



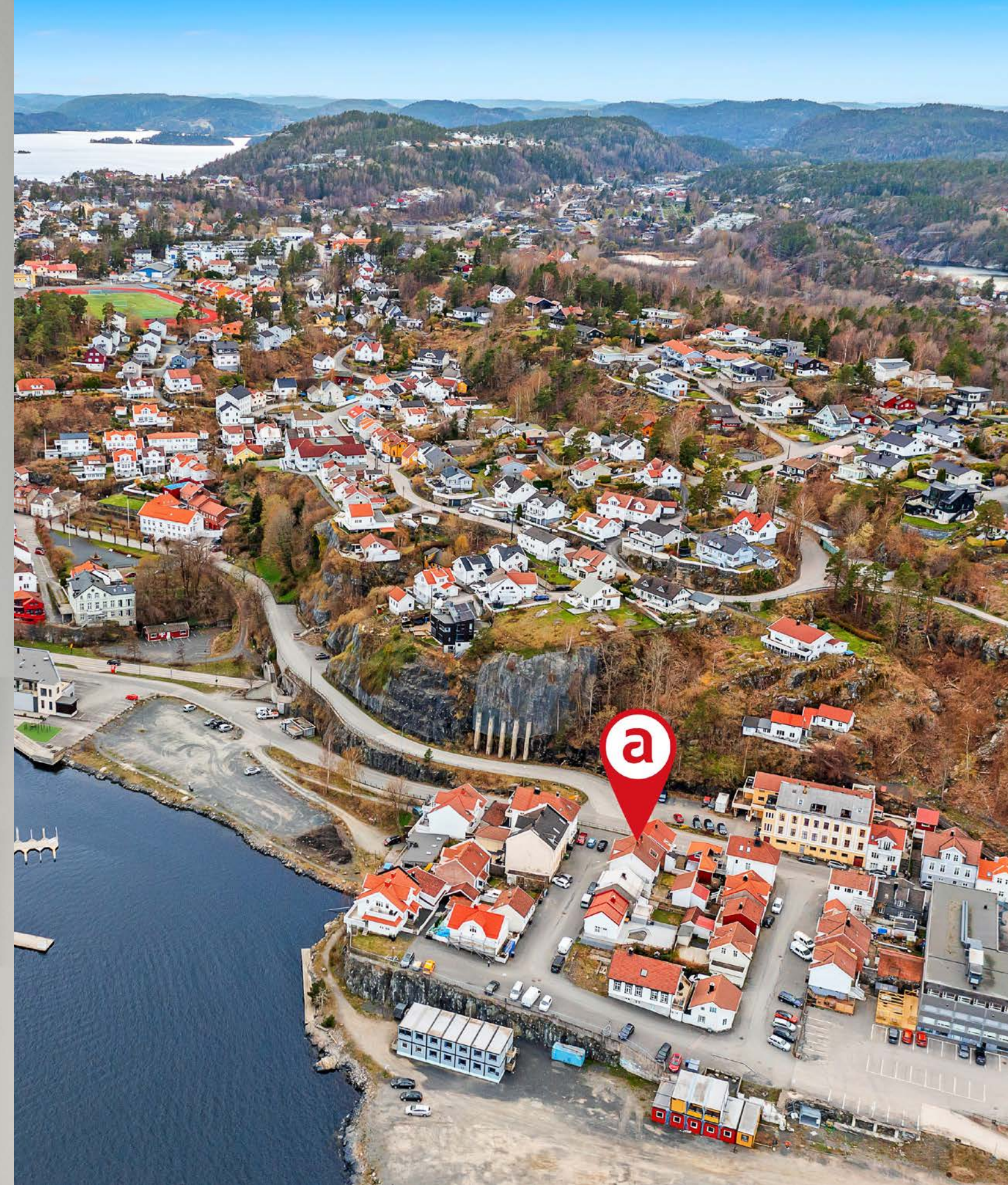
Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.



aktiv.
Tar deg videre





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



Eiendomsmegler

Jon Reidar Haugland

Mobil 477 15 120

E-post jon.reidar.haugland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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

Stilnesveien 1

Innholdsrik enebolig over 3 plan fra 1880. Hovedplan er pent oppusset med 2 nyere bad, kjøkken og øvrige overflater. Inkludert flotte heltre mønstergulv. Det er innredet leilighet i underetasjen (denne er ikke omsøkt/godkjent).

Inneholder:

1. etasje/leilighet: Kjøkken, stue, 2 soverom, bad, mellomgang og bod.
2. etasje/hoveddel: Gang, trappegang, stue/spisestue, kjøkken, soverom og bad.
3. etasje/hoveddel: Stue, 2 soverom, bad og bod/garderoberom. Uthus.

Svært sentralt og sjønært beliggende med kort gangavstand til Kragerø sentrum, med et godt utvalg av butikker og kafeer, samt Kirkebukta med strandpromenade, badeplass og dagligvareforretning.

Innhold

Velkommen	4
Om eiendommen	6
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	77
Energiattest	82
Nabolagsprofil	82
Målebrev	83
Planopplysninger	86
Kommuneplankart	98
Forbrukerinformasjon	109
Budskjema	110

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 390 000,-	Gnr./bnr.	Gnr. 36, bnr. 47
Omkostn.:	Kr 128 890,-		
Total ink omk.:	Kr 4 518 890,-	Oppdragsnr.:	1302240080
Selger:	Hovhannes Bayadjan		
Salgsobjekt:	Enebolig		
Eierform:	Eiet		
Byggeår:	1880		
BRA-i/BRA Total:	151/217 m ²		
Tomtstr.:	258 m ²		
Soverom:	5		
Antall rom:	7		

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 151 m²

BRA - e: 66 m²

BRA totalt: 217 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 7 m² Entre/trapperom.

BRA-e: 66 m² Entre/kjøkken/gang, bad/vaskerom, gang, toalettrom, soverom, stue/alkove.

1. etasje

BRA-i: 83 m² Trapperom/gang, kott, stue/spisestue, kjøkken, soverom, bad/vaskerom.

2. etasje

BRA-i: 61 m² Trapperom/gang, garderobe, 2 soverom, bad.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

258 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 258kvm i følge målebrev fra Kragerø kommune. Tomten består i hovedsak av bygningsmasse. Gruset /skifer belagt adkomst til boligen. På nordsiden står det et uthus, her er det også en liten plen/hage.

Beliggenhet

Svært sentralt og sjønært beliggende med kort gangavstand til Kragerø sentrum, med et godt utvalg av butikker og kafeer, samt Kirkebukta med strandpromenade, badeplass og

dagligvareforretning.

Kragerøskolen med klasstrinn fra 1-10 klasse, samt svømmehall og barnehager ligger i gangavstand til boligen.

Nærhet til fine turområder og fantastiske "Steinmannen" med en utrolig utsikt over byen og skjærgården.

En liten spasertur fra boligen finner man også det gamle kystfortet Gundersholmen, som i dag er et friområde med sandstrand, gressplen og saltvannsbasseng, samt en kiosk/kafe som er åpen på sommertid. På Gunnarsholmen er det også en ny, flott, flytende badstue.

Det er også lett tilgang til fergekaia som bringer deg enkelt ut til hele Kragerøs fantastiske skjærgård.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av eneboliger og næringsvirksomhet.

Barnehage/Skole/Fritid

Kragerø

Skolekrets

Kragerø

Bygningssakkyndig

Thomas Kildahl

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig med hybelleilighet, oppført ca. 1880, i trekonstruksjon.

Taket er tekket med betongstein. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Yttervegger i trekonstruksjon med trekledning. Det er saltak i trekonstruksjon. Det er vinduer med isolerglass. Det er balkong i trekonstruksjon.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapport fra SørTakst AS, datert 24.04.24. Tilstandsrapporten ligger vedlagt i prospektet.

Innhold

- etasje/leilighet: Kjøkken, stue, 2 soverom, bad, mellomgang og bod.
- etasje/hoveddel: Gang, trappegang, stue/spisestue, kjøkken, soverom og bad.
- etasje/hoveddel: Stue, 2 soverom, bad og bod/garderoberom.

Samt et frittstående uthus.

Standard

Innholdsrik enebolig over 3 plan fra 1880. Hovedplan er pent oppusset med 2 nyere bad, kjøkken og øvrige overflater. Inkludert flotte heltre mønstergulv. Det er innredet leilighet i underetasjen (denne er ikke omsøkt/godkjent). Det er også et frittstående uthus på tomten.

1. etasje/leilighet:

Kjøkken.

Enkel innredning med hvite fronter og laminat benkeplate. Integrert koketopp og stekeovn.

Laminat på gulv, malt panel på vegger, malt gips i himling.

Stue.

Vedovn.

Laminat på gulv, malt panel på vegger, malt gips i himling.

Soverom.

Laminat på gulv, malt panel på vegger, malt gips i himling.

Soverom.

Ikke dør inn til dette rommet.

Laminat på gulv, malt panel på vegger, malt gips i himling.

Mellomgang.

Laminat på gulv, malt panel på vegger, malt gips i himling.

Bad.

Dusjkabinett, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

Belegg på gulv, malt strie på vegger, malt gips i himling.

Toalettrom.

Wc og håndvask.

Belegg på gulv, malt panel på vegger, malt gips i himling.

Bod.

Nytt sikringsskap.

Mur på gulv, malt panel på vegger, malt gips i himling.

2. etasje/hoveddel:

Gang.
Gang i 1. etg. med oppgang til 2. etg.
Flislagt gulv med varmekabler, trepanel på vegger, malt gips med spotter i himling.

Trappegang.
Garderoberom.
Heltre mønstergulv, malt gips på vegger, malt gips med spotter i himling.

Stue/spisestue.
Vedovn.
Heltre mønstergulv, malt gips på vegger, malt gips med spotter i himling.

Kjøkken.
Nytt kjøkken fra 2020. Innredning fra Ikea med heltre benkeplate. Integrert komfyr, micro og koketopp.
Heltre mønstergulv, malt gips på vegger, malt gips med spotter i himling.

Soverom.
Heltre mønstergulv, malt gips på vegger, malt gips med spotter i himling.

Bad.
Badet er pusset opp i 2020. Vegghengt wc, håndvask og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Varmtvannsbereder og rør-i-rør.
Marmorfliser med varmekabler på gulv, marmorfliser på vegger, malt gips med spotter i himling.

3. etasje/hoveddel:

Stue.
Utgang til veranda med fin sjøutsikt.

Heltre mønstergulv, malt gips på vegger og i himling.

Soverom.
Heltre mønstergulv, malt gips på vegger og i himling.

Soverom.
Heltre mønstergulv, malt gips på vegger og i himling.

Bad.
Badet er pusset opp i 2020. Vegghengt wc, håndvask og dusjhjørne.
Marmorfliser med varmekabler på gulv, marmorfliser på vegger, malt gips i himling.

Bod/garderoberom.
Sikringsskap.
Heltre mønstergulv, malt gips på vegger og i himling.

Uthus.
Ca. 30 kvm. Eldre uthus med to innganger og hems.

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 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Balkong: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket er for

lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens teking. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Innvendige overflater i hybeldelen, har generelt stor slitasje. På befaringsdagen var det uferdige overflater og belistning. Tiltak: Behovet for tiltak vil være bestemt av estetiske hensyn.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Pipe/ildsted 1: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Tiltak: Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Tiltak: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav. Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Bad/vaskerom 1. etg: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Bad/vaskerom 1. etg: Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Bad/vaskerom 1. etg: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Bad 2. etg: Rommet er et våtrom hvor det ved

etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Bad 2. etg: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Eldre vannrør av kobber: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Elektrisk anlegg: Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. 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.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten

av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Forhold som har fått TG3:

- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Tiltak: Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Omfanget er usikkert, før man begynner å rive kledning, dermed er også kostnadsestimatet usikkert.

- Pipe/ildsted 2: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Pipevanger er ikke synlige. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Den ene pipa er delvis kledd inn. Normalt skal ikke teglsteinspiper kles inn, skjules av innredninger eller tildekkes av strekkfast tapet. Tidligere har det tidligere vært antydnet at en side på teglsteinspiper kan kles inn. Det er gjort innskjerpinger på dette området, men dette vil ikke ha tilbakevirkende kraft. Videre er usikkerhet om hva som har vært lovlig praksis i landets kommuner, når det gjelder eldre teglsteinspiper og innkledning av disse. (Kilde: Kontaktutvalget for varmeanlegg (KOVA)). tiltak: Pipevanger må gjøres tilgjengelig. Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. Hvis pipa rehabiliteres med nytt røykrør, er det sansynligvis ikke nødvendig å gjøre pipevangene synlige. Dette må avgjøres av feieren. En rehabilitering, med montering av nytt røykrør, tilkobling av ildsteder og ny feieluke, koster normalt mellom kr. 30 000,- og kr. 60 000,-.

- Bad/vaskerom u.etg: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

- Toalettrom u.etg: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapport fra SørTakst AS, datert 24.04.24. Tilstandsrapporten ligger vedlagt i prospektet.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Gateparkering.

Forsikringsselskap

Eika.

Diverse

Opplysning fra feiervesenet hvor det er anmerket avvik på innekledd skorstein. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapet som skjuler tegloverflatr for inspeksjon med hensyn til sprekker. For teglskorstein må røykløpets indre flate være minst 230 mm fra brennbart materiale.

Energi

Oppvarming

Vedfyring og elektrisk. Varmekabler i gulv på bad i 2. og 3. etg. og i gangen til hoveddelen.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 390 000

Kommunale avgifter

Kr 21 002

Kommunale avgifter år

2024

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 7 973

Eiendomsskatt år

2024

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 1 150 905

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 373 437

Formuesverdi sekundær år

2022

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 36, bruksnummer 47 i Kragerø kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4014/36/47:
Dokumentnr: 902834 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4014 Gnr:32 Bnr:2
EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

01.01.2020 - Dokumentnr: 1349564 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0815 Gnr:36 Bnr:47

01.01.2024 - Dokumentnr: 518840 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3814 Gnr:36 Bnr:47

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for loftsleiligheten datert 3.mai 1947.

Tegninger av hovedetasjen stemmer med dagens bruk. Det finnes ingen tegninger vedr. underetasjen, det er innredet en leilighet med soverom, kjøkken, stue og bad.

Leiligheten er ulovlig tatt i bruk da det ikke er omsøkt og godkjent av kommunen til bruk som leilighet. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest på leiligheten. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et

tiltak kan tas i bruk og da rent formalt er leiligheten ikke lovlig tatt i bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
03.05.1947.

Vei, vann og avløp
Offentlig.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regult til bolig og ligger i et område regulert til boligformål, og er en del av reguleringsplanen for "Stilnestangen nord" i Kragerø kommune. Reguleringsplan skal fortsatt gjelde. Det er ikke noen reguleringsplan under arbeid i forbindelse med denne eiendommen.

Planen sier blant annet følgende:
Eksisterende bebyggelse er regulert med nåværende adkomst, plassering, høyde og utnyttelse. Ved rehabilitering skal det i størst mulig grad tas vare på eksisterende og opprinnelige bygningsdeler, materialer og fargebruk. Reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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 odell på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

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 eiendomsmeidler 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 nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger.

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

4 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
109 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 390 000,00))

128 890,- (Omkostninger totalt)

4 518 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 128 890

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. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 dekningsalg 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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Torunn Bakke
Eiendomsmegler
torunn.bakke@aktiv.no
Tlf: 951 42 350

Ansvarlig megler

Jon Reidar Haugland
Eiendomsmegler

jon.reidar.haugland@aktiv.no

Tlf: 477 15 120

Telemarksmegleren AS, Kirkegata 26

3770 Kragerø

Tlf: 359 86 818

Salgsoppgavedato

03.05.2024



Velkommen til Stilnesveien 1!





Innholdsrik enebolig med 3 bad og 5 soverom, sjønært og sentrumsnært!

Eiet tomt på 258kvm i følge målebrev fra Kragerø kommune.

Gruset/skifer belagt adkomst til boligen.

På nordsiden står det et uthus, her er det også en liten plen/hage.



Innholdsrik enebolig over 3 plan fra 1880.

Hovedplan er pent oppusset med 2 nyere bad, kjøkken og øvrige overflater. Inkludert flotte heltre mønstergulv.

Lys og pen stue med vedovn.

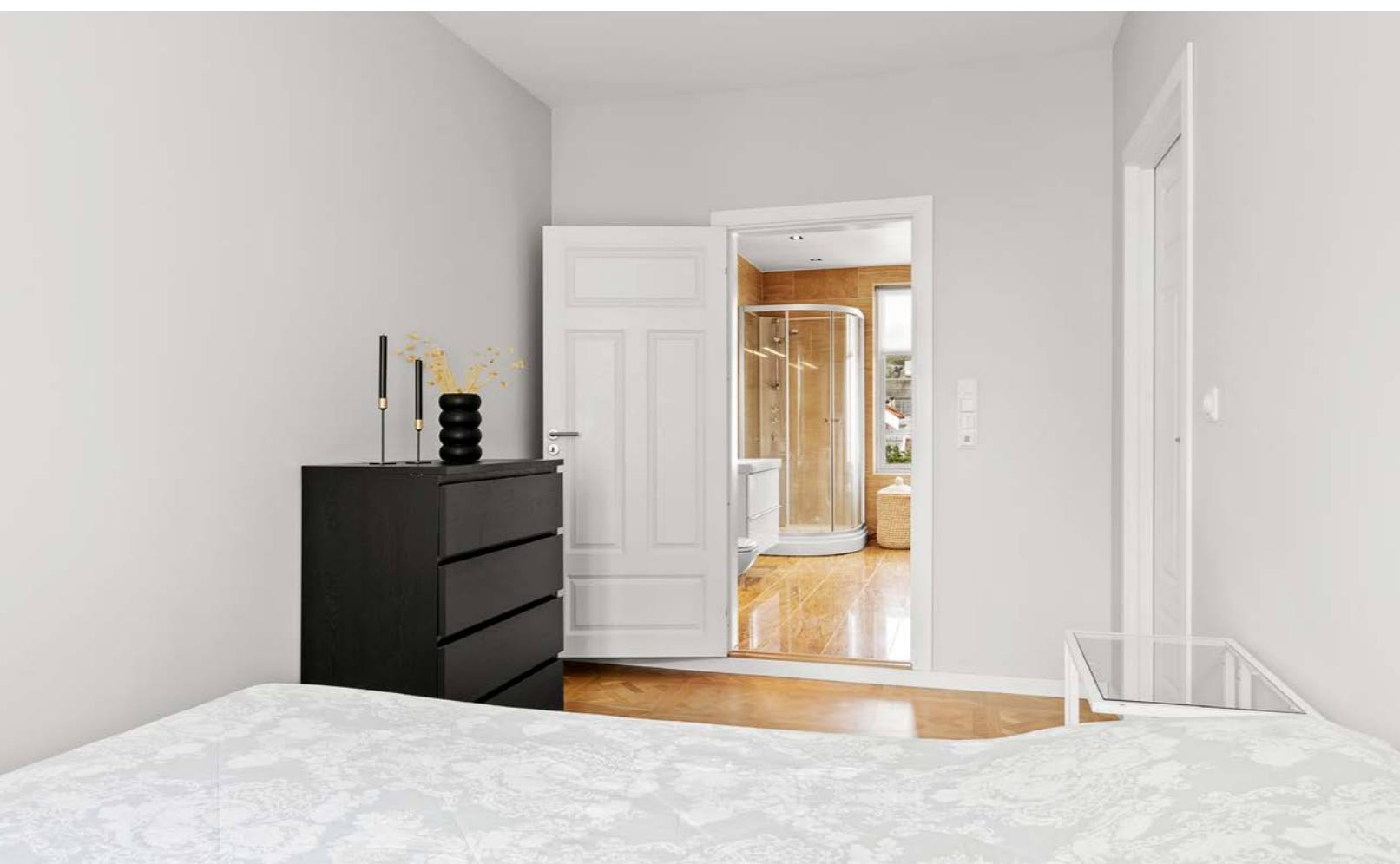


Nytt kjøkken fra 2020. Innredning fra Ikea med heltre benkeplate. Integreert komfyr, micro og koketopp.



Soverom med direkte inngang til bad.

Badet er pusset opp i 2020.
Vegghengt wc, håndvask og dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Varmtvannsbereder og rør-i-rør.



Opp i 3. etasje kommer man til en hyggelig stue med utgang til veranda med fin sjøutsikt.

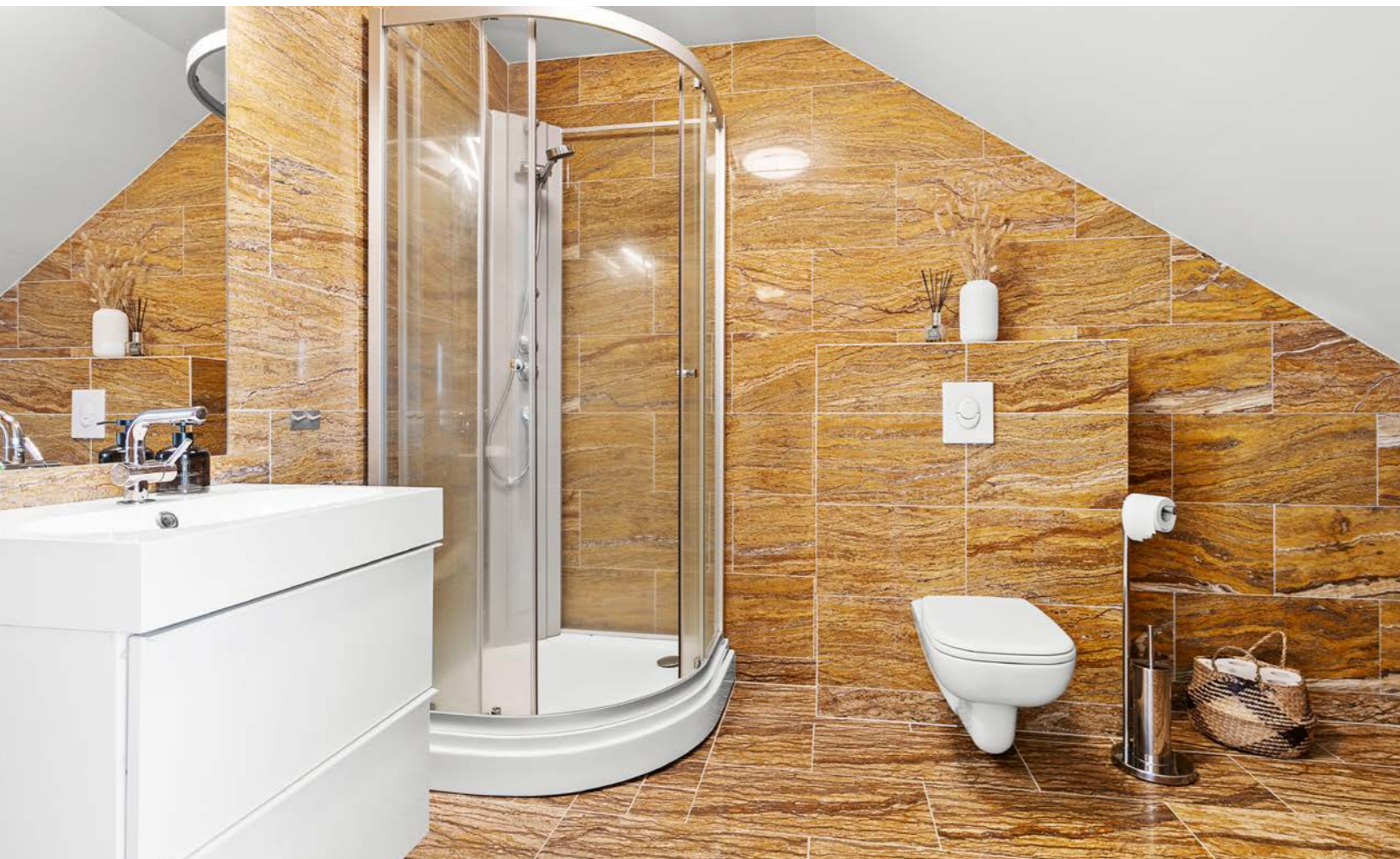






Videre i 3. etasje finner man bad og 2 romslige soverom.

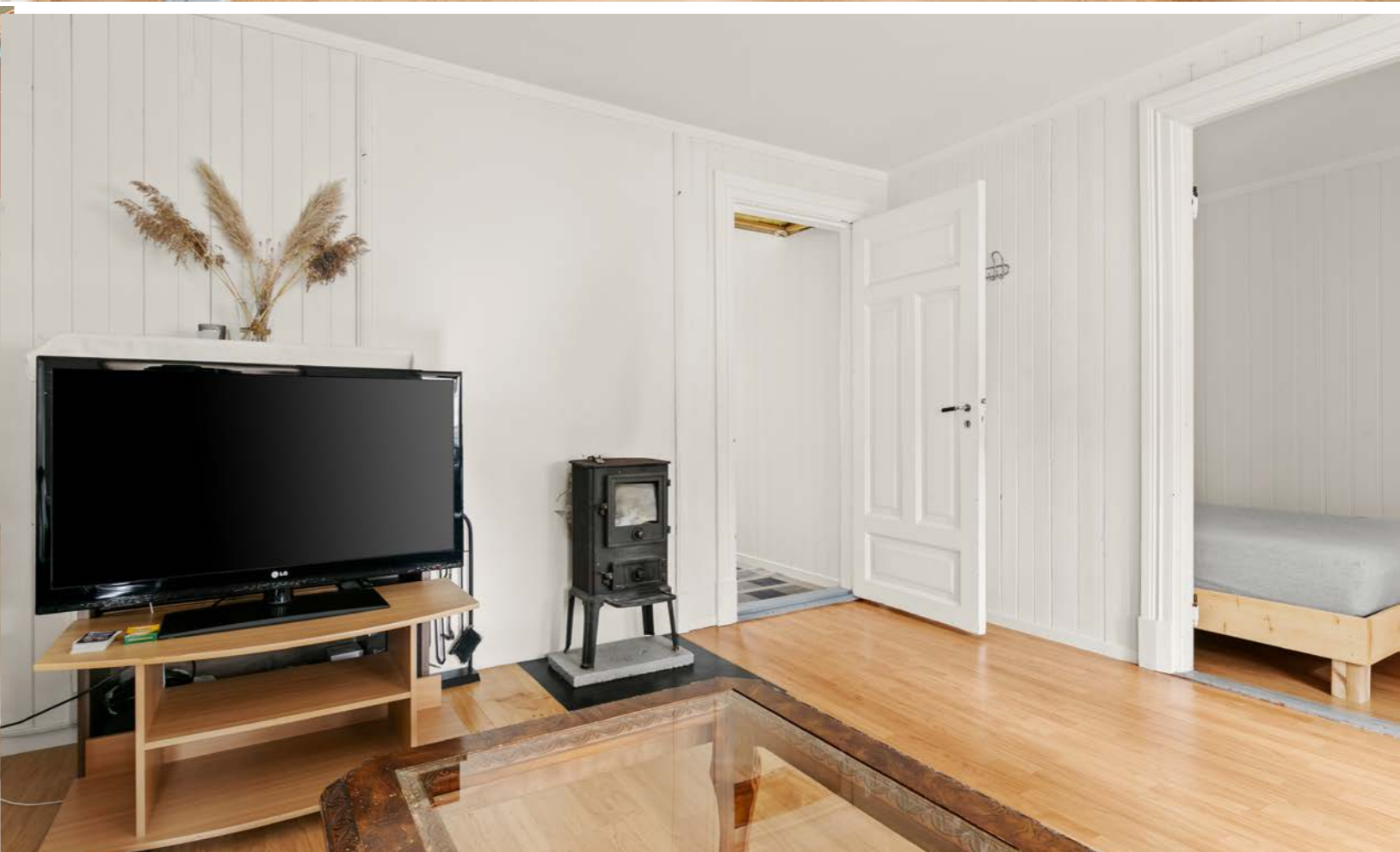
Badet er pusset opp i 2020 og inneholder vegghengt wc, håndvask og dusjhjørne.



Det er innredet leilighet i underetasjen (denne er ikke omsøkt/godkjent). Det er også et frittstående uthus på tomten.

Kjøkken med enkel innredning med hvite fronter og laminat benkeplate. Integriert koketopp og stekeovn.

Stue med vedovn.



Det er 2 soverom i leiligheten.
Til det ene rommet er det ikke dør.

Bad med dusjkabinett, varmtvannsbereder
og opplegg for vaskemaskin.

Toalettrom med wc og håndvask.

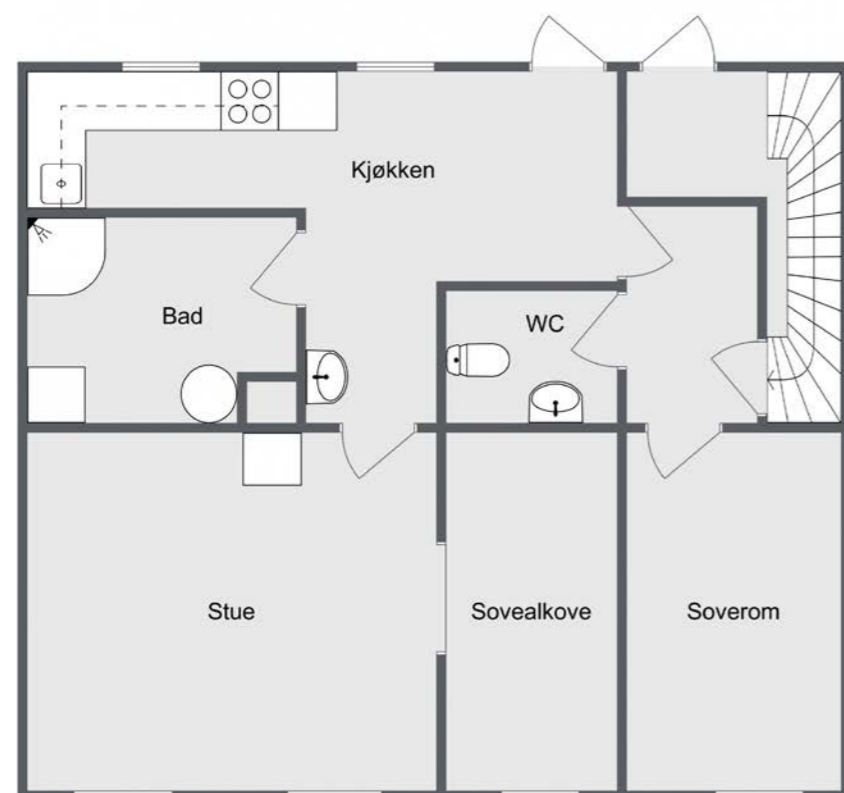


Plantegning

1. etasje

Stilnesveien 1

1. Etasje



aktiv.

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

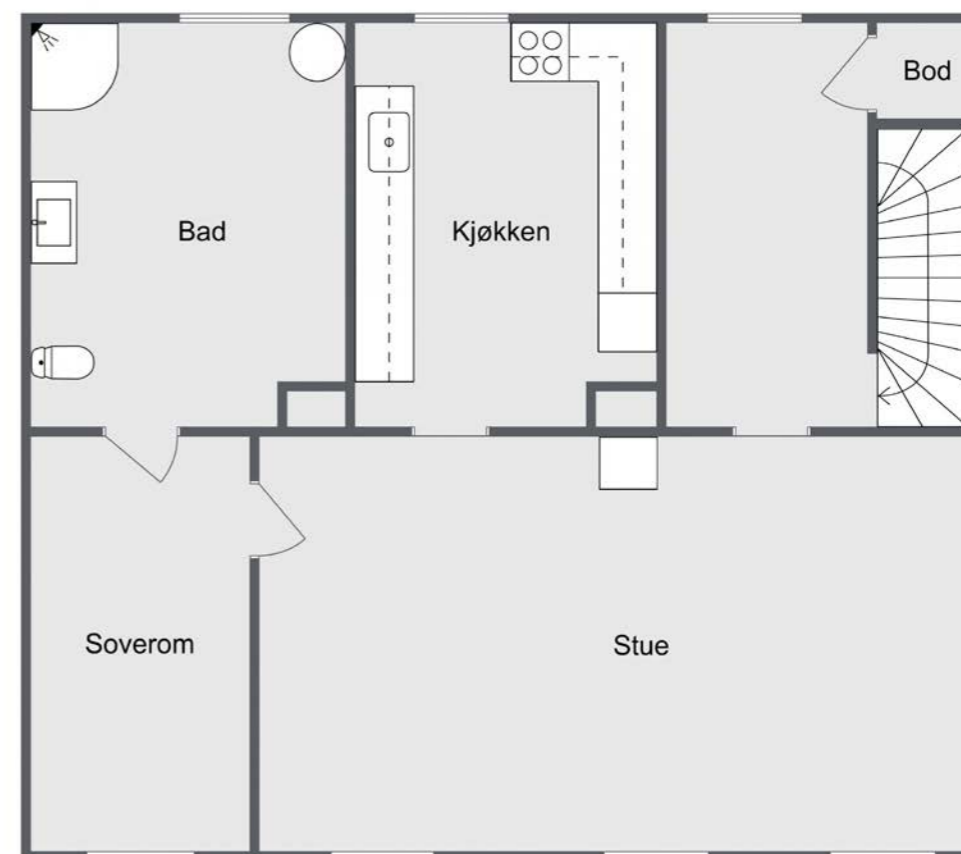
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

2. etasje

Stilnesveien 1

2. Etasje



aktiv.

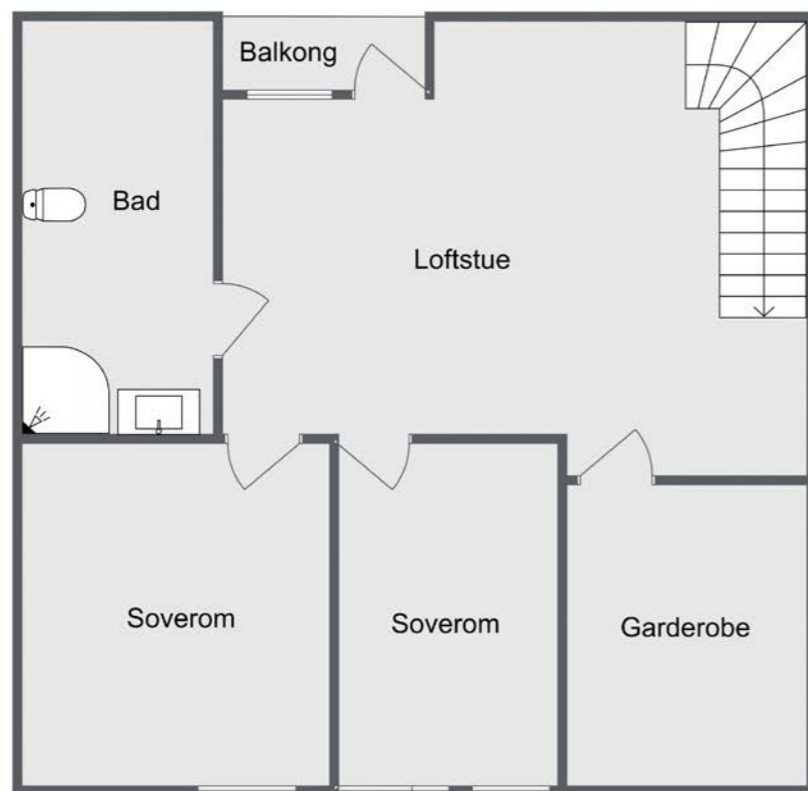
Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil

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

Plantegning

3. etasje

Stilnesveien 1
3. 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.



Tilstandsrapport

Enebolig
Stilnesveien 1, 3770 KRAGERØ
KRAGERØ kommune
gnr. 36, bnr. 47

Sum areal alle bygg: BRA: 243 m² BRA-i: 151 m²



Befaringsdato: 24.04.2024 Rapportdato: 27.04.2024 Oppdragsnr.: 15711-1645 Referansenummer: AG6866

Autorisert foretak: SørTakst AS



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.

Stilnesveien 1, 3770 KRAGERØ
Gnr 36 - Bnr 47
4014 KRAGERØ

SørTakst AS
Gamle Kranveien 10
4950 RISØR



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.



Rapportansvarlig

Thomas Kildahl

Thomas Kildahl

Uavhengig Takstingeniør

post@sortakst.no

410 46 178



Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med hybelleilighet, oppført ca. 1880, i trekonstruksjon.
Innvendig er huset pent oppusset og det er to nyere bad.
Hybeldelen har større innvendig slitasje.
Det er råteskader i kledning og vegg.

Det vises til rapportens enkelte punkter.

Enebolig - Byggeår: 1880

UTVENDIG

Taket er teknet med betongstein.
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Yttervegger i trekonstruksjon med trekledning.
Det er saltak i trekonstruksjon.
Det er vinduer med isolerglass.
Det er balkong i trekonstruksjon.

[Gå til side](#)

INNVENDIG

Etasjeskillere er trebjelkelag.
Det er to piper av teglstein, antatt fra byggeår.
Det er pipe av teglstein, antatt fra byggeår.
Det ble søkt etter fukt bak gulvlist i alkoven. Det ble ikke funnet unormale verdier.
Det er trapper av tre.
Innvendige dører er trefyllingsdører.

[Gå til side](#)

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i hybel:
Badet er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997 og det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er murvegger og kjøkkeninnredning mot våtsoner.

Bad/vaskerom i 1. etg:
Badet er bygget etter teknisk forskrift 2017. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Bad med fliser på vegg og malte himlingsplater.
Det er flislagt gulv og varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran.
Bad med servant, toalett og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Det ble søkt etter fukt i himling i rommet under badet. Det ble ikke registrert unormal fukt.

Bad i 2. etg:
Badet er bygget etter teknisk forskrift 2017. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Bad med fliser på vegg og malte himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran.
Bad med servant, toalett og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk.
Det ble søkt etter fukt i himling i rommet under badet. Det ble ikke registrert unormal fukt.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Innredning med glatte fronter og heltre benkeplate. Det er integrerte hvitevarer.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Det er separat wc med servant.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er vannrør av plast (pex).
Det er eldre vannrør av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Ventilasjon av rommene, unntatt våtrom og kjøkken, er via åpningsvinduer.
Det er to varmtvannstanker på ca 200 liter.
Det er sikringsskap med automatsikringer.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er ikke synlig noen moderne fuksikring av grunnmur og det foreligger ikke opplysninger om eventuell drenering.
Det er grunnmur av teglstein, som er pusset.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

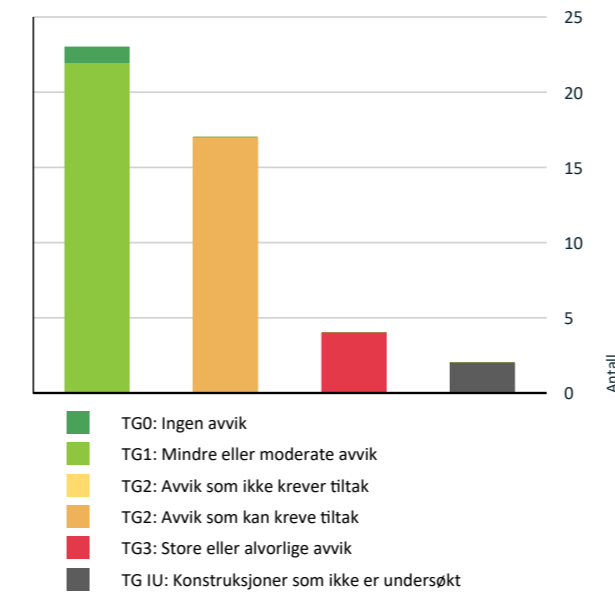
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger tegning over 1. og 2. etg. som i all vesentlighet stemmer. Det foreligger ikke tegninger av underetasjen.

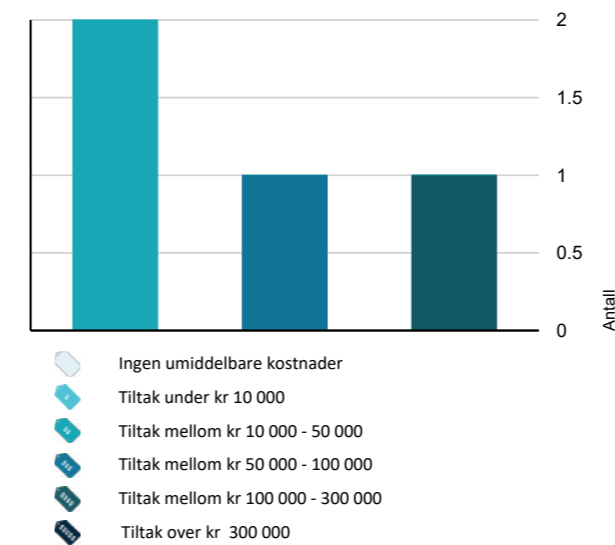
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er ikke undersøkt om eventuelle tiltak, som terrasser, uteboder, garasjer, innredning av rom i kjeller/underetasje, terrengforandringer etc. er omsøkt og godkjent.

Alle undersøkelser er gjort i form av stikkprøver. Det vil si at for eksempel ikke alle vinduer og dører er åpnet/lukket eller at skjevheter på gulv er kontrollert i alle rom etc.

Hele rapporten må leses.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted - 2 [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ❗ **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ❗ **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ❗ **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ❗ **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ❗ **Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2** [Gå til side](#)
- ❗ **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ❗ **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2** [Gå til side](#)
- ❗ **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ❗ **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)
- ❗ **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1880

Kommentar
Byggeåret er hentet fra tidligere takst/prospekt, og er ikke videre kontrollert.

UTVENDIG

❗ TO 2 Taktekking

Taket er tekket med betongstein.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

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



TO 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.



❗ TO 3 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med trekledning.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Omfanget er usikkert, før man begynner å rive kledning, dermed er også kostnadsestimatet usikkert.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG IL Takkonstruksjon/Loft

Det er saltak i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er kun en liten luke, på ca. 30 x 40 cm, med en bjelke midt i. Loftet kan ikke ispiseres fra denne luka.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TGIU sette pga. manglende mulighet for kontroll.



TG 1 Vinduer

Det er vinduer med isolerglass.

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Det er tredører.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er balkong i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

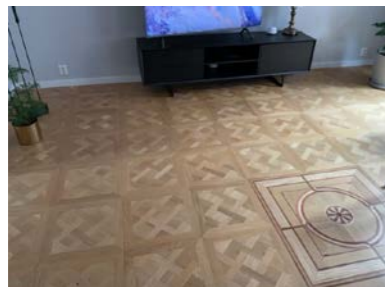


INNSENDIG

TG 1 Overflater

Det er vesentlig nyere / oppussede overflater. Behovet for oppussing vil i stor grad vil være påvirket av personlige smak og ønsker.

Tilstandsrapport



TO 2 Overflater - 2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige overflater i hybeldelen, har generelt stor slitasje. På befaringsdagen var det uferdige overflater og belistning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

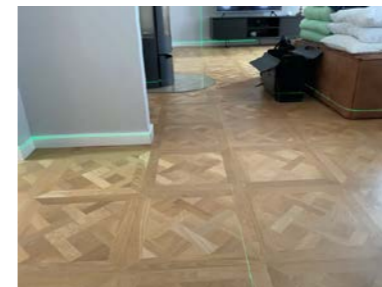
Behovet for tiltak vil være bestemt av estetiske hensyn.



TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er trebjelkelag.

Tilstandsrapport



TO 2 Radon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TO 2 Pipe og ildsted

Det er to piper av teglstein, antatt fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



TO 3 Pipe og ildsted - 2

Det er pipe av teglstein, antatt fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Den ene pipa er delvis kledd inn.

Normalt skal ikke teglsteinspiper kles inn, skjules av innredninger eller tildekkes av strekkfast tapet.

Tidligere har det tidligere vært antydning at en side på teglsteinspiper kan kles inn. Det er gjort innskjerpinger på dette området, men dette vil ikke ha tilbakevirkende kraft. Videre er usikkerhet om hva som har vært lovlig praksis i landets kommuner, når det gjelder eldre teglsteinspiper og innkledning av disse. (Kilde: Kontaktutvalget for varmeanlegg (KOVA))

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Tilstandsrapport

Hvis pipa rehabiliteres med nytt røykrør, er det sannsynligvis ikke nødvendig å gjøre pipevangene synlige. Dette må avgjøres av feieren. En rehabilitering, med montering av nytt røykrør, tilkobling av ildsteder og ny feieluke, koster normalt mellom kr. 30 000,- og kr. 60 000,-

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TO 1 Rom Under Terreng

Det ble søkt etter fukt bak gulvlist i alkoven. Det ble ikke funnet unormale verdier.



TO 2 Innvendige trapper

Det er trapper av tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



TO 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendige dører er trefyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er bygget etter teknisk forskrift 2017. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Bad med fliser på vegg og malte himlingsplater.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Det er flislatt gulv og varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, toalett og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble søkt etter fukt i himling i rommet under badet. Det ble ikke registrert unormal fukt.

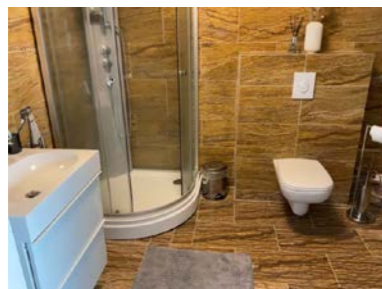
2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er bygget etter teknisk forskrift 2017. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TO 1 Overflater vegger og himling

Bad med fliser på vegg og malte himlingsplater.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.



2. ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



2. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, toalett og dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble søkt etter fukt i himling i rommet under badet. Det ble ikke registrert unormal fukt.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Badet er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997 og det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1L Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er murvegger og kjøkkeninnredning mot våtsoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med glatte fronter og heltre benkeplate. Det er integrerte hvitevarer.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > ENTRE/KJØKKEN/GANG

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med glatte fronter og laminert benkeplate.



UNDERETASJE > ENTRE/KJØKKEN/GANG

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPECIALROM

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Det er separat wc med servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det er vannrør av plast (pex).



TG 2 Vannledninger - 2

Det er eldre vannrør av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon av rommene, unntatt våtrom og kjøkken, er via åpningsvinduer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.



TG 2 Varmtvannstank - 2

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det er sikringsskap med automatsikringer.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

6. 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
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport



TO 0 Branntekniske forhold

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

TO 2 Drenering

Det er ikke synlig noen moderne fuksikring av grunnmur og det foreligger ikke opplysninger om eventuell drenering.

Vurdering av avvik:

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

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.

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Det er grunnmur av teglstein, som er pusset.



TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning 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.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

1930

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er hentet fra tidligere takst/prospekt, og er ikke videre kontrollert.

Beskrivelse

Fundamenter og gulv på grunn av betong.
Yttervegger av bindingsverk med utvendig trekledning.
Pulltak, tekket med betongstein.
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Det er råte i deler av kledning og takbjelker.
Det er nyere taktekkning. Utover det, er bygningen nærmest kondemnerabel.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

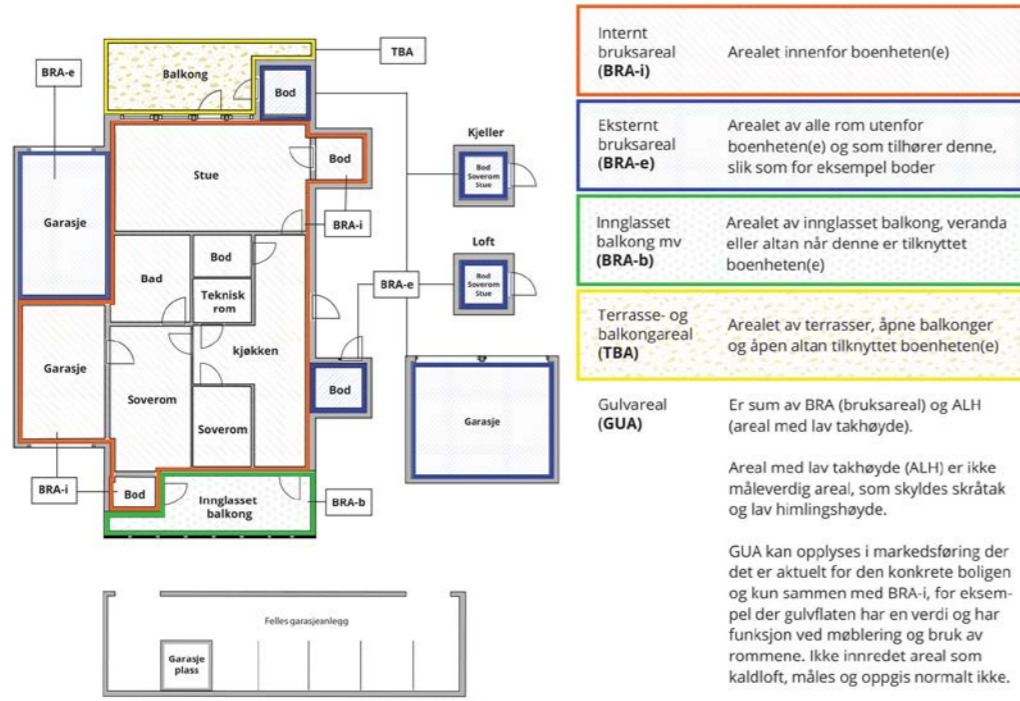
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Arealet 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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	7	66		73			73
1. Etasje	83			83			83
2. Etasje	61			61			61
SUM	151	66					217
SUM BRA	217						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré/trapperom	Entre/kjøkken/gang, Bad/vaskerom, Gang, Toalettrom, Soverom, Stue/alkove	
1. Etasje	Trapperom/gang, Kott, Stue/spisestue, Kjøkken, Soverom, Bad/vaskerom		
2. Etasje	Trapperom/gang, Garderobe, Soverom, Soverom 2, Bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger tegning over 1. og 2. etg. som i all vesentlighet stemmer. Det foreligger ikke tegninger av underetasjen.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Det er krav (etter 1985) om at det skal være rømningsvei fra minst hvert annet soverom pr. etasje.

Vindu som skal være rømningsvei må oppfylle disse minstemålene:
- fri bredde 0,5 m

- fri høyde i åpningen 0,6 m
- summen av fri bredde og fri høyde 1,5 m.

I dette tilfellet er oppfyller ikke vinduene i soverom minstemålene for rømning.

Bod

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)				
1. Etasje		26		26			26
SUM		26					26
SUM BRA	26						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

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	216	1
Bod	0	26

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2024	Thomas Kildahl Hovhannes Bayadjan	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	36	47		0	167.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Stilnesveien 1

Hjemmelshaver

Bayadjan Hovhannes

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende nær sentrum. Det er kort vei til sjøen og Kragerø sentrum

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Kommunal vanntilførsel

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 500 000	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Opplysninger fra eier/rekvirent			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: 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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AG6866>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kragerø	
Oppdragsnr.	
1302240080	
Selger 1 navn	
Hovhannes Bayadjan	
Gateadresse	
Stilnesveien 1	
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	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
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	Eika
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: HB

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar
 Beskrivelse
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 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
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 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
- 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 skjevgkre 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
 Arbeid utført av
- 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, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja

Document reference: 1302240080

- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 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

Document reference: 1302240080

Tilleggskommentar

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien 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 nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 næringsseiendom, 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.

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hovhannes Bayadjan	ccb385f79d635c91bf5ee2e debf31b0402106504	16.04.2024 12:22:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1302240080

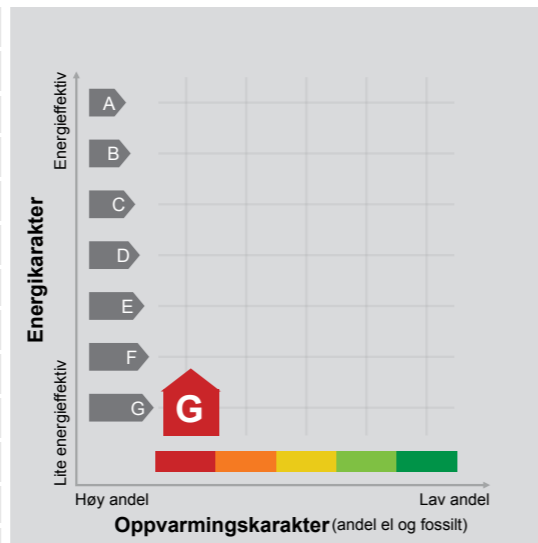
Document reference: 1302240080

- 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>

ENERGIATTEST



Adresse	Stilnesveien 1
Postnummer	3770
Sted	KRAGERØ
Kommunenavn	Kragerø
Gårdsnummer	36
Bruksnummer	47
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	165353382
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	cf2f70e5-fe8c-4259-8a18-384140aea301
Dato	16.04.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



MÅLEBREV

over

Matr. nr. 47, Stilnestangen.

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning

Oppmålingssjefens arkiv.

J.nr.

L.nr.

T.nr. 1458 - 20/10 - 55

K.nr. 31/55.

Tirsdag, den 11. oktober 19 55. ble det holdt kart- og oppmålingsforretning i henhold til Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 § 57 og Lov av 28. februar 1947 om endring i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 §§ 57, 57a og Forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, over:

Matr.nr. 47, Stilnestangen i Kragerø

Forretningen er forlangt av Per Andersen

som har grunnbokshjemmel i eiendommen.

Forretningen ble administrert og utført av Undertegnede

i overvær av kartvitne Erik Lund Hansen.

Ved forretningen møtte: For matr.nr. 44 : Carl Klem
" " " 46 : Theodor Paulsen
" " " 47 : Per Andersen
" " " 48 : Axel Thorsen.

Tomten som er utgått fra matr.nr. 1.B, Hovedbyen måler:

I vest mot matr.nr. 46 : 18,65 m.
I nord " " " 44 : 13,65 m.
I øst " " " 48 : 18,75 m.
I syd " vei : 13,95 m.

Arealet = 258 m².

Forretningen herved sluttet.



M. Vågen
M. Vågen.

Olav Skomedal
O Skomedal.

Erik Lund Hansen
E. Lund Hansen.

ett avskrif herinn:

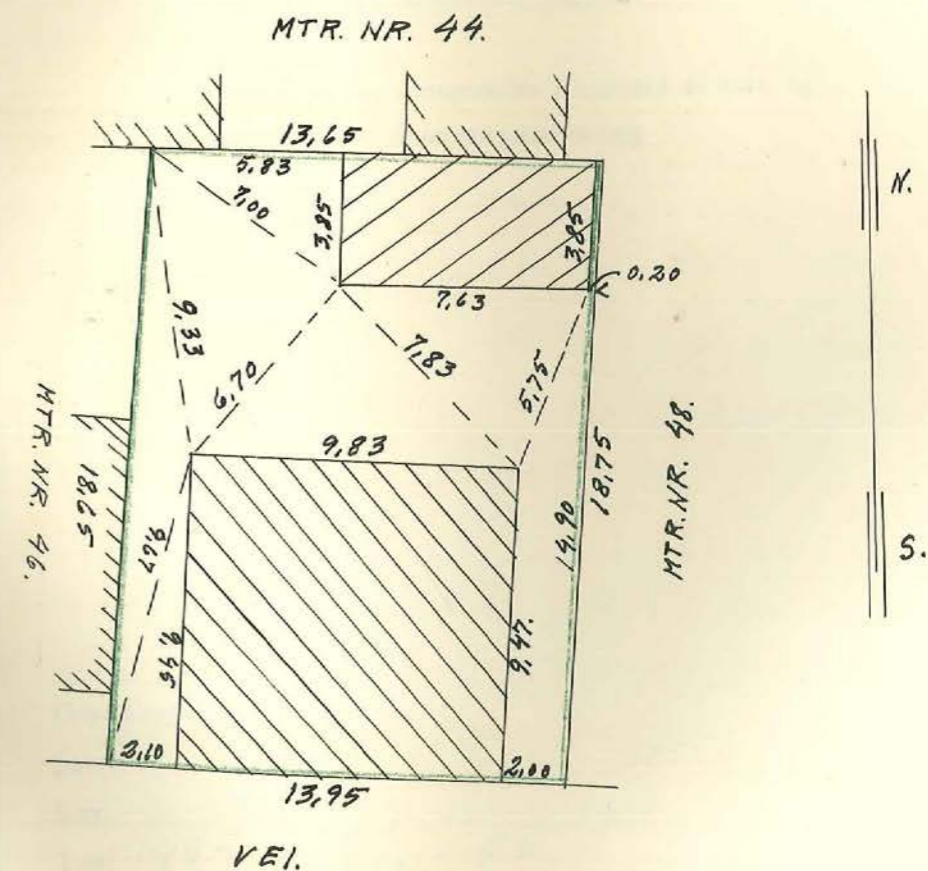
36/47

Oppmålingssjefen i Kragerø

Målebrevskart

Matr.nr. 47, STILNESTANGEN.

M= 1:200. Areal= 258 m².





Kragerø kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Telefon: 35 98 62 00

Utskriftsdato: 16.04.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Kragerø kommune

Kommunenr.	4014	Gårdsnr.	36	Bruksnr.	47	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Stilnesveien 1, 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
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019001
Navn	Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018 - 2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.02.2019
Bestemmelser	- https://www.areasplaner.no/4014/dokumenter/1301/Kommuneplan%202018%20-%202030%20Tekstlig%20del.pdf
Delarealer	<p>Delareal 167 m² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn B</p> <hr/> <p>Delareal 167 m² BestemmelseOmrådenavn Kragerø KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav</p> <hr/> <p>Delareal 167 m² KPHensynsonenavn H910_2 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde</p>

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20092
Navn	Stilnestangen - Nord
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2009
Bestemmelser	- https://www.areasplaner.no/4014/dokumenter/492/20092_6_1.pdf
Delarealer	<p>Delareal 167 m² Formål Boliger</p> <hr/> <p>Delareal 167 m² Formål Bevaring av bygninger</p>

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN
for STILNESTANGEN - nord
(gnr. 36 bnr.14 m.fl.)

Sist revidert 18.06.09

§ 1
HENSIKT MED PLANEN

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for og gi rammer for utvikling av et næringsområde på Stilnестangen.

§ 2
REGULERINGSFORMÅL

Planområdet er regulert til følgende formål:

Byggeområder (Pbl § 25, 1. ledd nr. 1)

- Boliger med tilhørende anlegg – Felt A1, B og J.
- Industri (energisentral) delvis under terreng – Felt I

Offentlige trafikkområder (Pbl § 25, 1. ledd nr. 3)

- Off. kjørevei
- Fortau, gang- og sykkelvei, strandpromenade
- Annen veigrunn
- Kai og havnearealer
- Trafikkområde i sjø
- Andre anlegg i sjø (fylling)
- Havneområde/havneområde i sjø

Spesialområder (Pbl § 25, 1. ledd nr. 6)

- Bevaringsområder – Felt A1 og Felt B
- Privat vei
- Parkeringsanlegg/båtopplag i fjell

Fellesområde (Pbl § 25, 1. ledd nr. 7)

- Felles avkjørsel (nedkjøringsrampe)

Kombinerte formål (Pbl § 25, 2. ledd)

- Kombinert formål: Kontor, offentlig administrasjon – Felt D
- Kombinert formål: Forretning, kontor, off. administrasjon og industri – Felt E og F
- Forretning og kontor – Felt G
- Kombinert formål: Kontor, industri og parkering – Felt H
- Kombinert formål: Bolig, kontor, forretning og verksted (glassblåserverksted) – Felt A2
- Kombinert formål. Bolig, kontor og forretning – Felt C



§ 3
FELLESBESTEMMELSER

3.1 Plassering, høyde og takform

Nye bygninger skal plasseres innenfor grense for bebyggelse. Der ikke annet er vist, skal byggegrense være lik formålsgrense. Maks. gesimshøyde for ny bebyggelse er vist på plankartet.

Det tillates ventilasjonsoppbygg, trapp, og heismaskinrom inntil 3,2 m over maksimal gesimshøyde for hvert felt.

Takform og evt. maks. mønehøyde skal avklares i rammesøknad for hvert felt.

3.2 Utforming av ny bebyggelse

Ny bebyggelsen skal, når det gjelder volumer, fasadeutforming, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår både med variasjon og med et helhetlig preg og med god arkitektonisk utforming. I den grad det er forenlig med arealbruken skal det skal legges vekt på dekomponering av store volumer og store fasader og takflater. Bebyggelsen skal forsterke eksisterende og nye gateløp. Det skal benyttes materialer og farger som bidrar til harmoni med omgivelsene. Takflater skal ikke ha reflekterende materialer.

Bebyggelsen skal utformes i samspill med omkringliggende landskap, terreng og uterom. Tekniske installasjoner, slik som trafoer, ventilasjonsanlegg med mer, skal integreres i bebyggelse / parkeringskjellere. Ventilasjonsrom og andre takoppbygg skal ikke dekke mer enn 10 % av takflaten for hver enkelt bygning. Utforming og høyde på takoppbygg skal tilpasses bebyggelsens øvrige arkitektoniske uttrykk.

3.3 Grad av utnyttelse

Bruksareal (BRA) beregnes i henhold til Norsk Standard 3940, men med følgende unntak: Parkeringsarealer under /delvis under terreng skal ikke regnes med i bruksarealet.

Bakkeparkering skal heller ikke regnes med i bruksarealet.

I rom som strekker seg over flere plan, skal kun bruksarealet av grunnplanet, samt eventuelle broer, mezzaniner el. tas med. Det tillates ikke bygget konstruksjoner som øker bruksarealet for slike rom.

3.4 Parkering

Parkering skal skje i henhold til følgende norm:

Kontor (privat/offentlig)	1 P-plass pr. 65 m2 BTA
Forretning(plasskrevende varer)	1 P-plass pr. 100 m2 BTA
Forretning (detaljhandel)	1 p-plass pr. 1:50 m2 BTA
Lager, verksted, industri	1 P-plass pr. 100 m2 BTA
Båtparkering (eksterne brukere)	0,5 P-plass pr. båtplass
Hotell	0,5 P-plass pr. rom

Parkering skal løses innenfor planområdet, som bakkeparkering, i egen parkeringskjeller, i felles parkeringsanlegg i byggeområdene eller i fjellanlegg.

Det skal avsettes tilstrekkelig antall parkeringsplasser egnet for bevegelsehemmede. Det skal avsettes oppstillingsplasser for sykler

3.5 Skiltplan

Kragerø kommunes skiltvedtekter skal legges til grunn for behandling av skiltsøknader.

3.6 Universell utforming og allmenn tilgjengelighet

Prinsipper for universell utforming må legges til grunn både for utforming av fortau, gang- og sykkelvei/strandpromenade, uterom og innearealene. Hensynet til allmenn tilgjengelighet må vektlegges ved videre utvikling av området.

3.7 Avkjørsel

Avkjørsel skal i prinsipp anordnes som vist med piler på plankartet. Avkjørsler for eksisterende boligbebyggelse opprettholdes som i dag.

3.8 Plan- og byggesaksbehandling innenfor byggeområdene og spesialområdene

3.8.1 Bebyggelsesplan

Det stilles ikke krav om bebyggelsesplan.

3.8.2 Søknad om rammetillatelse

Som vedlegg til søknaden skal blant annet følge:

- Utomhusplan som viser bruk og overflate på alt ubebygget areal, herunder terreng med eksisterende og nye koter, avkjørsler, parkeringsplasser på bakken, gangareal, , beplantning, belysning, støtemurer, overvannshåndtering, materialvalg etc.
- Estetisk redegjørelse for bebyggelsen, inklusive beskrivelse av materialbruk og farger.
- Skiltplan for hvert bygg som gir retningslinjer for utforming og plassering av skilt.
- Sol- og skyggediagrammer som viser konsekvenser for tilgrensende eiendommer.

3.9 Golvnivå 1. etg.

For å unngå oversvømmelse av bygninger ved fremtidig stormflo, bør minste golvnivå bygges 408 cm over sjøkart null. Dersom ikke sårbare deler av bygningen legges på nederste nivå, og det legges til rette for å iverksette tiltak ved varslet stormflo, kan minste golvnivå være mellom 367 og 408 cm over sjøkart null. Avbøtende tiltak kan vurderes.

3.10 Lekeplasser

Innenfor boligområdene skal det tilrettelegges for gode lekeplasser.

3.11 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det oppdages automatisk fredete kulturminner ved tiltak på land eller i sjø, må arbeidet straks stanses og rette myndighet varsles.

§ 4 BYGGEOMRÅDER

4.1 Bolig med tilhørende anlegg – Felt A1, B og J

Eksisterende bebyggelse er regulert med nåværende atkomst, plassering, høyde og utnyttelse.

Ved rehabilitering av bebyggelsen skal det i størst mulig grad tas vare på eksisterende og opprinnelige bygningsdeler, materialer og fargebruk. Dersom deler av bebyggelsen blir ødelagt ved brann eller av andre årsaker, skal ny bebyggelse tilpasses eksisterende bebyggelse.

Innenfor felt J kan arealer i 1. etg. beliggende mot Gamle Kragerøvei benyttes til foretning.

4.2 Bolig/forretning/kontor og verksted – Felt A2

Eksisterende bebyggelse er regulert med nåværende atkomst, plassering og utnyttelse. Dersom deler av bebyggelsen blir ødelagt ved brann eller av andre årsaker, skal ny bebyggelse tilpasses eksisterende bebyggelse.

4.3 Industri (energisentral)–Felt I

Feltet skal etableres delvis i dagen, delvis under Gamle Kragerøvei og delvis inn i fjellet.

Feltet skal ha maks. gesimshøyde tilvarende høyde på Gamle Kragerøvei.

Feltet skal fortrinnsvis benyttes til energisentral.

Feltet skal ha atkomst over kai og havnearealer.

§ 5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

5.1 Kjøreveier, fortau og annet veiareal

Kjøre- og gang- og sykkelveiene skal gis en enhetlig utforming med hensyn til blant annet materialbruk, beplantning, belysning, skilting og detaljering, og skal ha god funksjonalitet m.h.t. trafiksikkerhet og god fremkommelighet for bevegelses- og orienteringshemmede.

5.2 Kai og havnearealer (landdelen)

Arealet skal benyttes av virksomheter innenfor byggeområder innenfor planen. I tillegg kan arealet benyttes som havneområde.

På Kragerø kommunes eiendom nordvest i feltet kan det etableres industri- og lagerbygg.

5.3 Trafikkområde i sjø

Området omfatter manøvreringsarealer for båter i tilknytning til kai og havnearealene. Ved etablering av ny kai, må det utføres detaljerte målinger for å få fastsatt riktig seilingsdybde i området.

Det må gjennomføres vurdering av forurensningsspredning som følge av fremtidig skipsmanøvrering, basert på sannsynlig skipstrafikk og størrelse i det berørte området.

5.3.1 Havneområde/havneområde i sjø

Innenfor feltet tillates havneområde i sjø eller utfylling til havneområde på land

Eventuell mudring krever tillatelse etter forurensningsloven. Det må etableres mottaksordninger og rutiner for avfall på området i forbindelse med virksomhet knyttet til havneområde i sjø.

§ 6 SPESIALOMRÅDER

- 6.1 Bevaringsområder – Felt A1 og Felt B**
Tiltak i bevaringsområdene skal behandles på samme måte som bevaringsområder i Sentrumsplanen av 14.06.2001.
- 6.2 Privat vei**
Private veier, inkl. tilgrensende fortau, skal være åpen for allmenn ferdsel.
- 6.3 Parkeringsanlegg/båtopplag i fjell med tilhørende restriksjonsområde**
Parkeringsanlegg i fjell skal dekke parkering for eksterne brukere av småbåthavnene og parkering for byggeområdene innenfor planområdet. I tillegg kan området fungere som båtopplagsplass.

Restriksjonsområde rundt tunnel: Innenfor en avstand av 12 meter fra tunnelens yttervegger må følgende arbeider ikke foretas uten etter spesiell tillatelse Kragerø kommune.:

- Sprengningsarbeider
- Peleramming mot fjell
- Hullboring mot fjell
- Brønnboring eller andre huller i fjell
- Fundamentering for påføring av tilleggslaste på fjell

§ 7 FELLESOMRÅDER

- 7.1 Felles avkjørsel (nedkjøringsrampe)**
Feltet skal benyttes som nedkjøringsrampe til felles parkeringskjeller. Feltet er felles for alle feltene i reguleringsplanen som skal ha parkering i felles parkeringskjeller..

§ 8 KOMBINERT FORMÅL

- 8.1 Kombinert formål: Kontor, offentlig administrasjon – Felt D**
Nytt bruksareal skal ikke overstige $BRA = 1.500 \text{ m}^2$ og skal etableres som tilbygg til eksisterende bebyggelse

Nytt tilbygg innenfor feltet skal gis en god tilpasning til eksisterende kontorbygg. Alternativt kan fasader på eksisterende bygg endres i tråd med utforming på tilbygget. I tillegg til bakkeparkering skal feltet kan ha parkering i felles parkeringskjeller under felt D, E og F, med nedkjøring via felles avkjørsel/evt. i parkeringsanlegg i fjell.

- 8.2 Kombinert formål: Forretning (detaljhandel og plasskrevende varer), kontor, off. administrasjon og industri – Felt E**
Bruksareal for felt C skal ikke overstige $BRA = 8.240 \text{ m}^2$. Inntil 3000 m² (BRA) av forretningsarealet kan benyttes til forretning for detaljhandel, dog skal ikke summen at detaljhandel innenfor feltene E, F og G overskride 3000 m² BRA.
Det tillates ikke etablert forurensende, brann- og eksplosjonsfarlig industri
Det kan etableres bakkeparkering innenfor feltet.
Feltet kan ha parkering i felles parkeringskjeller under felt D, E og F, med nedkjøring via felles avkjørsel/evt. i parkeringsanlegg i fjell..
- 8.3 Kombinert formål: Forretning (detaljhandel og plasskrevende varer), kontor, off. administrasjon og industri – Felt F**
Bruksareal for felt D skal ikke overstige $BRA = 5.800 \text{ m}^2$. Inntil 3000 m² (BRA) av forretningsarealet kan benyttes til forretning for detaljhandel, dog skal ikke summen at detaljhandel innenfor feltene E, F og G overskride 3000 m² BRA.
Det tillates ikke etablert forurensende, brann- og eksplosjonsfarlig industri
Det kan etableres bakkeparkering innenfor feltet
Feltet kan ha parkering i felles parkeringskjeller under felt D, E og F, med nedkjøring via felles avkjørsel.
- 8.4 Kontor og forretning – Felt G**
Bruksareal for felt J skal ikke overstige $BRA = 1850 \text{ m}^2$.
Summen at detaljhandel innenfor feltene E, F og G skal ikke overskride 3000 m² BRA..
I tillegg til bakkeparkering skal feltet kan ha parkering i felles parkeringskjeller under felt D, E og F, med nedkjøring via felles avkjørsel/evt. i parkeringsanlegg i fjell.
Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at nye tiltak innen feltet har en avstand til sjøkanten som sikrer at kollisjon med skip unngås.
- 8.4 Kombinert formål: Kontor, industri, parkering – Felt H**
Bruksareal for feltet skal ikke overstige $BRA = 3000 \text{ m}^2$
Innenfor feltet prioriteres industri, havneformål og sjørelatert næring og ikke et rent parkeringsareal.
Det tillates ikke etablert forurensende, brann- og eksplosjonsfarlig industri
Dersom feltet utbygges til kontor/industri, skal feltet ha en kombinasjon av bakkeparkering og parkering i felles parkeringskjeller under felt D, E og F, med nedkjøring via felles avkjørsel. Alternativ bruk av feltet er parkeringshus for privat småbåthavn.
- 8.5 Kombinert formål: Bolig, kontor og forretning – Felt C.**
Eksisterende bebyggelse er regulert med nåværende atkomst. Feltet kan tilknyttes Felt D og inngå med de samme bestemmelsene som gjelder for Felt D.

§ 9 STØY/ FORURENSNING/GRUNNFORHOLD

9.1 Miljøoppfølgingsprogram

På bakgrunn av utførte undersøkelser skal det utarbeides et miljøoppfølgingsprogram med sikte på å overvåke og avbøte negative virkninger av vesentlig betydning. Miljøoppfølgingsprogrammet skal sikre at forslagsstiller, i samarbeid med berørte tilsynsmyndigheter, overvåker virkninger av planen, herunder tar stilling til eventuelle uforutsette virkninger, og treffer egnede utbedringstiltak.

Miljøprogrammet må være spesielt oppmerksom på de geologiske forhold som havbunnen i dette området har, med blant annet svært dype kløfter. Disse forholdene må legges til grunn for at det marinbiologiske miljøet og vannkvalitet og vannutskifting i bl. a. Kilenfjorden kan opprettholdes.

9.2 Støy fra veitrafikk

Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy skal tilfredsstilles innenfor planområdet. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før brukstillatelse gis.

9.3 Støy fra havnevirksomhet

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye havnearealer må støy fra havneaktiviteter dokumenteres og evt. avbøtende tiltak må inngå i søknaden. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før brukstillatelse gis.

9.4 Forurensning

Ved utfyllinger i sjø og grunnarbeider innenfor tidligere verftsområde må det før iverksettelse av tiltak foreligge nødvendige undersøkelser og dokumentasjon for planlagte tiltak i henhold til forurensningsforskriftens § 2

Forurensning på land:

Det skal utarbeides miljøtekniske undersøkelser for kartlegging av evt. forurensning i grunnen. Når området er kartlagt, må det utarbeides en risikovurdering som vurderer helsemessige og miljømessige konsekvenser av forurensningen opp mot planlagt arealbruk og forventet eksponering. Det må beregnes stedspecifikke grenseverdier for hvor mye forurensning som kan aksepteres i grunnen, basert på SFTs veileder 99:01 "Risikovurdering av forurenset grunn". Det må videre utarbeides en tiltaksplan for håndtering av evt. forurensning, både i anleggs- og driftsfasen. Risikovurdering og tiltaksplan skal godkjennes av kommunen i forbindelse med igangsettingssøknad.

Før anleggsstart må det dokumenteres at eventuell forurensning i grunnen er fjernet / behandlet i henhold til krav fra forurensningsmyndighetene og plan-

og bygningsmyndighetene, jfr. Plan- og bygningslovens § 68, og pålagt opprydding må ha funnet sted.

Tiltak i sjø:

Ved søknad om rammetillatelse for tiltak i sjø må det være avklart hvilken betydning tiltaket har for forurensningsspredning. På bakgrunn av kunnskap om forurensningssituasjonen innenfor planområdet må det vurderes om det er behov for avbøtende tiltak for å hindre forurensningsspredning forbundet med tiltaket.

Radon:

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal radonfare innenfor byggeområde for bolig avklares, og dersom målinger overskrider anbefalt tiltaksgrænse, skal det iverksettes avbøtende tiltak

9.4 Geotekniske undersøkelser

Senest ved søknad om igangsettingstillatelse for utfylling og byggetiltak må det fremlegges detaljerte geotekniske undersøkelser av området.

§ 10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

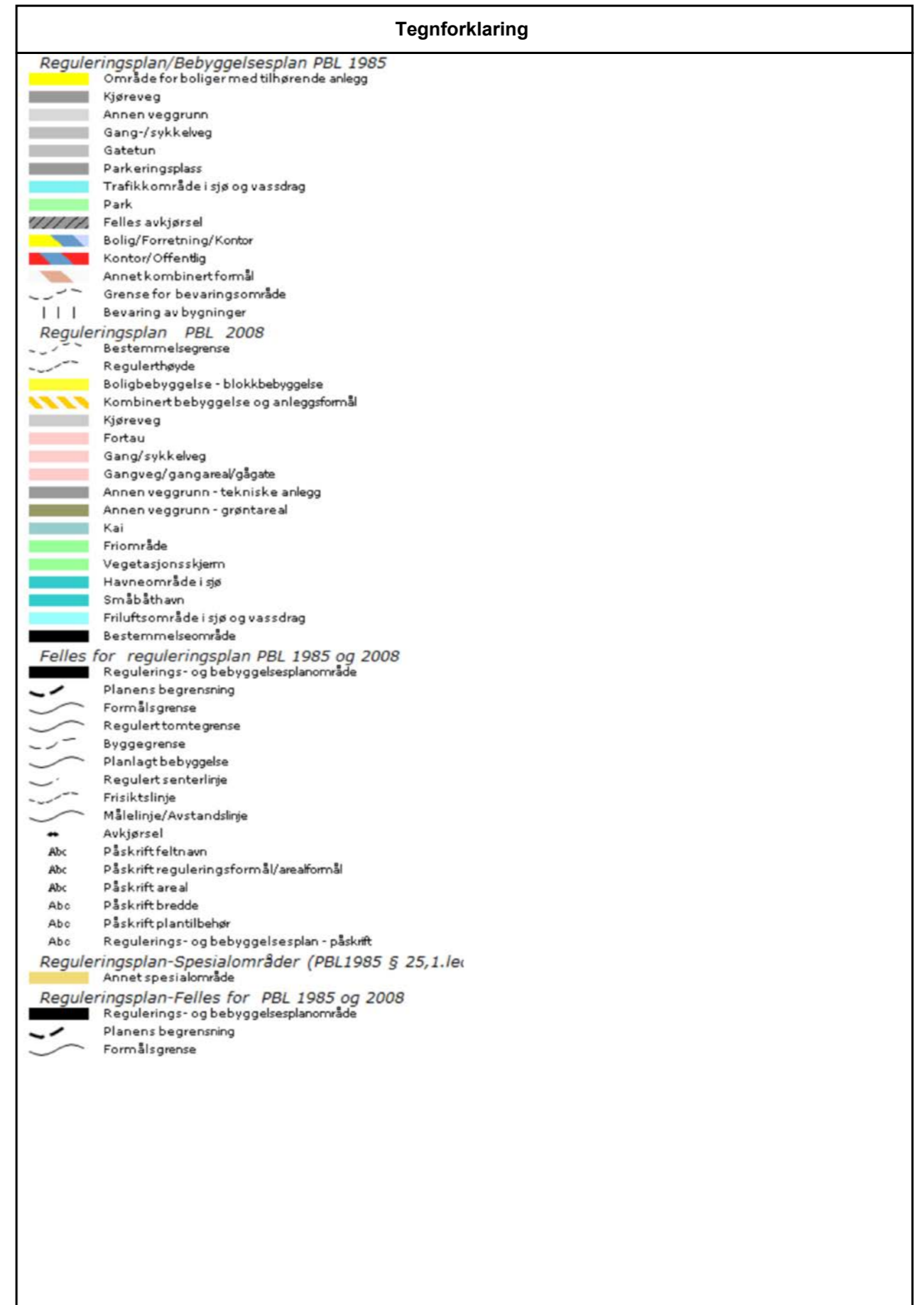
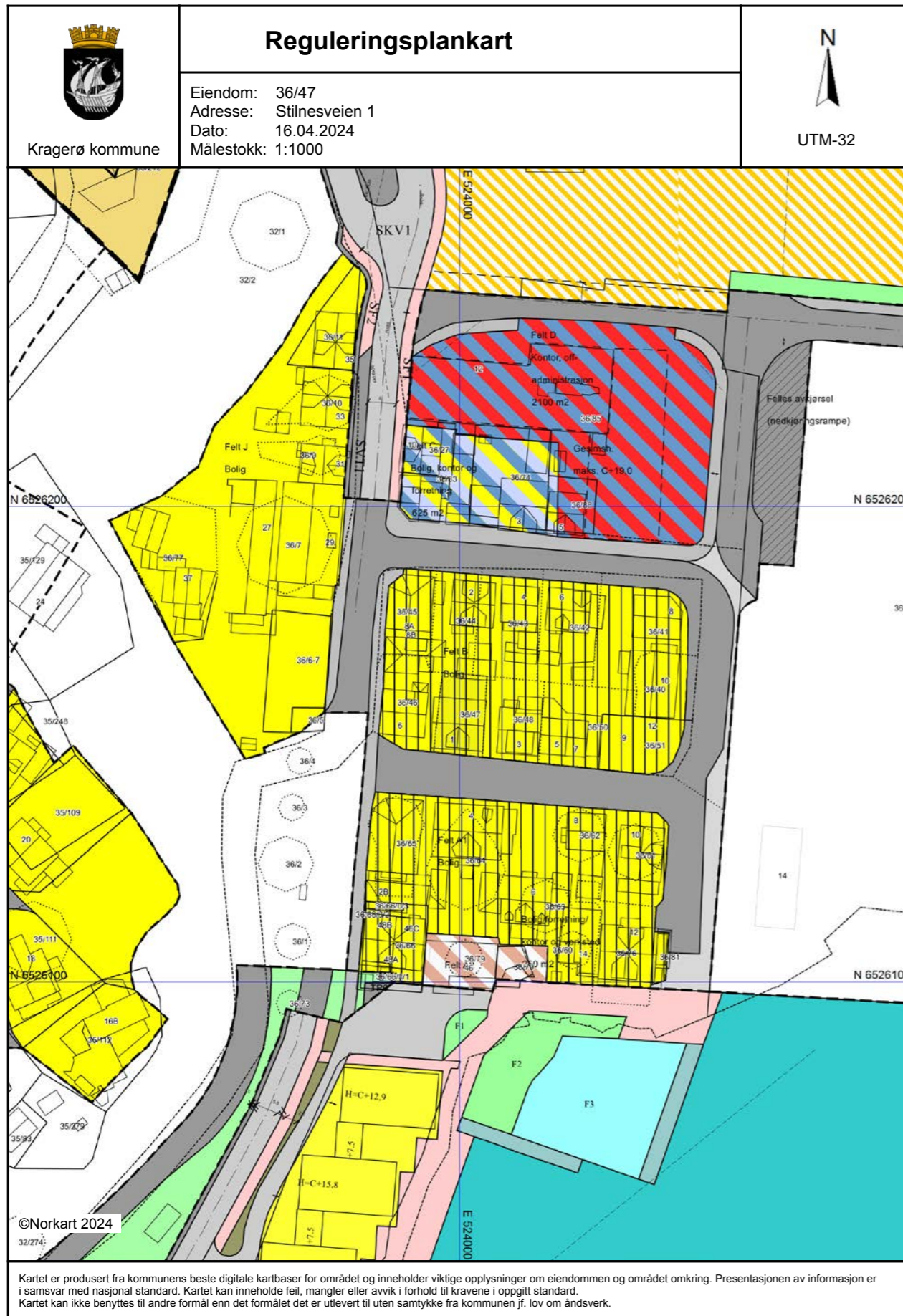
10.1 Trafikktiltak

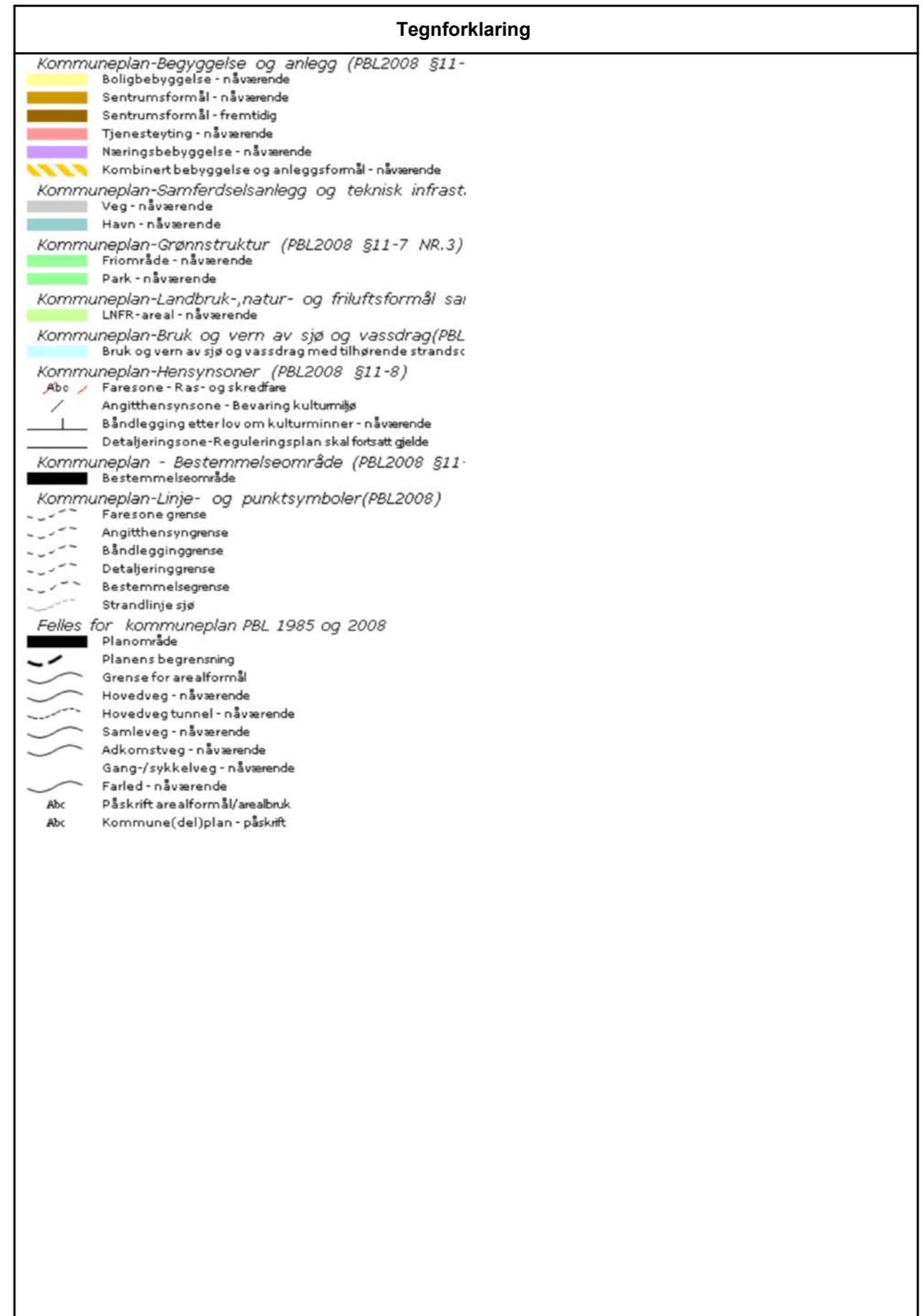
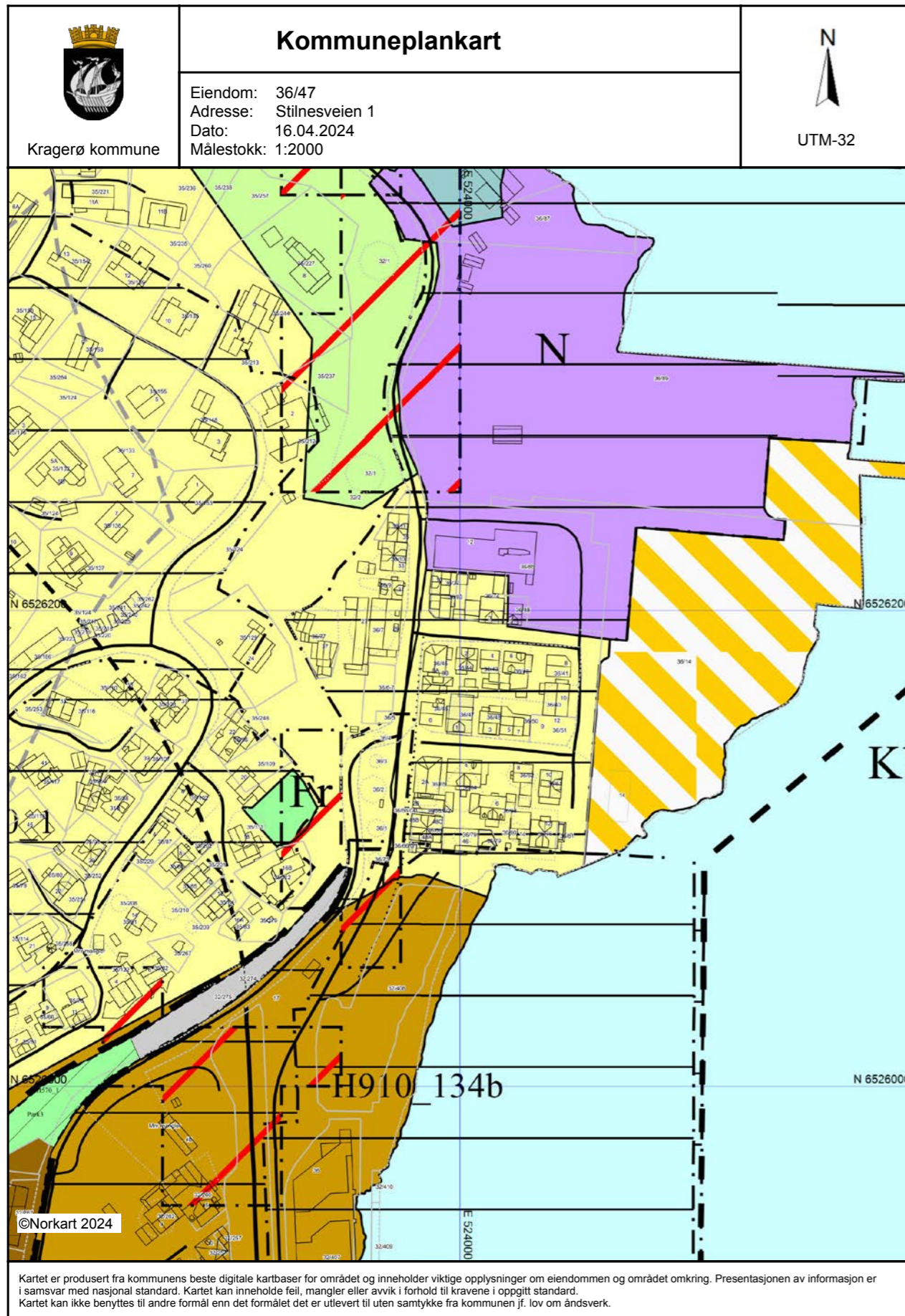
Det skal tilrettelegges for gang- og sykkelsti langs Gamle Kragerøvei/Ytre Strandvei.

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse må fortau langs Gamle Kragerøvei og ny rundkjøring innenfor planen, samt atkomst frem til og langs med feltet, opparbeides.

10.2 Utomhus

Før brukstillatelse kan gis, må tilhørende uteareal være opparbeidet i h.h.t. godkjent utomhusplan.





Stilnesveien 1

Nabolaget Bakken/Tangen - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Husdyreiere



Offentlig transport

Stilnestangen Linje 506, 701	1 min	0.1 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	29 min	25.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 10 min	
Kristiansand Kjevik	1 t 46 min	

Skoler

Kragerø skole (1-10 kl.) 514 elever, 30 klasser	14 min	1 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	6 min	4.1 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	36 min	40.4 km

Ladepunkt for el-bil

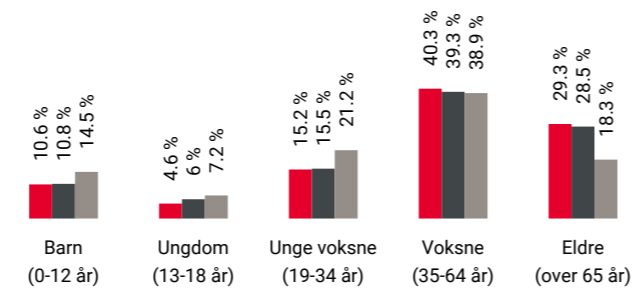
Gromstad 50kw	11 min
Barthebrygga	14 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bakken/Tangen	540	328
Kragerø	5 530	3 170
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Trekanten barnehage (1-5 år) 43 barn	11 min	0.8 km
Frydensborg Gård barnehage (1-5 år) 45 barn	14 min	1 km
Rømerverven barnehage (1-5 år) 43 barn	14 min	1.1 km

Dagligvare

Spar Kirkebukta Kragerø Post i butikk	3 min	0.3 km
Kiwi Kragerø	10 min	

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Trafikk
Lite trafikk 85/100

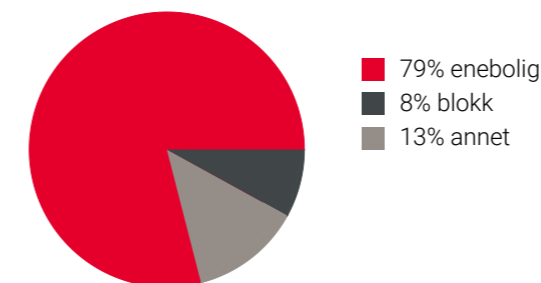
Gateparkering
Lett 85/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100

Sport

Ny ballbing 2013 - Kragerø Skole Ballspill	12 min	0.9 km
Kragerø skole Aktivitetshall, ballspill	13 min	0.9 km
Family Fitness Kragerø	11 min	
MOT Kragerø	5 min	

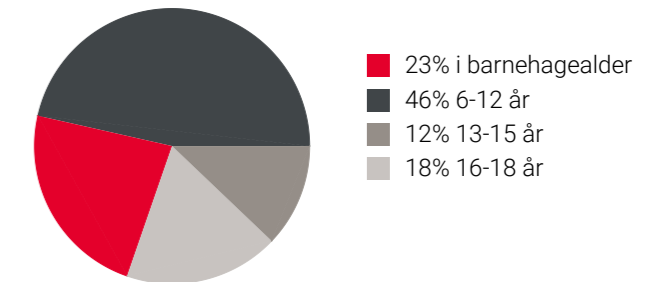
Boligmasse



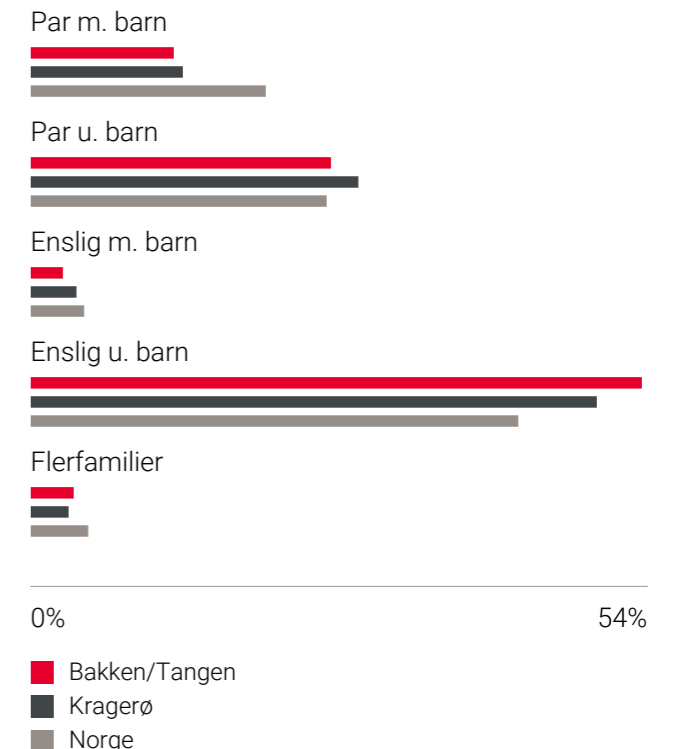
Varer/Tjenester

ALTI Kragerø	14 min
Vitusapotek Kragerø	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kragerø kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kragerø kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



**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 eigeendom (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 rabattert 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 eiendomsmegler. 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 boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Stilnesveien 1
3770 KRAGERØMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kragerø
Saksbehandler: Torunn Bakke

Oppdragsnummer: 1302240080

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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 salgsoppgave datert: 03.05.2024

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: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon