre badet har dusjnise og servant med skap og speil.

Loft:
Stort praktisk loftsrom med god plass til oppbevaring og lagring.

Kjeller:
Det er egen inngang til kjelleren.

Kjellerbod med opplegg for vaskemaskin.

Garasje.

Brygge: Eiendommen har tinglyst bryggerett på annen manns eiendom, og har siden tidlig 40-tallet disponert egen brygge 300 meter vest for

eiendommen. Rettigheten er oppsigelig. Det tinglyste dokument fremgår av salgsoppgaven.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG2:
- Vinduer: Vindu med lett alders og bruksslitasje.
- Dører: Dører med lett alders og værslitasje.
Terrassedør ut glassveranda er ny i 2023, så denne får TG: 1.
- Innvendige overflater: Det er registrert noe bruksslitasje og aldersslitasje.
- Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Innvendige trapper: Det mangler rekke på den ene siden på trapp opp til loft.
- Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapport fra Ramberg Takst, datert 05.04.24. Tilstandsrapporten ligger vedlagt i prospektet.

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering
Garasje (ca. 23 kvm) og parkering på egen gårdsplass.

Forsikringselskap
Frende.

Polisenummer
20555132

Diverse
Selgers far bygde tidlig på 40-tallet en brygge rett innenfor den lille holmen kalt "Kokken". Han ble gitt en tinglyst bryggerett i 1945. Det fremgår av dokumentet at rettigheten er oppsigelig med 3 måneders varsel. Rettigheten er praktisert i over 80 år. Det tinglyste dokument følger som del av salgsoppgaven.

Energi
Oppvarming
Vedfyring og elektrisk. Huset har et spesielt energieffektivt anlegg i form av jordvarme, hentet fra et 180 meters dypt borrehull. Dette anlegget er nylig påkostet ca kr 300 000,- med bl.a. ny varmepumpe. Anlegget gir vannbåren varme til alle gulv i 1. etasje, alle bad og to kjellerrom samt til radiatorer i soverom. Det er balansert ventilasjonsanlegg.

Energikarakter
B

Energifarge
Grønn

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 11 900 000

Kommunale avgifter

Kr 45 926

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 16 105

Eiendomsskatt år

2023

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 977 898

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 911 590

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 41, bruksnummer 101 i Kragerø kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen har tinglyst rett til bryggeplass iht. dokument med dagboknummer 3821, tinglyst 05.06.1945. Rettigheten omfatter "bryggerett på gnr. 12, bnr. 26 på nærmere anvist sted i og ved Kokkensundet". Rettigheten er oppsigelig med 3 måneders varsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 20.12.2011. Huset er oppført iht. tegninger av 01.02.2011. Dør mellom hall og bibliotek/soverom er blendet, og det er laget en enkel kjøkkenløsning på vaskerom. Denne delen har vært i bruk som hybel. Den er ikke godkjent for utleie uten tilgang/forbindelse til hoveddel.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.12.2011.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er uregulert. I kommuneplanens arealdel ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse.

Nedenfor eiendommen, langs sjøen, ligger det sikrede friområdet Nautebakken (område FR56 i kommuneplanen).

Utsnitt av plankart er vedlagt salgsoppgave.

Bestemmelser til kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Kommentar konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det er derfor boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør

utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøyte, 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.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne

sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

11 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger
297 500 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

298 850 (Omkostninger totalt)
313 950 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
316 750 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

12 198 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
12 213 950 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
12 216 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 298 850

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at

kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell



Stor, staselig og nyere villa i jugendstil.
Praktfullt og sjønært beliggende med
nydelig utsikt og gode solforhold.



Boligen ligger sydvendt og praktfullt på «sjøsiden» av Rørvikveien, med uhindret nydelig sjøutsikt.



Tomten ligger høyt og fritt med uhindret nydelig sjøutsikt, sydvendt, og i luftlinje ikke mer enn ca 40-50 meter fra sjøen. Det er gode solforhold hele året.

Den gamle, ærverdige tomten er pent opparbeidet med gressplener, bærbusker, frukttrær og beplantning. Rundt hagen er det hvitmalt gjerde, og mot veien er det steingjerde med smijernsport.



Eiendommen har siden 40-tallet disponert egen brygge benyttet til soling, bading og båt, beliggende 300 meter vest for huset. (Rettigheten er iht. det tinglyste dokumentet oppsigelig).





Boligen er bygget etter TEK 10, og det er materialvalg i gjennomgående høy kvalitet. Huset er energieffektivt med varmelegg basert på "fjellvarme" hentet fra et 180 meters dypt borrehull. Anlegget er nylig påkostet med ca 300 000,- med bl.a. ny varmepumpe.

Fra et overbygd inngangsparti kommer du inn i boligens yttergang via en flott tofløyet ytterdør. Her er det høyt under taket og en stor plassbygget skyvedørgarderobe. Videre inn fra yttergangen via dobbelfløyet glassdør kommer man til hallen. Her er det trapp opp til 2. etasje og direkte inngang til stue og kjøkken.

Flott kjøkken med stilren innredning og egen spiseplass. Innredningen har sorte, glatte fronter, åpne hyller, dobbel oppvaskkum og heltre benkeplate. Over benkeplaten er det flislagt og det er takhengt ventilator over komfyren. Her er det godt med skap- og benkeplass. Integriert oppvaskmaskin og komfyr med gassbluss.

Gjennomgående peis som avgrensner kjøkkenet fra spisestuen.



Spisestuen har delvis åpen løsning mot kjøkkenet.
Her er det god plass til spisebord, høyt under taket, store vinduer som gir godt med dagslys inn og tofløyet glassdør som fører ut til en innglasset havestue.





Mellom spisestuen og stuen er det en pen klassisk skyvedør.
I stuen er det peis og plass til flere sittegrupper.
Som i spisestuen er det også her store vinduer og fantastisk sjøutsikt!



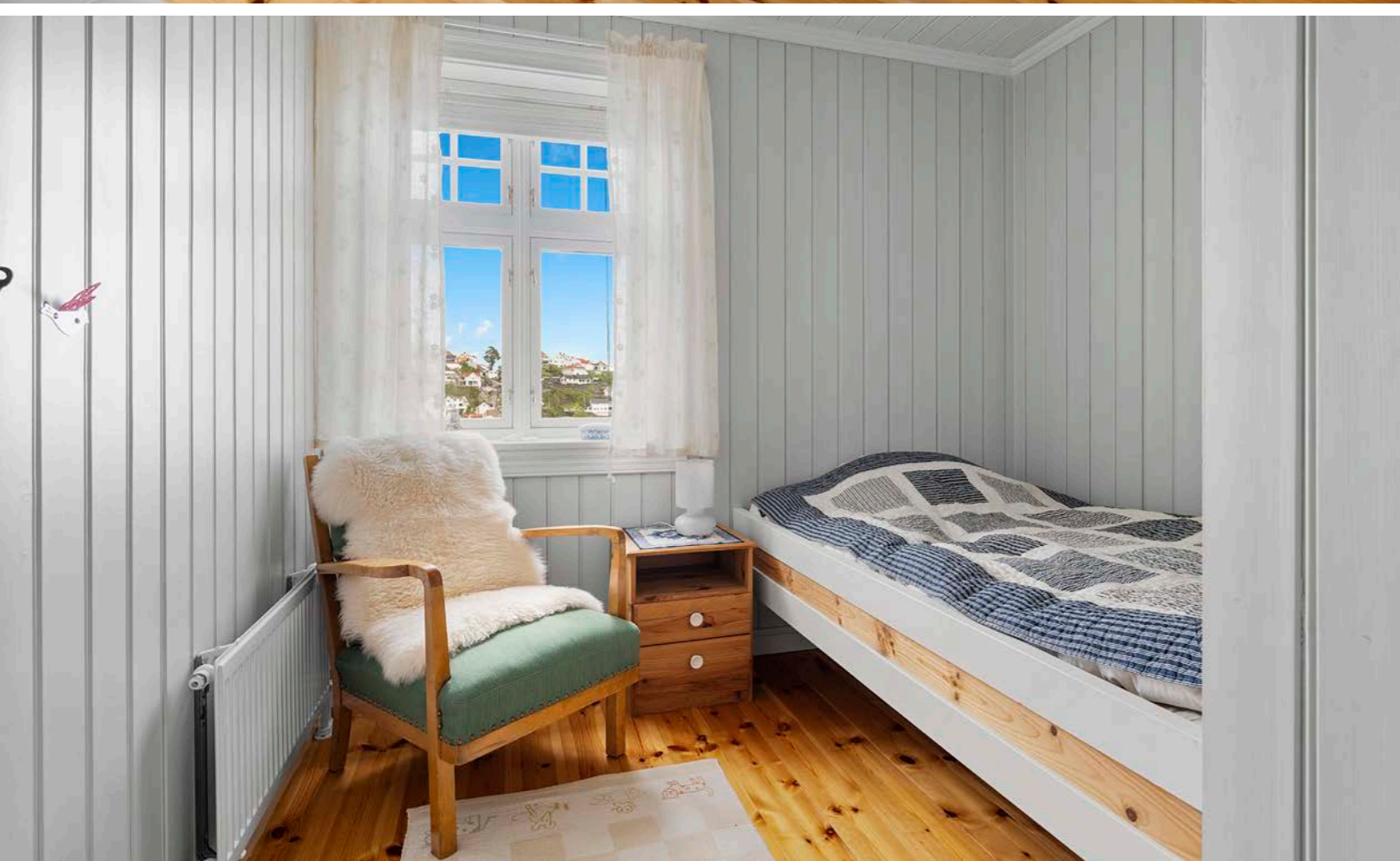
I boligens 1. etasje er det også en koselig hybel med egen inngang.
Her er det stue/soverom, bad og tekjøkken.
Hybelen kan med enkle grep åpnes opp mot hoveddelens hall.



I boligens 2. etasje finner man en koselig loftstue, 2 bad, garderobesrom og hele 5 soverom, alle med radiatorer med vannbåren varme.

Fra hovedsoverommet er det utgang til egen veranda med utsikt over Kragerøs flotte skjærgård. Rommet har direkte adkomst til walk-in garderobe med vindu.





Begge badene har varmekabler i gulv og veggengt wc.

Hovedbadet har både dusjnisse og innfelt badekar. Her er det også dobbel servant med skuffer, skap og speil.

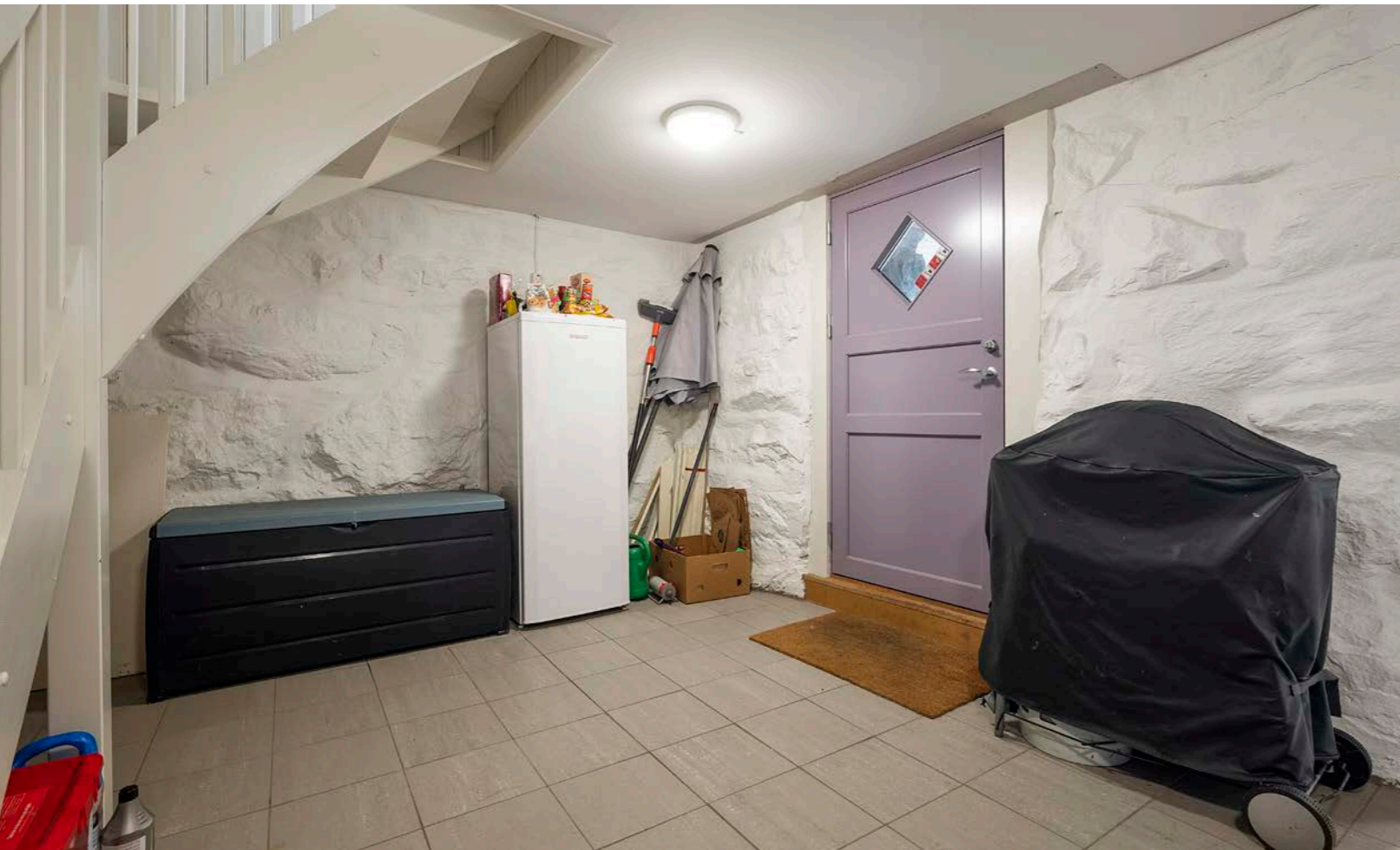
Det andre badet har dusjnisse og servant med skap og speil.





Stort praktisk loftsrom med god plass til oppbevaring og lagring.

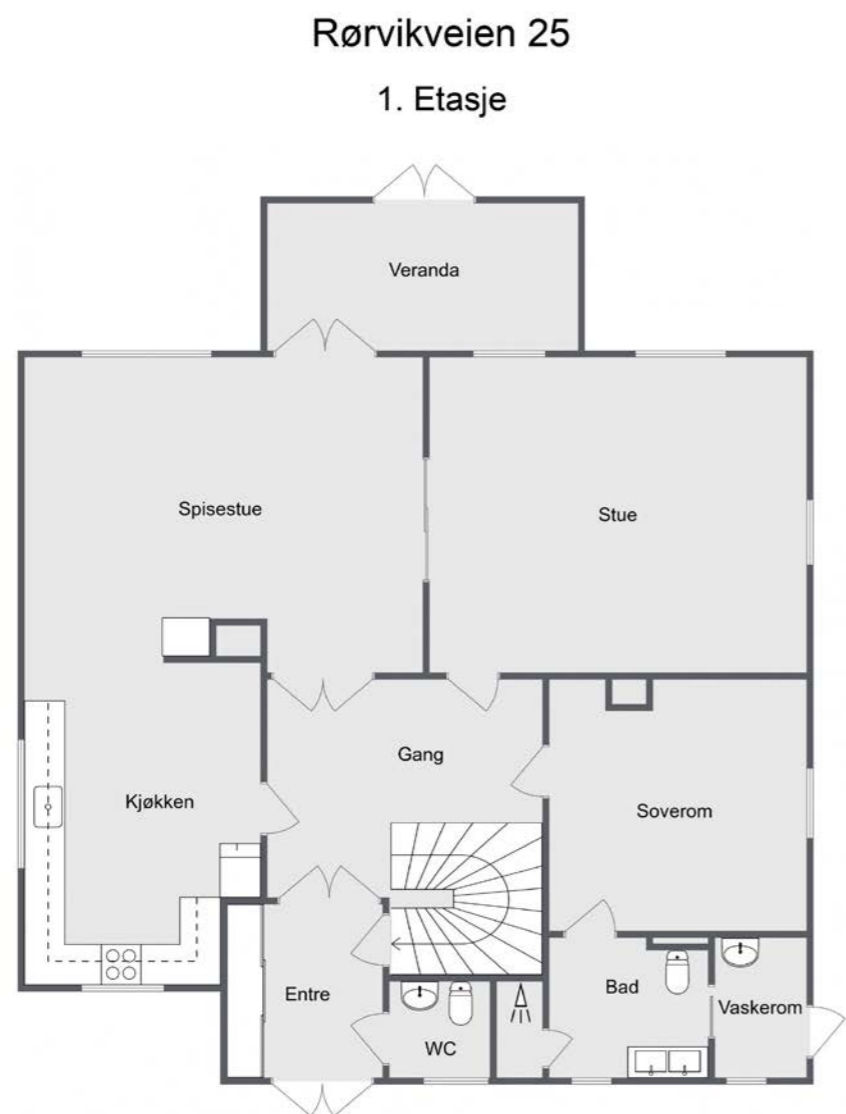
Kjeller med egen inngang, her er det bod/gang, 2 boder, bod/vaskerom, bod/teknisk rom.





Plantegning

1. etasje



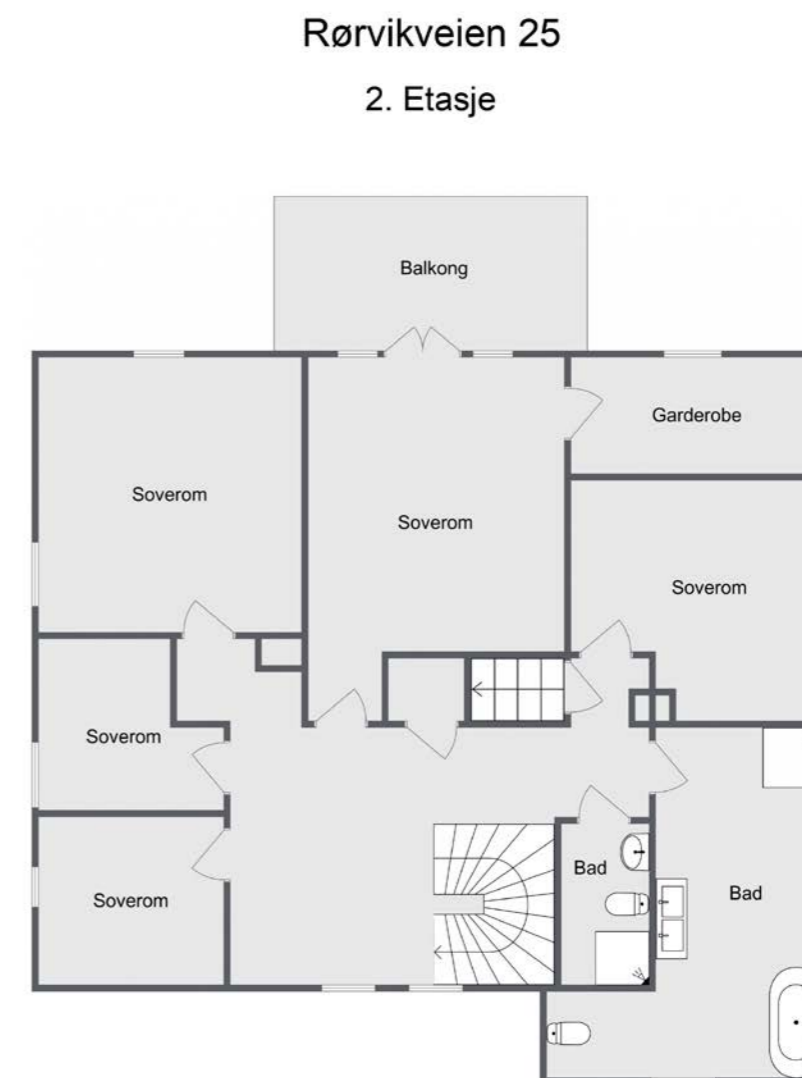
aktiv.

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

2. etasje



aktiv.

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

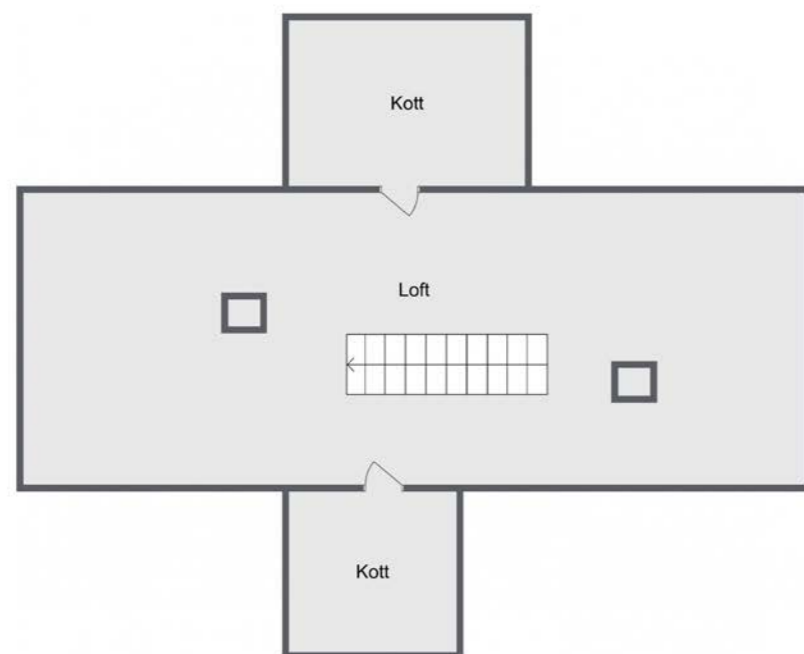
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

Loft

Rørvikveien 25

Loft



aktiv.

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

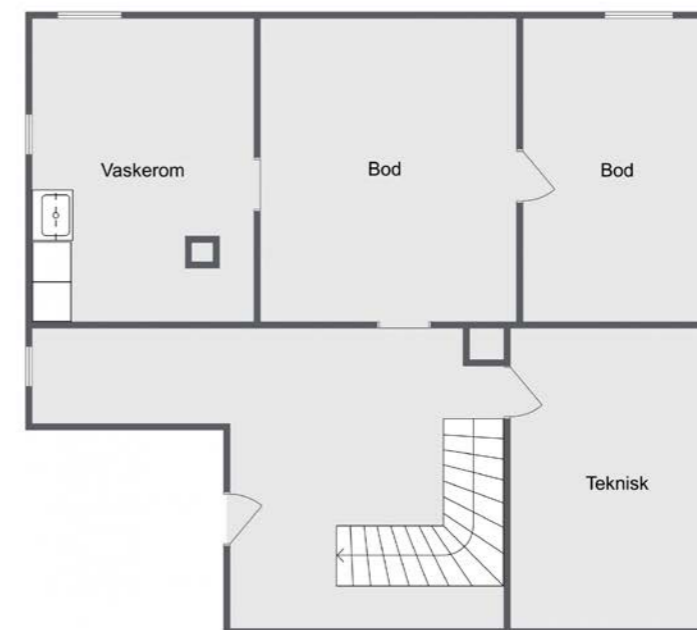
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

Kjeller

Rørvikveien 25

Underetasje



aktiv.

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Tilstandsrapport

Enebolig
Rørvikveien 25, 3770 KRAGERØ
KRAGERØ kommune
gnr. 41, bnr. 101

Sum areal alle bygg: BRA: 371 m² BRA-i: 338 m²



Befaringsdato: 18.03.2024 Rapportdato: 05.04.2024 Oppdragsnr.: 10062-1170 Referansenummer: MJ1560

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

Knut Ramberg

Knut Ramberg
Uavhengig Takstingeniør
knut@bjerketangen.no
952 49 009



Oppdragsnr.: 10062-1170

Befaringsdato: 18.03.2024

Side: 2 av 34

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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (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 straffeansvar.

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 funksjonsvikt 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 v/Knut Ramberg ble kontaktet av Per Anton Krogsrud for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av hus med adresse Rørvikveien 25 i Kragerø Kommune. Alle arealer er tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapport.

Det er noen avvik som som har fått TG: 2, en nevner ikke disse enkeltvis her men viser til rapportens underpunkter og det er svært viktig at man leser disse nøye og ikke bare konklusjonen.

Huset er opprinnelig fra 1920. Det var en brann i huset i 2010 og huset ble gjenoppbygget i 2011, alt er nytt med unntak av kjeller. Byggeår er således oppgitt til 2011.

Huset fremstår generelt med solide materialvalg og arbeider som er utført på en tilfredsstillende måte, avvikene er begrenset.

Det må påregnes vanlig vedlikehold.

Enebolig - Byggeår: 2011

UTVENDIG
Generelt så er det brukt tradisjonelle materialvalg utvendig som er godt tilpasset bruken og de lokale værpåkjenninger.

INNSENDIG
Det er valgt materialløsninger som er godt tilpasset bruken.

VÅTROM
Det er etablert 3 stk våtrom. Det er badrom i 1 etasje og 2 stk badrom i 2 etasje. Disse er moderne utført.

Det er rom med vaskeromsfunksjoner i kjeller.

KJØKKEN
Det er montert kjøkken i 1 etasje som er praktisk innredet til sitt bruk.

Det er også montert hybelkomfyr i del av 1 etasje.

SPESIALROM
Det er etablert wc rom i 1 etasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tekniske løsninger er generelt av en nyere dato og er godt tilpasset bruken.

TOMTEFORHOLD
Tomten er godt utformet og egner seg til bruken.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

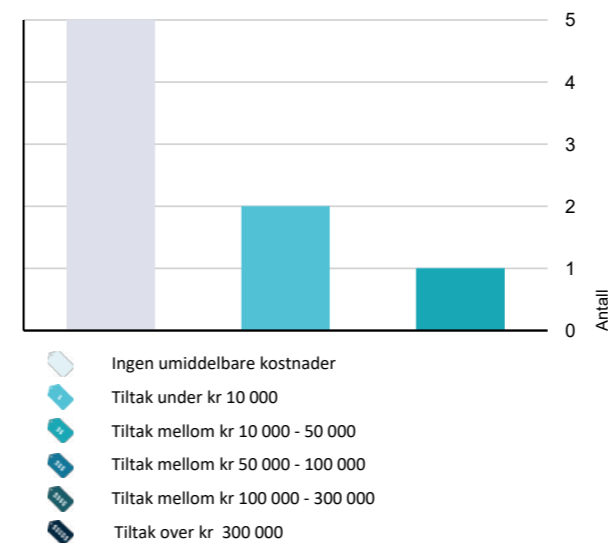
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling på hus beliggende på Gnr: 41 Bnr: 101 med adresse Rørvikveien 25 i Kragerø kommune.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
2011

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av tegltakstein som er glasert.



Del av taktekking.



Del av taktekking.



Del av taktekking.

Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i metall.

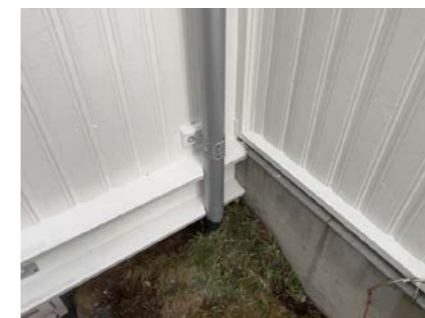


Del av rennesystem.

Tilstandsrapport



Del av rennesystem.



Del av rennesystem.

Veggkonstruksjon

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



Del av vegg.



Del av vegg.



Del av vegg.

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.



Del av takkonstruksjon, sett fra loft.

Tilstandsrapport



Del av takkonstruksjon, sett fra loft.



Takets hovedutforming.



Takets hovedutforming.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Vindu med lett alders og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men man må påregne vedlikehold ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Eksempel på vindu i yttervegg.



Eksempel på vindu i murvegg.



Eksempel på vindu i yttervegg.



Eksempel på vinduer i yttervegg.

TG 2 Dører

Bygningen har malt dører i tre. Terrassedør ut glassveranda er ny i 2023, så denne får TG: 1.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Dører med lett alders og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men man må påregne vedlikehold ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Terrassedør inn til soverom.



Terrassedør inn til inn glasset ballkong.



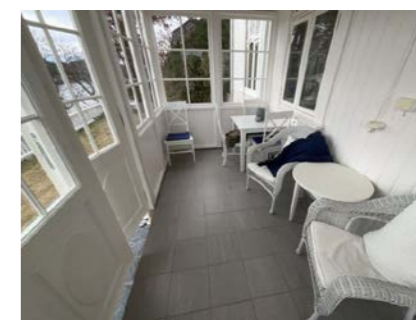
Hovedinngangsdør.



Dør inn til mulig hybel. del.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i tre, med rekker.



Del av ballkong.

TG 1 Utvendige trapper

Trapper i stein.



Trapp ute.

Tilstandsrapport



Trapp ute.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, tregulv, betong og fliser. Veggene har tapet, trepanel og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

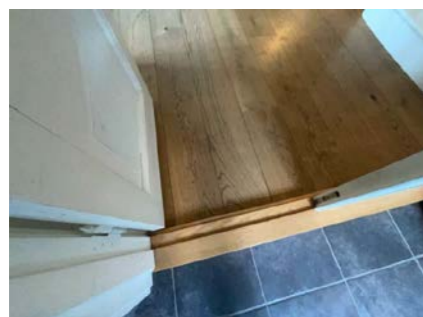
Det er registrert noe bruksslitasje og aldersslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innvendige overflater er av varierende dato og oppgraderinger vurderes etter smak og ønske av standard.

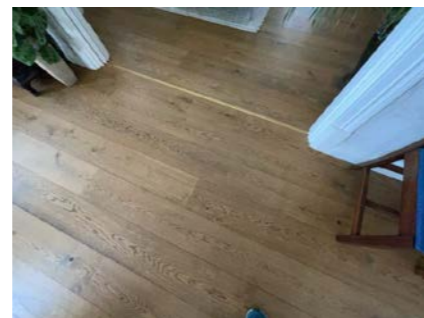
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Del av gulv.



Del av vegg - tak.



Del av gulv.



Del av vegg - tak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.



Målt etasjeskille.

Tilstandsrapport



Målt etasjeskille.

TG 1 Radon

Det er ikke foretatt radonmåling. Huset ligger i et område med en moderat til lav forekomst av radon.

TG 2 Pipe og ildsted

Murt piper med montert ovner.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er avvik:

Det vises til kommentar i egenerklæringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eventuelt montere avtrekk på pipe.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Feieluke.



Montert ovn i stue.



Montert ovn i stue/kjøkken.



Feieluke i kjeller.

TG 1 Rom Under Terreng

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Årstall: 1920 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Del av rom under terreng.



Trapp ned fra 2 etasjen.



Del av rom under terreng.



Trapp ned fra loft.

TG 2 Innvendige trapper

Trapper i tre.

Vurdering av avvik:

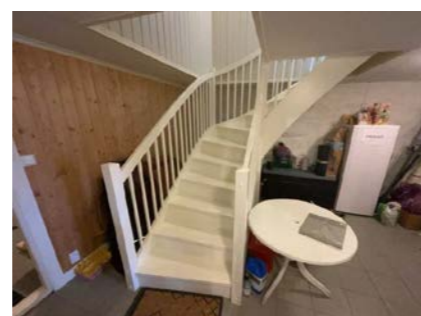
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler rekke på den ene siden på trapp opp til loft.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp opp fra kjeller.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører i tre, noen med glass. Vær oppmerksom på at noen av dørene er av eldre dato fra det "gamle" huset.



Trapp opp til 2 etasje.

Tilstandsrapport



Eksempel på innerdør.



Del av vegg - tak.



Eksempel på innerdør.



Del av vegg - tak.
2 ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.



Eksempel på innerdør.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollklæringer og bilder.

2 ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.



Del av gulv.
2 ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



Sluk i gulv.
2 ETASJE > BAD 2

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.



Del av innredning.
2 ETASJE > BAD 2

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.



Montert avtrekk i tak.
2 ETASJE > BAD 2

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hull for kontroll av fukt.



Lokk over hull.
2 ETASJE > HOVEDBAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollklæringer og bilder.

2 ETASJE > HOVEDBAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

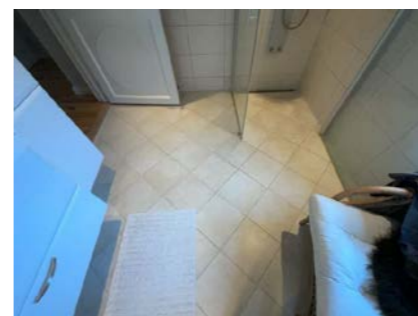
Tilstandsrapport



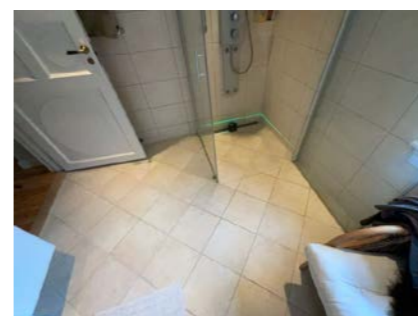
Del av vegg - tak.
2 ETASJE > HOVEDBAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.



Del av gulv.



Målt fall på gulv.
2 ETASJE > HOVEDBAD

Sluk, membran og tettesjikt

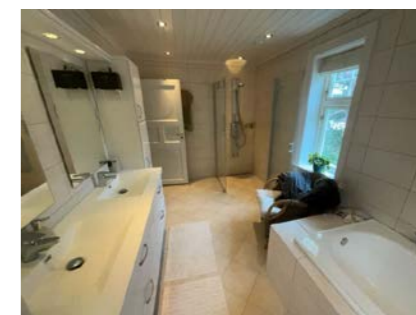
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Sluk i gulv.
2 ETASJE > HOVEDBAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.



Del av innredning.
2 ETASJE > HOVEDBAD

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

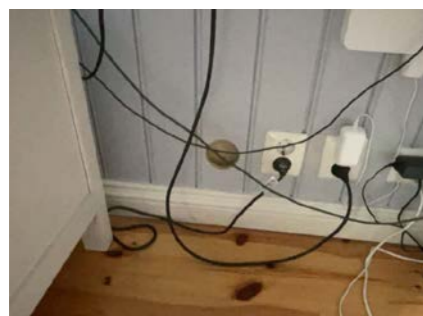


Montert avtrekk i tak.
2 ETASJE > HOVEDBAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hull for kontroll av fukt.



Lukk over hull.

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollklæringer og bilder.

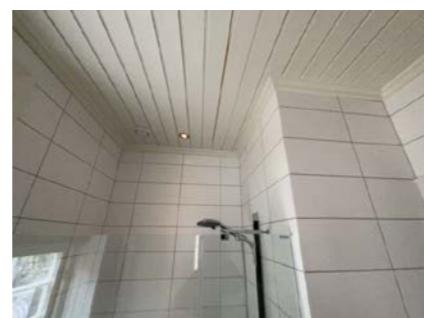
1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

1 TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.



Del av vegg - tak.

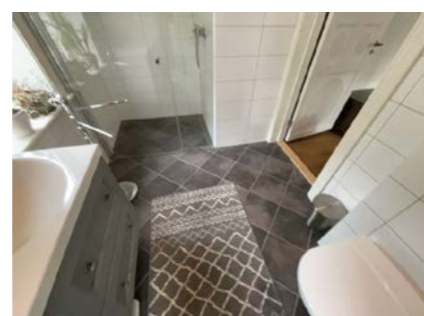


Del av vegg - tak.

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

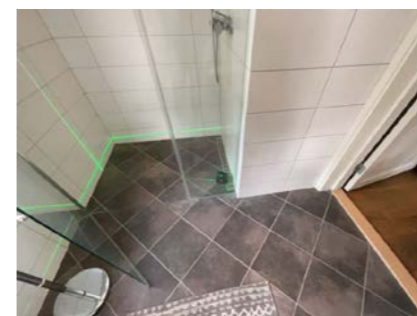
1 TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.



Del av gulv.

Tilstandsrapport



Målt fall på gulv.

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

1 TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Sluk i gulv.

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

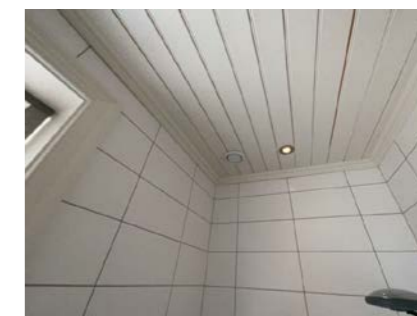


Del av innredning.

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

1 TO 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

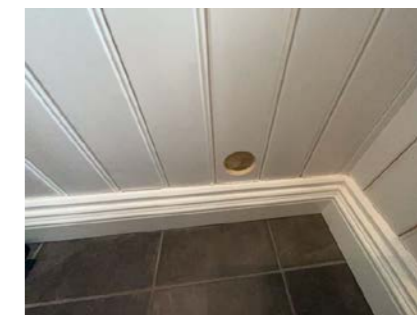


Montert avtrekk i tak.

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

1 TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hull for kontroll av fukt.



Lukk over hull.

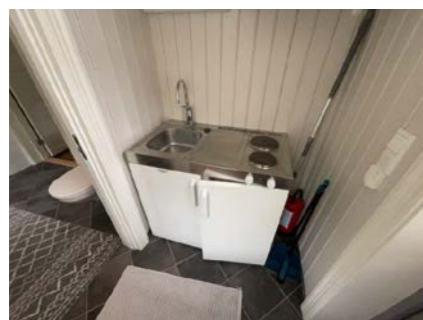
KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN 2

1 TO 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Enkelt kjøkken i tre og metall tilpasset bruken.



Del av kjøkken.

1 ETASJE > KJØKKEN 2

TO 1 Avtrekk

Montert vifte/avtrekk over komfyr. Avtrekk har kullfilter.



Montert avtrekk over komfyr.

1 ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Folierte skrog og presset fronter. Heltre topplate med montert vask. Integreerte oppvaskmaskin, ut over dette er det avsatt plass til hvitevarer. Komfyr på gass.



Del av kjøkken.

1 ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Montert vifte/avtrekk over gass komfyr.



Montert avtrekk over gass komfyr.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTRUM

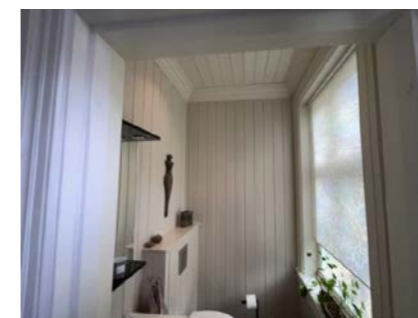
TO 1 Overflater og konstruksjon

Vegger og tak med panel. Flis på gulv.



Del av toalettrom.

Tilstandsrapport



Del av toalettrom.

1 ETASJE > TOALETTRUM

TO 1 Teknisk anlegg

Montert håndvask og wc.



Montert håndvask. Monter wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.



Stoppekran til vann.



Del av rør til vann.



Skap til rør i rør system.



Skap til rør i rør system.

TO 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Del av rør til avløp.

TO 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.



Aggregat til balansert ventilasjon.



Eksempel på montert ventil i tak.



Eksempel på montert ventil i tak.

TO 1 Varmtvannstank

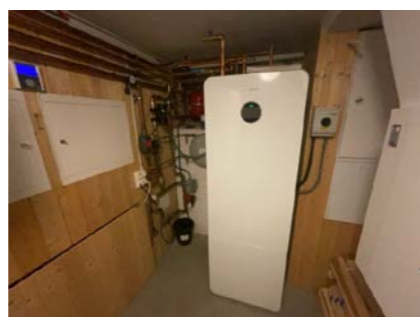
Varmtvannstanken er på ca 300 liter.



Varmtvannstank.

TO 1 Vannbåren varme

Det er montert vannbåren varme i gulver 1 etasje og radiatorer. Alt nødvendig teknisk utstyr.

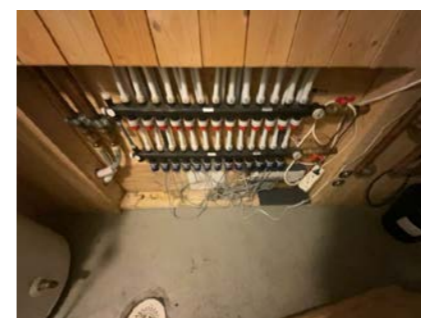


Del av teknisk anlegg til vannbåren varme.

Tilstandsrapport



Eksempel på rør til vannbårenvarme.



Eksempel på rør til vannbårenvarme.

TO 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Sikringskap med automatsikringer og måler med automatisk avlesning.

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.
2012
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?

Nei

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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei



Sikringskap.

TO 0 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Håndholdte brannslukningsapparat og røykvarslere.

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



Brannslukningsapparat.



Røykvarsler.



Røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Skutt og utgravde masser, som er tilpasset byggets utforming.

TG 2 Drenering

Drenering antas å være utført i henhold til krav og standard fra byggedato.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur og stein, såkalt kistemur.



Del av grunnmur.

Tilstandsrapport



Del av grunnmur.



Del av grunnmur.



Del av grunnmur.

TG 0 Terrenghforhold

Terrengh leder vann tilfredsstillende vekk fra bygg.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør og vann er av plast. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1947

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Mur og trebygning med materialvalg som er godt tilpasset bruken.

Det er betong gulv.

Det er kjøre port i tre med en fri høyde på 218 cm inn i garasjen.

Bygget er av noe eldre dato og praktisk innredet til formålet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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



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.

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 bygningskonstruksjoner 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.

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.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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?](#)

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	76			76			76
1 Etasje	117		10	127			127
2 Etasje	109			109	10	1	110
Loft	36			36		8	44
SUM	338		10		10	9	357
SUM BRA	348						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod/gang funksjon, Bod 2, Bod 3/vaskerom funksjon, Bod 4, Bod 5/teknisk rom		
1 Etasje	Vindfang, Gang, Kjøkken, Stue, Stue 2, Bibliotek/soverom, Bad 1 etasje, Kjøkken 2, Toalettrom, Trapperom		Innglasset balkong
2 Etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5, Garderobe, Hovedbad, Bad 2		
Loft	Lofts rom		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggtknisk 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:

Garasje

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)				
Etasje		23		23			23
SUM		23					23
SUM BRA	23						

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggtknisk 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	228	112
Garasje	0	23

Kommentar

Enebolig Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Garasje Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2024	Knut Ramberg	Takstingeniør
	Per Anton Krogsrud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	41	101		0	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Rørvikveien 25

Hjemmelshaver

Krogsrud Per Anton

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Rørvik i Kragerø Kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger ikke i regulert område.

Om tomten

Tomten er ikke oppmålt men fremstår som velegnet til formålet.

Tomten har gode solforhold og en storslått sjøutsikt.

Den del av tomten som ikke er bebygget er opparbeidet med trær, busker og planter, ut over dette er det noe naturtomt.

Det er gårdsplass og garasje på eiendommen, dette gir eiendommen totalt sett gode parkeringsforhold.

Tinglyste/andre forhold

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

Ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringdagen.

Kommuneplan

Området ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2018 - 2030.

Konsesjonsplikt

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

Bebyggelsen

På eiendommen er det oppført hus med kjeller, 1 etasje og 2 etasje.

Ut fra 1 etasje er det inn glasset ballkonge på ca 10 m².

Ut fra 2 etasje er det en ballkonge på ca 10 m².

Det er også ført opp garasje på eiendommen.

Eier opplyser at det er båtplass med til eiendommen, jeg henviser til eier om opplysninger rundt dette forhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	2024

Forsikring

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

Kommentar

Det er ikke oppgitt noen opplysninger om forsikringsforhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.03.2024	Rekvirent har god kjennskap til eiendommen og egenerklæringen er fylt ut på en grundig og tillitsfull måte. Takstmann har ut over dette ingen kommentarer til egenerklæringen.	Gjennomgått	4	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei
Situasjonskart	15.03.2024	Norkart AS.	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	15.03.2024	Ambita	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Eier			Ikke gjennomgått	0	Nei
Ferdigattest	20.12.2011		Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- 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 hammerlektrode 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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor 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 person-opplysninger 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/personvernerklaring/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/MJ1560>

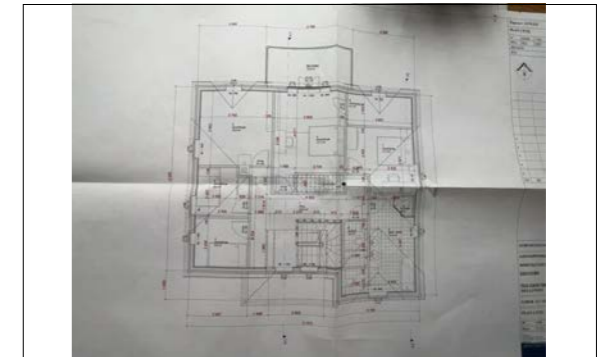
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



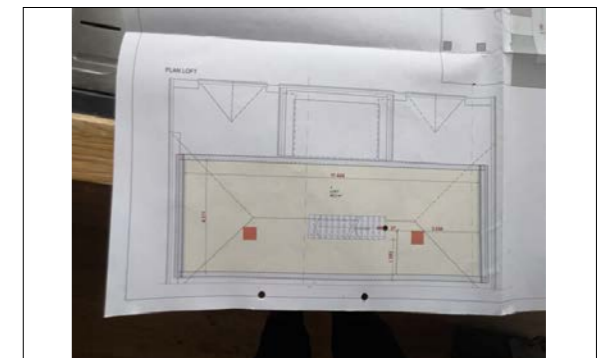
Tegninger fremvist på befaringsdagen.



Tegninger fremvist på befaringsdagen.



Tegninger fremvist på befaringsdagen.



Tegninger fremvist på befaringsdagen.



Utsyn fra balkong 2 etasje.



Garasje på eiendommen.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kragerø	
Oppdragsnr.	
1302240250	
Selger 1 navn	
Per Anton Krogsrud	
Gateadresse	
Rørvikveien 25	
Poststed	Postnr
KRAGERØ	3770
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1996
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	28
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Frende
Polise/avtalnr.	20555132

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
 Nei Ja

Initialer selger: PAK

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja

Beskrivelse

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar

Beskrivelse

Filer

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar

Initialer selger: PAK

2

Document reference: 1302240250

Document reference: 1302240250

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

Beskrivelse

Det er etablert en liten hybel med egen inngang, hybelkjøkken, bad og soverom. Ca 23 m2.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Tilleggskommentar

Huset var opprinnelig fra 1920 (grunnmurene - "kistemurene" - ble allerede påbegynt i 1916! Et voldsomt stort stykke håndverk.). Den 26. august 2010 ble huset totalskadet av brann og revet. Deretter gjenoppført på de gamle "kistemurene" i en tro kopi av det gamle huset som var tegnet av arkitekt Erik Fjeld (1870 – 1955). Huset er selgers barndomshjem. For å ta med noe av "sjelen" i det opprinnelige huset, har selger satt i stand enkelte elementer fra det gamle huset og benyttet disse i det nye huset som sto ferdig i 2012 (inngangsdøra og noen andre dører, det store blyglassvinduet, utelampa i smijern m.m.). De gamle kistemurene er bevart, men kjelleren er naturligvis totalt renoveret. Det er 3-lags vinduer (bortsett fra i inngangsdøra og blyglassvinduene som har tilpassede varevinduer). Det ytre glasset i vinduene mot gaten og mot øst og vest er litt ujevnt og gir inntrykk av å være "gamle glassvinduer", mens det mot sjøen og er valgt å bruke helt slett glass på grunn av utsikten. Garasjen ble oppført i 1939 og ble ikke berørt av brannen.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremiens og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1302240250

Document reference: 1302240250

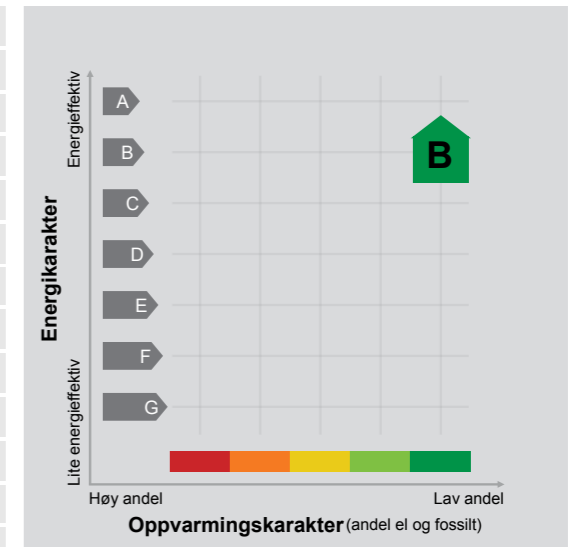
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
PER KROGSRUD	87a68523bdbcaa07aba5a0 e7b52c7c88fc4f5ebd	11.12.2024 14:54:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1302240250

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



Adresse	Rørvikveien 25
Postnummer	3770
Sted	KRAGERØ
Kommunenavn	Kragerø
Gårdsnummer	41
Bruksnummer	101
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300208166
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-72892
Dato	29.01.2025



Energimerket angir boligens energistandard.

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Arkitekthuset Lunøe & Løffler
P. A. Heuchsgt. 25

3770 KRAGERØ

Vår ref.
11/4011-2/TOVE

Arkivkode
GBNR 41/101

Deres ref.

Dato
20.12.2011

FERDIGATTEST
RIVING/GJENOPPFØRING BOLIG RØRVIKVEIEN 25 G/BNR. 41/101
KROGSrud

Igangsettingstillatelse er gitt. 09.11.2010 og 02.03.2011

Gnr./bnr./festnr./seksjonsnr.: 41/101
Byggested: Rørvikveien 25
Tiltakets art: Riving/erstatningsbolig
Bruksareal: 341,5 m²
Tiltakshaver: Aina Hellstedt og Per Krogsrud

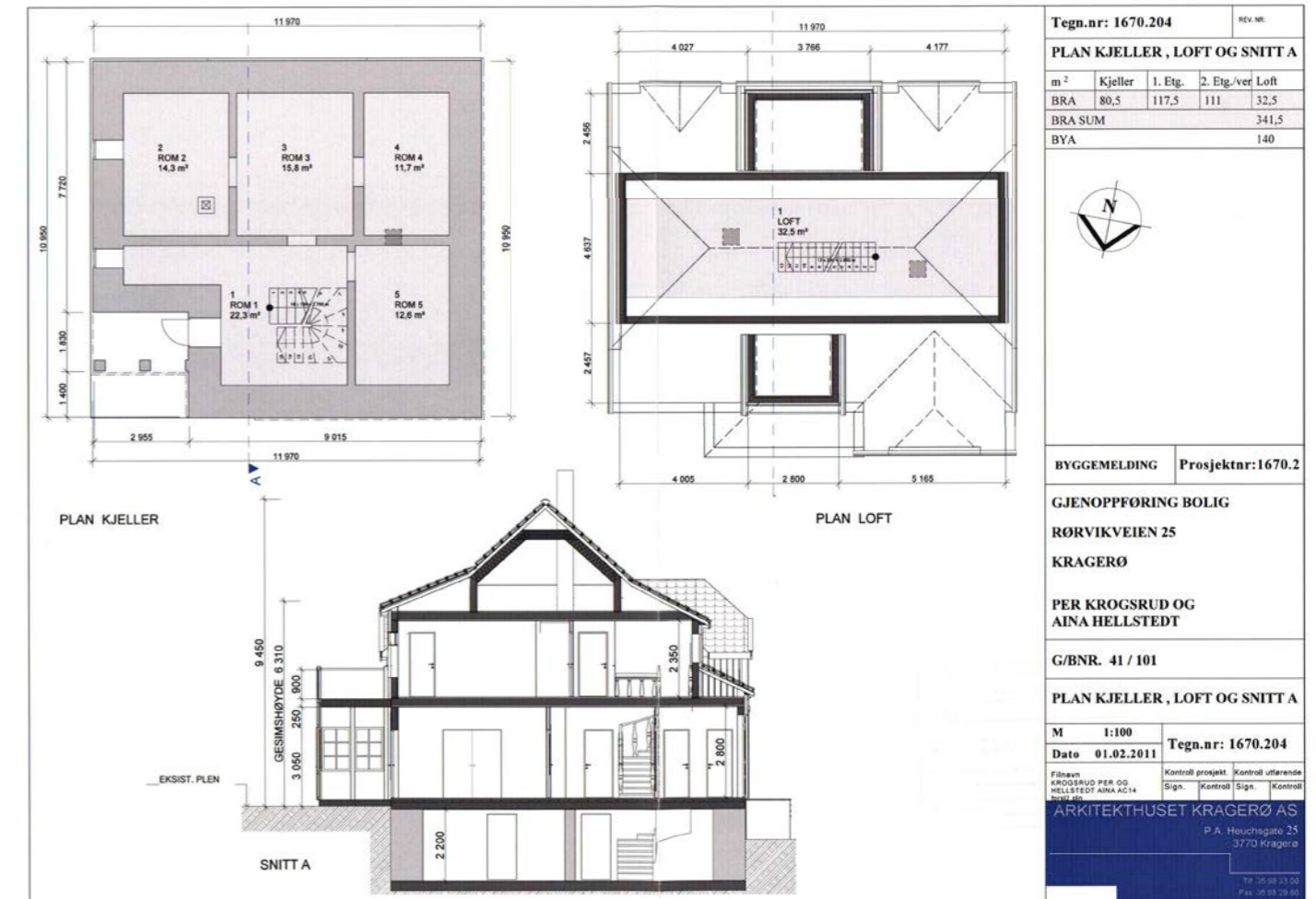
Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

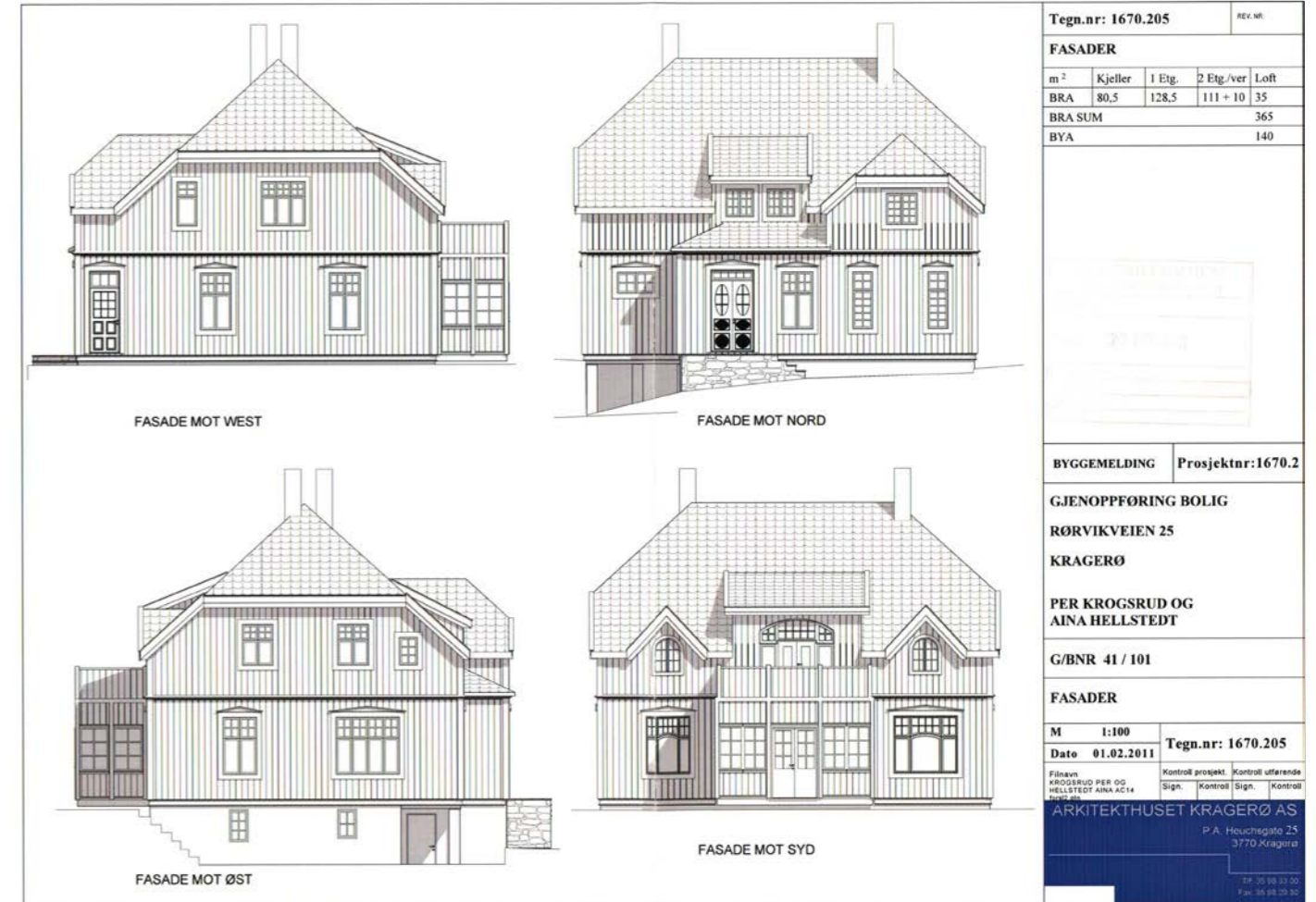
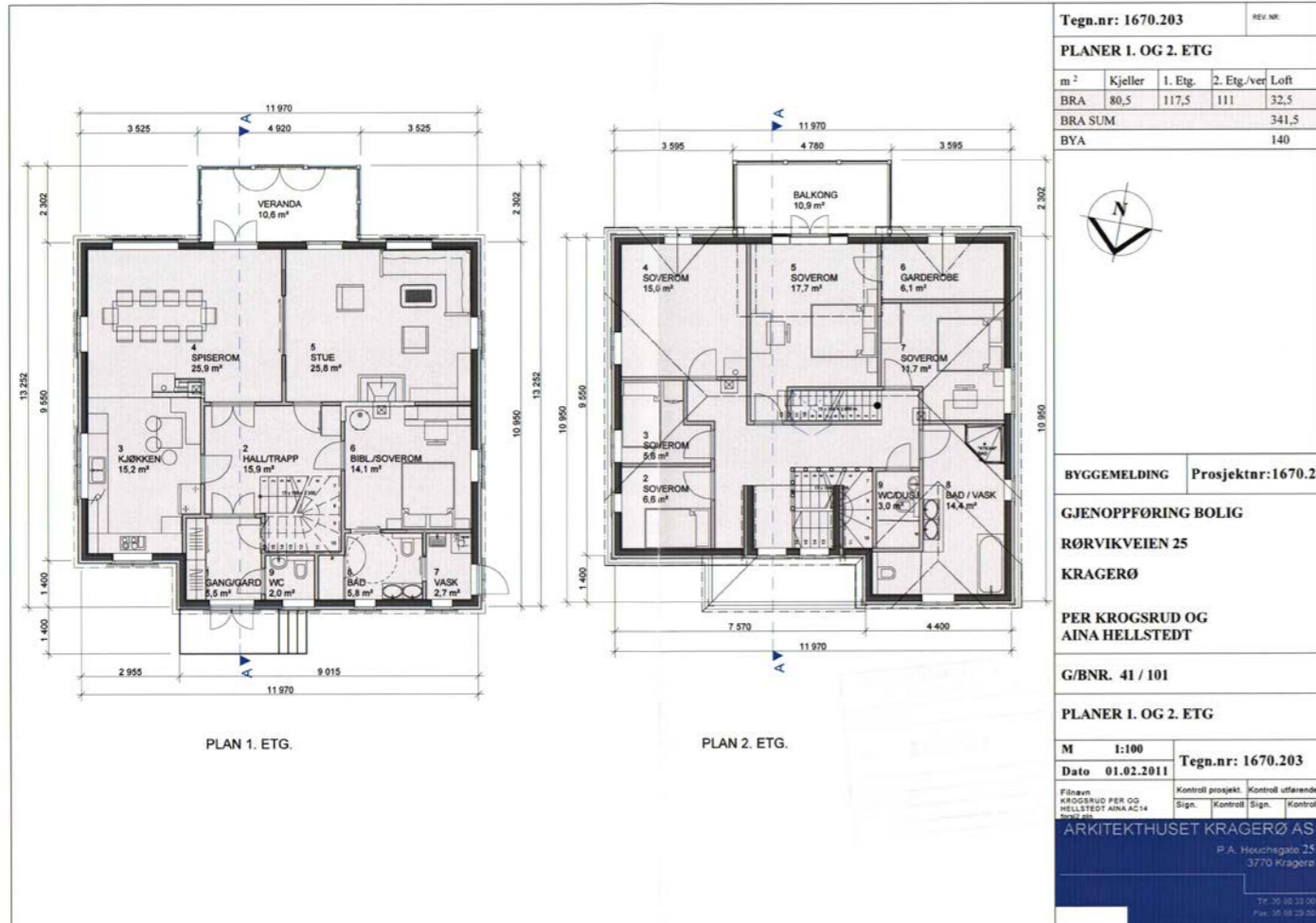
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20-1).

Med vennlig hilsen

Tove Gustavson
konsulent
35 98 62 39

Kopi til:
Per Krogsrud, Edward Munchs vei 19, 3770 KRAGERØ





Tegn.nr: 1670.201

PLAN 1 OG 2 ETG

m ²	EKSIST	TILBYGG	SUM
BRA	000,0		
BYA	000,0		

OPPMÅLING Prosjektnr: 1670.2

OPPMÅLINGSTEGNING
RØRVIKVEIEN 25
KRAGERØ

PER KROGRUD OG
AINA HELLSTEDT

G/BNR 41 / 101

PLAN 1 OG 2 ETG

M	1:100	Tegn.nr: 1670.201
Dato	22.10.10	

F. utarbejdet av: PER OG AINA HELLSTEDT
Kontrollert av: PER OG AINA HELLSTEDT

ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS
P. A. Houckegate 25
3770 Kragerø

18 05 33 00
18 05 24 00

foreløpig oppmålingstegning

Tegn.nr: 1670.202

FASADER

m ²	EKSIST	TILBYGG	SUM
BRA	000,0		
BYA	000,0		

OPPMÅLING Prosjektnr: 1670.2

OPPMÅLINGSTEGNING
RØRVIKVEIEN 25
KRAGERØ

PER KROGRUD OG
AINA HELLSTEDT

G/BNR 41 / 101

FASADER

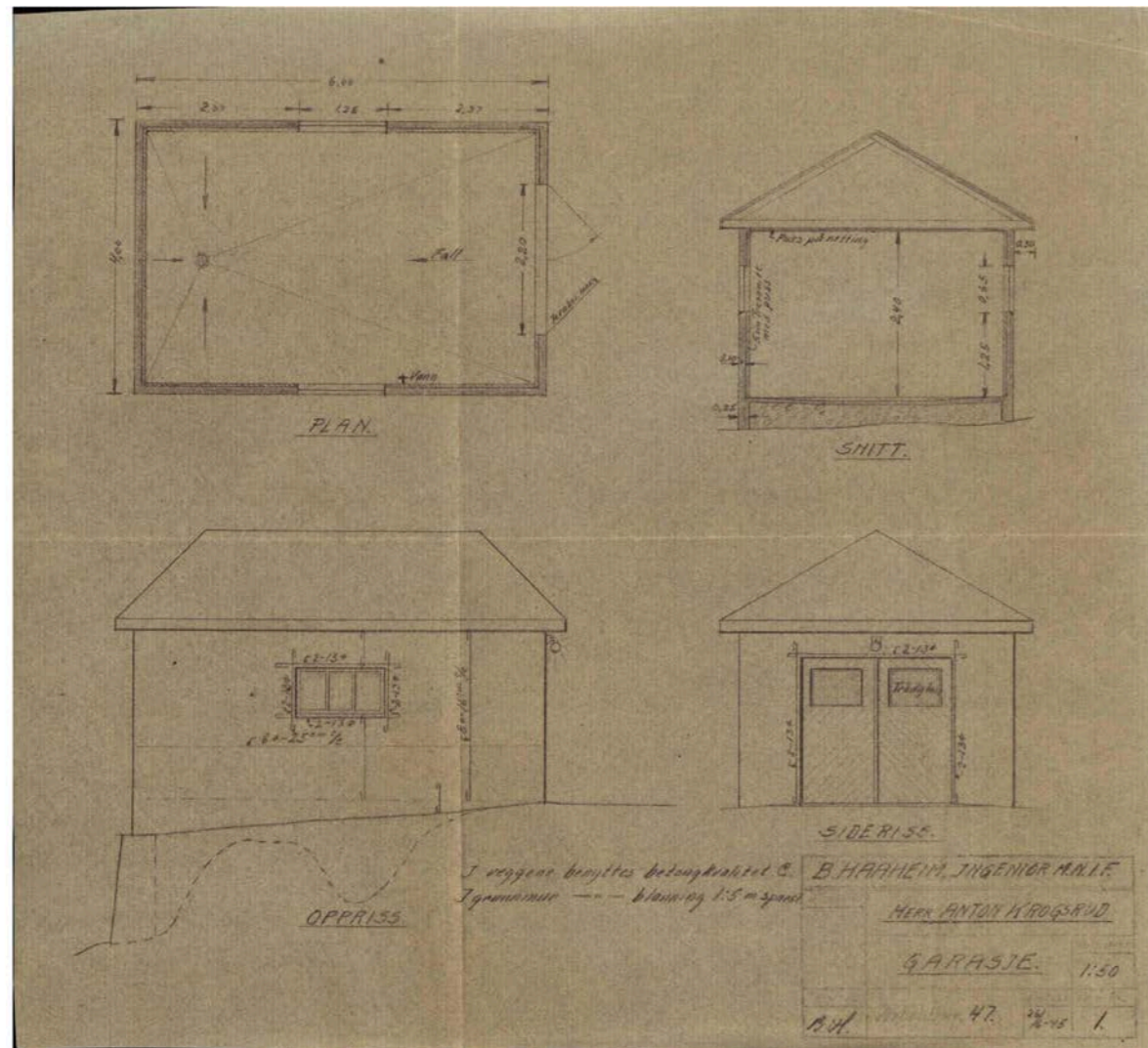
M	1:100	Tegn.nr: 1670.202
Dato	22.10.10	

F. utarbejdet av: PER OG AINA HELLSTEDT
Kontrollert av: PER OG AINA HELLSTEDT

ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS
P. A. Houckegate 25
3770 Kragerø

18 05 33 00
18 05 24 00

foreløpig oppmålingstegning



553

(Stempelmerke kr.1) Avskrift av dagbok nr. 382 4/5 -
Kragersø sorenskriverembede
5/6 1945.

Underskrevne Lars Garnvik erklærer herved, at jeg har gitt eieren av matr.nr.101 Tallakshavn, Kragerø, herr Anton Krogsrud og senereeiere av denne eiendom bryggerett på min eiendom Rørvik, gr.nr.12, br.nr.26, i Skåtøy på nærmere anvist sted i og ved "Kokkensundet".

Bryggeretten settes til en verdi av kr.100.

Rettigheten er oppsigelig med 3 - tre - måneders varsel.

Rørvik i S k å t ø y, den 18 mai 1945.

L.Garnvik.

G. PD

Tallakshavn 101

Tinglyst 24/5-1918.

Grunnseddel.

Tomten der danner en uregulær 7 kant har følgende utstrekning : Fra tomtens sydøstre hjørne, bolt nr. 1, beliggende på fjeldskråningen, 8,50 meter ut fra det sydøstre hjørne på det på tomten oppførte hus, går grenselinjen vestover i 20,20 meters lengde følgende den oppførte havemur til bolt nr. 2, herfra videre i en stump vinkel langs fjeldskråningen 18 meter til bolt nr. 3, herfra nordover 6,80 meter til bolt nr. 4, herfra følger grensen Rørvikveien østover i en lengde av 21 meter til bolt nr. 5, herfra videre langs veien i en svak bue ca. 11 meter til bolt nr. 6 (luftlinjen ca. 10 meter lang) og følger videre veien i 12,20 meters lengde til bolt nr. 7, herfra sydover 11,70 meter til utgangspunktet,

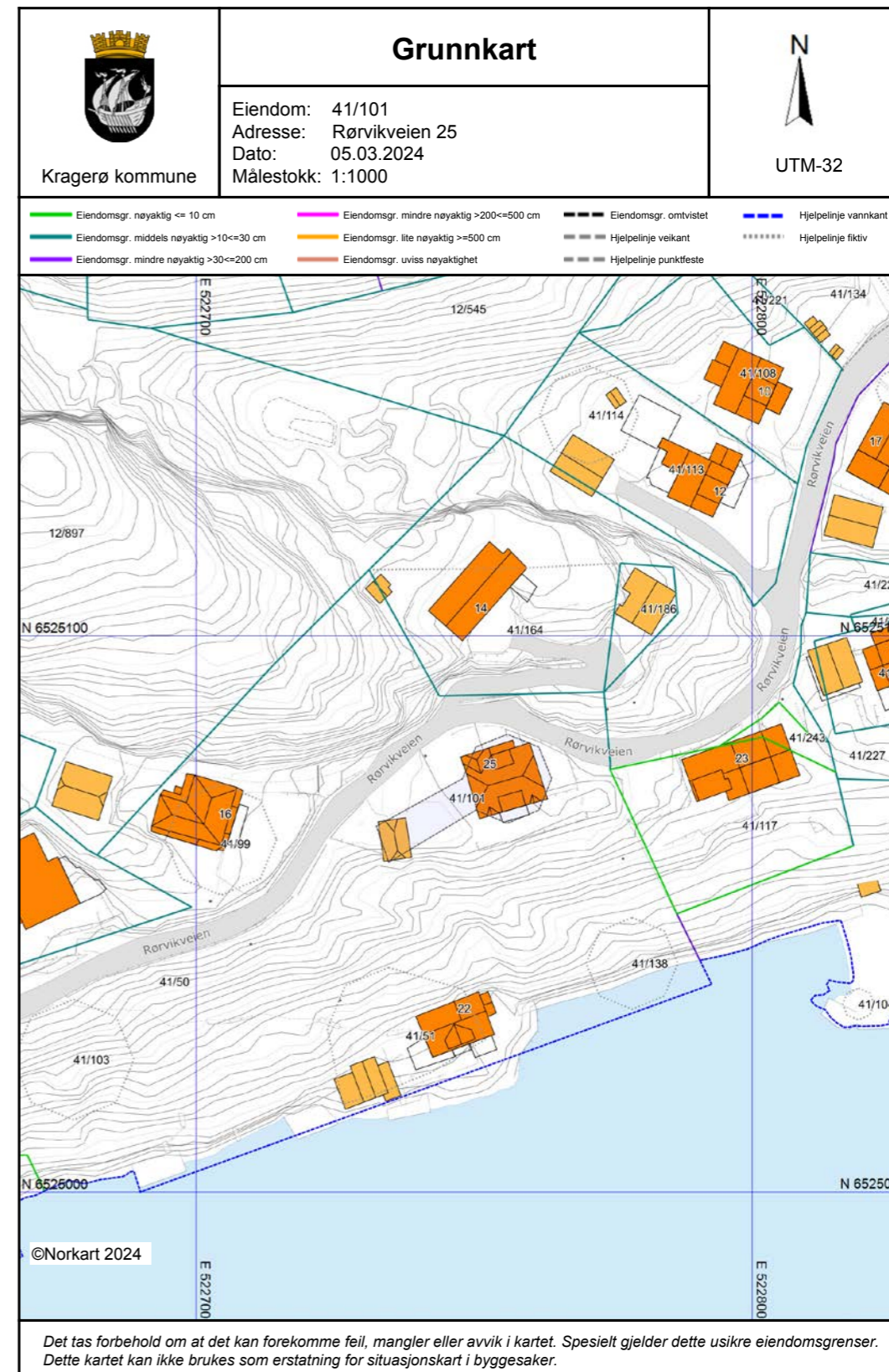
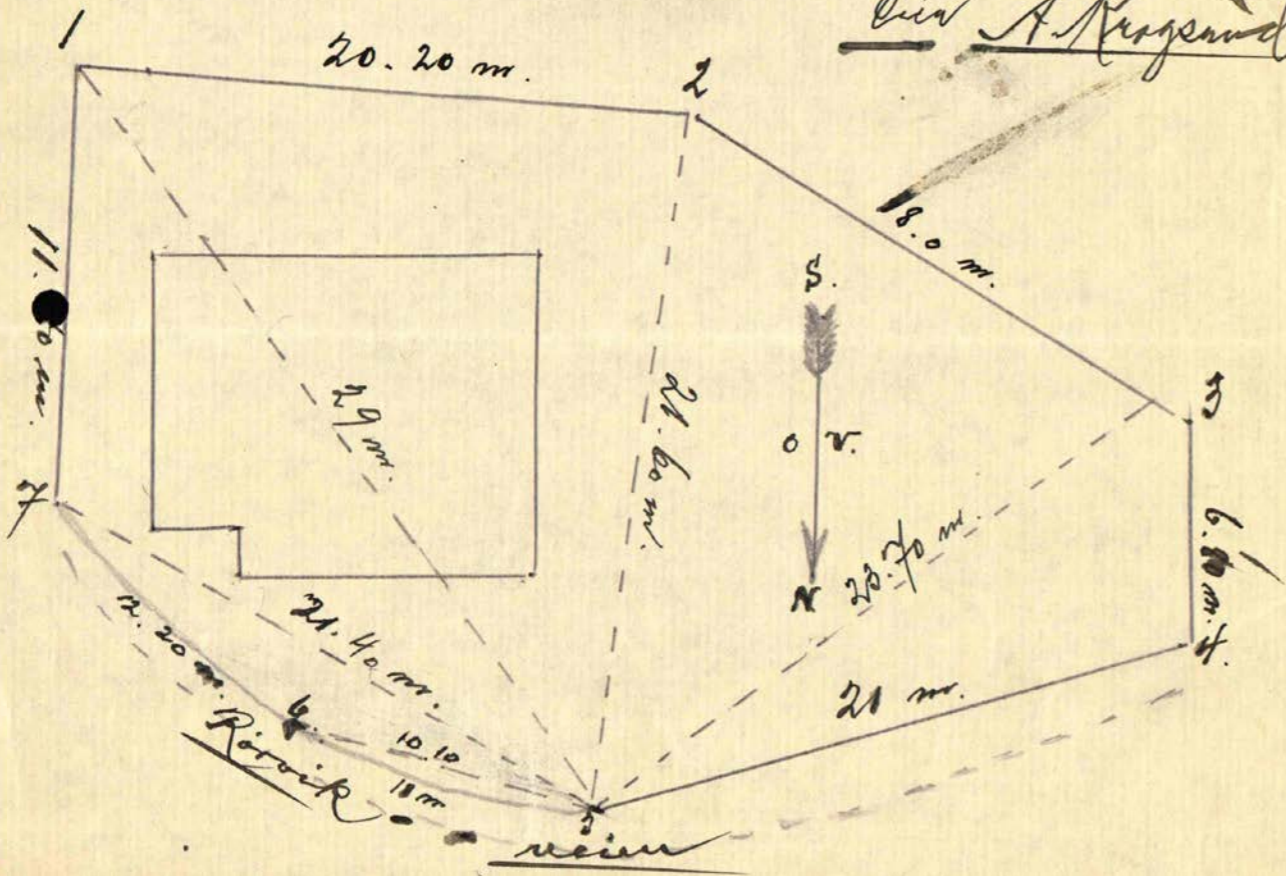
Tomtens areal er ca. 612 m.²

Kragerø den 10de mai 1918.

K. Salvesen.

Matarm 101 Tallakshavn

Ein A. Krogsvold.



Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	TALLAKSHAVN 101	Beregnet areal	296.2
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	30.01.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Arealmerknader	Fiktive grenser		

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.ervert
 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	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	41/101
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	41/101
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Kvalitetshveving for eksist. eiendom	05.01.2017			
Annen forretningstype	05.01.2017			41/50, 41/101
Nymatrikulering av grunneiendom				41/101
Nymatrikulering				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6525074.32	522755.94	0	Ja	296.2	Fiktive grenser (FG)

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
KROGSRUD PER ANTON F150848*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	RØRVIKVEIEN 25 3770 KRAGERØ	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Rørvikveien 25

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3770 KRAGERØ	Kirkesogn	05090101 Kragerø
Grunnkrets	402 Rørvik	Tettsted	3054 Kragerø
Valgkrets	4 Kragerø		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	165353501		Enebolig (111)	Bygning revet/brent (BR)	25.11.2010
2	300208166		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	20.12.2011
3	165353498		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 165353501: Enebolig (111), Bygning revet/brent 25.11.2010

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	228
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	228
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstathistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		02.07.2007
Bygning godkjent for riving/brenning	09.11.2010	25.11.2010
Bygning revet/brent	25.11.2010	25.11.2010

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig		H0101	41/101	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	111	0	111	0	0	0
H01	1	117	0	117	0	0	0

2: Bygning 300208166: Enebolig (111), Ferdigattest 20.12.2011

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	341,5
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	341,5
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	140
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstathistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	02.03.2011	14.03.2011
Ferdigattest	20.12.2011	22.12.2011

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Rørvikveien 25	H0101	41/101	341,5	8	2	4	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	32,5	0	32,5	0	0	0
H02	0	111	0	111	0	0	0
H01	1	117,5	0	117,5	0	0	0
K01	0	80,5	0	80,5	0	0	0

3: Bygning 165353498: Garasjeuthus annekst til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	19
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	19
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		20.09.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	41/101	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	19	19	0	0	0



Kragerø kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Telefon: 35 98 62 00

Utskriftsdato: 05.03.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kragerø kommune

Kommunenr.	4014	Gårdsnr.	41	Bruksnr.	101	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Rørvikveien 25, 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 derfor ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

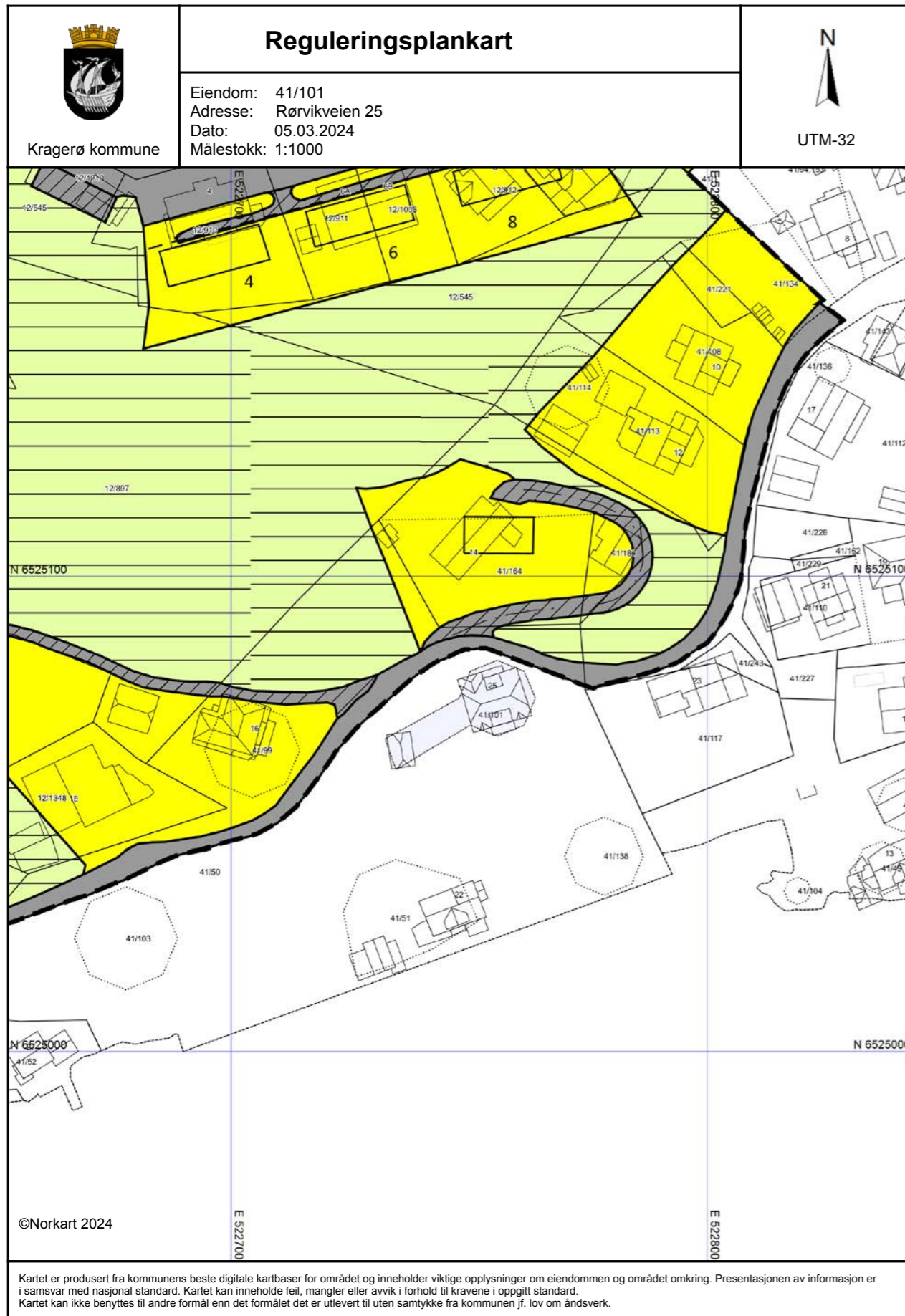
Plantyper uten treff

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

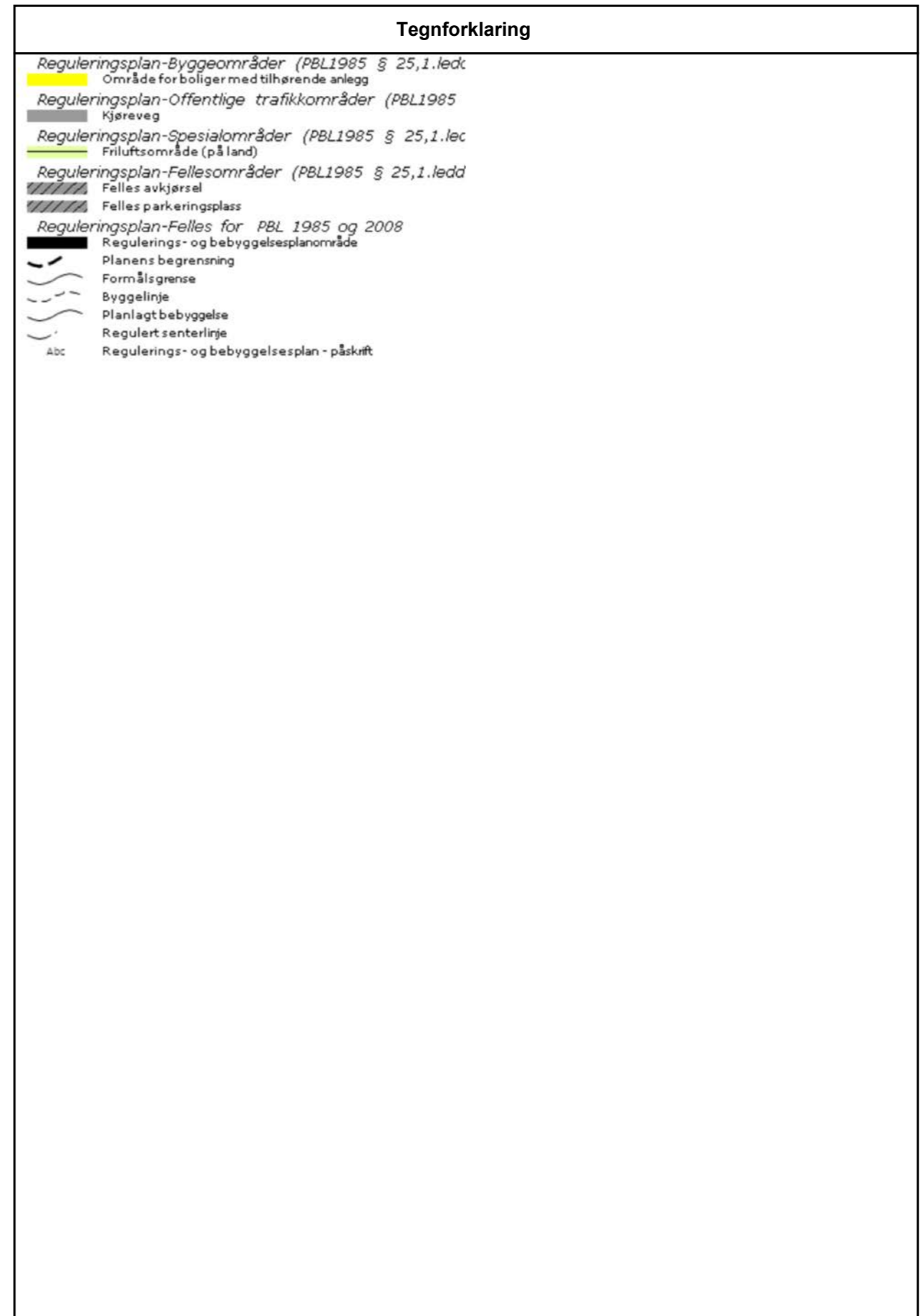
Kommuneplaner

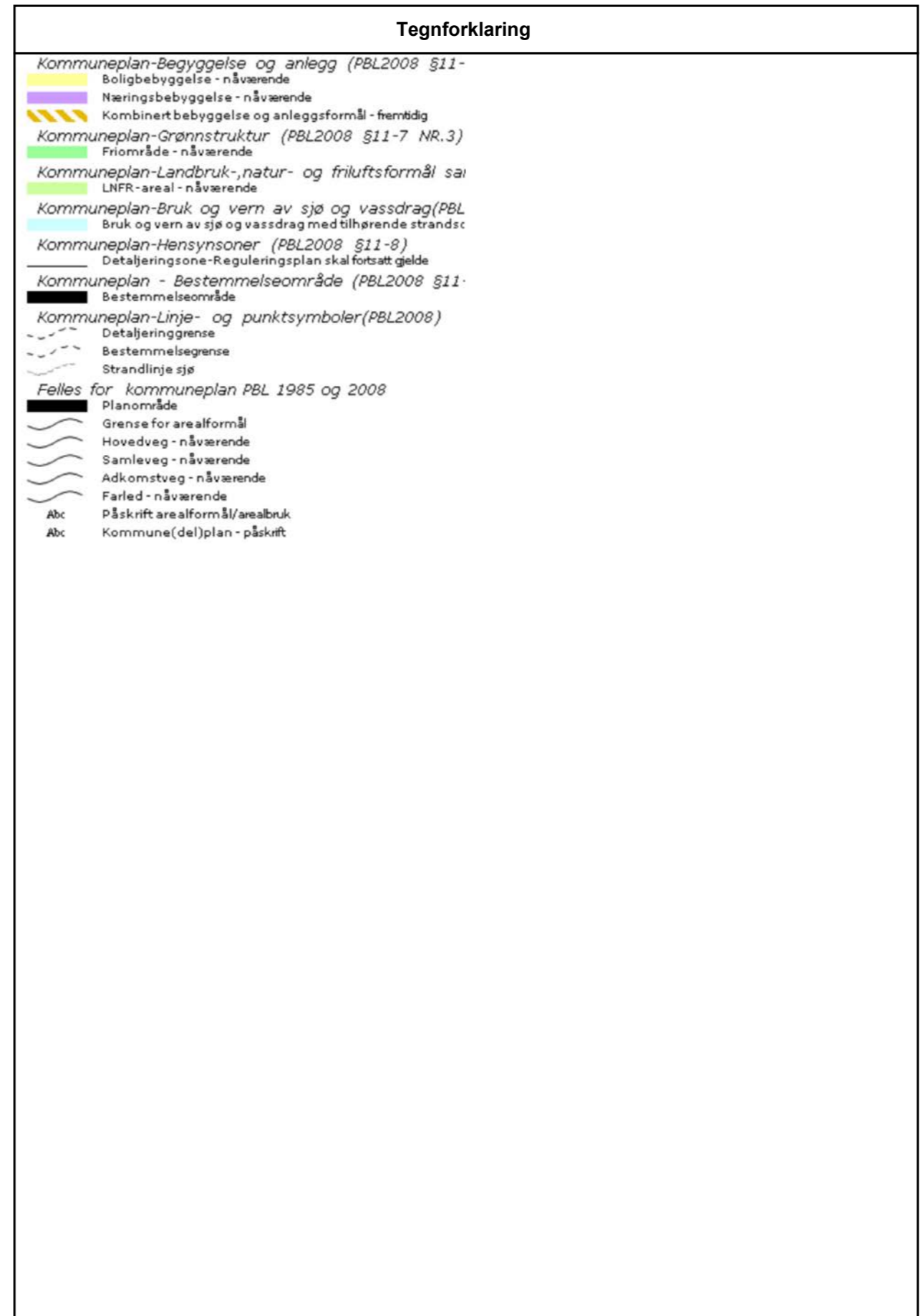
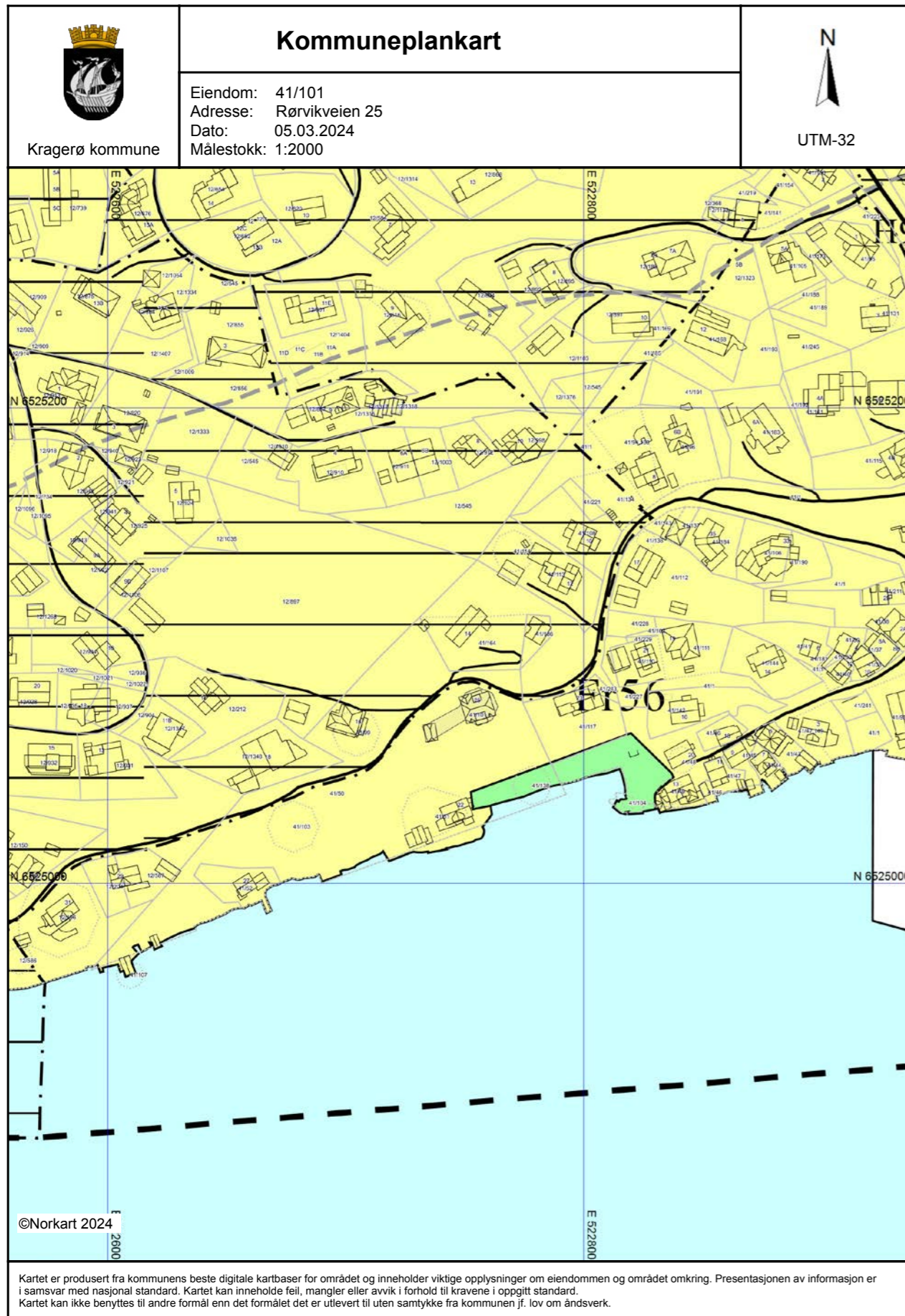
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019001
Navn	Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018 - 2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.02.2019
Bestemmelser	- https://www.areasplaner.no/4014/dokumenter/1301/Kommuneplan%20%202018%20-%202030%20Tekstlig%20del.pdf
Delarealer	Delareal 296 m ² BestemmelseOmrådenavn Kragerø KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 296 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn B



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.





Nabolagsprofil

Rørvikveien 25 - Nabolaget Rørvik - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Høyåsen Linje 506	7 min	0.5 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	27 min	24.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 10 min	
Kristiansand Kjevik	1 t 43 min	

Skoler

Kragerø skole (1-10 kl.) 514 elever, 30 klasser	14 min	0.9 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	22 min	1.5 km

Ladepunkt for el-bil

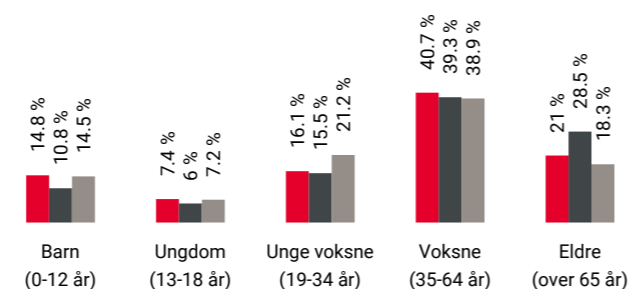
Barthebrygga	16 min
--------------	--------

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Siritun barnehage (1-5 år) 66 barn	13 min	1 km
Trekanten barnehage (1-5 år) 43 barn	19 min	1.2 km
Rømerverven barnehage (1-5 år) 43 barn	7 min	2.7 km

Dagligvare

Kiwi Kragerø	22 min	
Spar Kirkebukta Kragerø Post i butikk, PostNord	24 min	1.6 km

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Støynivået
Lite støynivå 94/100

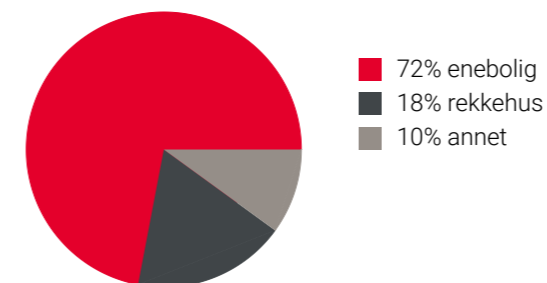
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Trafikk
Lite trafikk 89/100

Sport

Kragerø skole Aktivitetshall, ballspill	13 min	0.9 km
Langjordet lekeplass Ballspill	13 min	0.9 km
Family Fitness Kragerø	15 min	
MOT Kragerø	6 min	

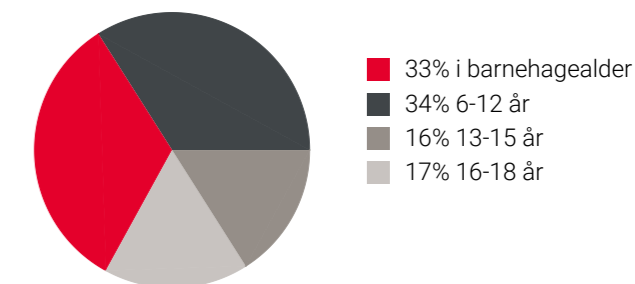
Boligmasse



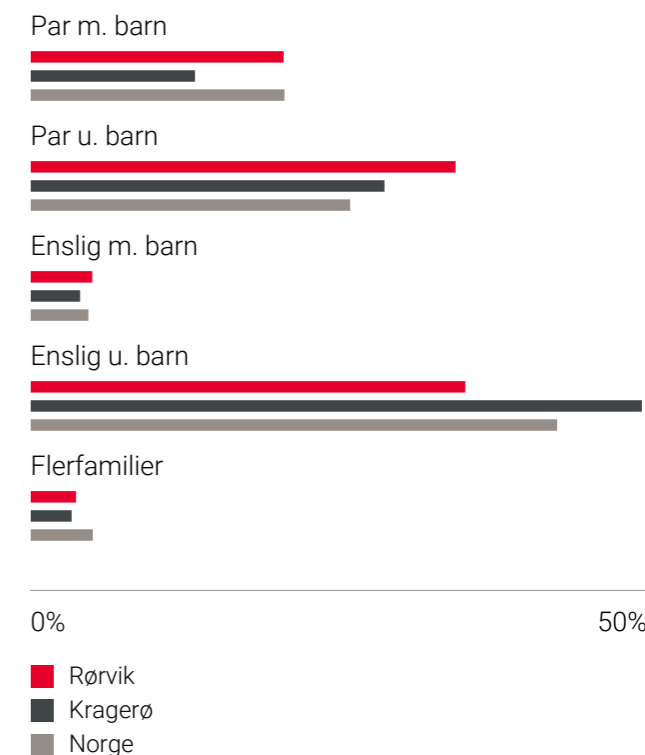
Varer/Tjenester

ALTI Kragerø	14 min
Vitusapotek Kragerø	18 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

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



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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 **PLUSS**

- 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.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

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



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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. **PLUSS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

HELP
 Rett skal være rett. For alle.

HELP
 Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

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



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeklerkjede.



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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- 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.
- 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

- 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.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

- 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.

- 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.

- 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
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).
- 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
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

- 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Rørvikveien 25
3770 KRAGERØ

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kragerø
Saksbehandler: Torunn Bakke

Telefon: 951 42 350
E-post: torunn.bakke@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgssoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre