



aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

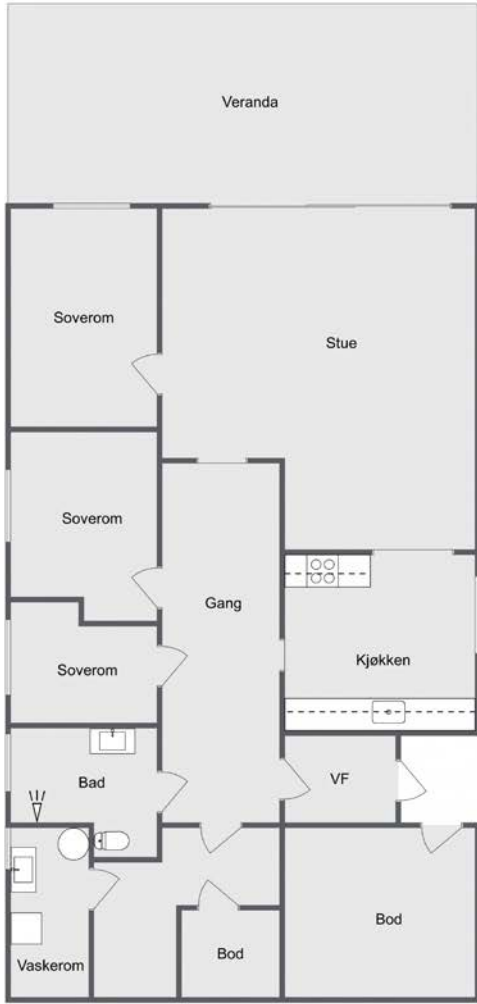
Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.



aktiv.
Tar deg videre

Symreveien 13F
6. Etasje





Dalig leder / Eiendomsmegler

Ronny Jørstad

Mobil 413 20 888
E-post ronny.jorstad@aktiv.no

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



Eiendomsmeglerfullmektig

Eileen Johnsen

Mobil 940 84 027
E-post eileen@aktiv.no

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

Attraktivt beliggende leilighet med 3 soverom. Gode solforhold og garasje plass.

Aktiv eiendomsmegling har gleden av å presentere Symreveien 13F!

Romslig praktisk leil. med alt på en flate, beligg. på Kalstad, nest ytterste rekke i terrassehusa. Parkering og adkomst fra toppen (på nordsiden), her er det garasje, og noen få trappetrinn ned til leiligheten.

Sentralt beligg. med kort gangavstand til bl.a. barnehage, videregående skole, flotte leke- og turområder, dagligvareforretning og idrettshall. Stor sydvendt terrasse med gode solforhold!

Fine turområder rett utenfor døra med bl.a. sti rundt Tjenna som også egner seg for turer med barnevogn. Studsdalen er et flott tur- og lekeområde som ligger en liten km fra leiligheten. Det er ca. 20 minutters gange til Kragerø sentrum, gode bussforbindelser like ved med hyppige avganger til Kragerø sentrum, Helle og Sannidal.

Innhold

Velkommen	4
Om eiendommen	6
Tilstandsrapport	32
Egenerklæringsskjema	56
Midlertidig brukstillatelse	60
Energiattest	61
Nabolagsprofil	61
Reguleringsplan	66
Reguleringsplankart	67
Formuesverdi	68
Vedtekter	69
Byggetegninger	77
Eiendomskart	84
Forbrukerinformasjon	91
Budskjema	92

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 275 000,-	Soverom:	3
Omkostn.:	Kr 68 815,-	Antall rom:	4
Total ink omk.:	Kr 2 343 815,-	Gnr./bnr.	Gnr. 13, bnr. 294
Felleskostn.:	Kr 700,-		Gnr. 13, bnr. 286
Selger:	Liv Bråthen		Gnr. 13, bnr. 298
	Bente M. Gornitshni	Snr.	6
Salgsobjekt:	Eierseksjon	Oppdragsnr.:	1302240064
Eierform:	Eierseksjon		
Byggeår:	1971		
:			
Tomtstr.:	2042 m²		

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA -i: 113 m²
BRA - e:12 m²
BRA totalt: 125 m²

Bruksareal fordelt på etasjen:

BRA-i: 113 m² Entre, gang, bod, gang, bad, vaskerom, 3 soverom, stue, spisestue, kjøkken
BRA-e: 12 m² Bod 2

TBA fordelt på etasje

6. etasje: 27 m²

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Garasjeplass tilhørende enheten er 15 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er målt opp innvendig på stedet.
Areal oppgitt under åpent areal er terrasse mot sørøst.

Tomtetype

Festet fellestomt.

Tomtestørrelse

2042 m²

Tomtebeskrivelse

Festet fellestomt for alle seksjonene i rekken, og hver enkelt betaler sin andel av festeavgift.

Grunneier: Norum / Kjærra

Festeavgift kr: 908

Grunnleien: Konsumprisindeksreguleres hvert 10 år.

Neste regulering av festeavgift: 2032

Festeforholdet er evigvarende.

Det foreligger målebrev, datert: 21.09.1971.

Festeavgiften inkluderer også andel av realsameie for bnr. 286 og 298 hvor denne seksjon, i likehet med alle de andre seksjonene i terrassehusa har andel 1/45. Området omfatter areal vest, nord og øst for byggene herunder veien opp til nordsiden av byggene.

Fellestomten er opparbeidet med asfaltert adkomst og parkering. Det er noe beplantning mellom rekkene.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et barnevennlig område med bl.a. kort vei til barnehage, idrettshall, fotball- og tennisbane samt flotte lekearealer. Kun få minutters gange til Kalstadsenteret med dagligvareforretning, bensinstasjon og gatekjøkken. Fine turområder rett utenfor døra med bl.a. sti rundt Tjenna som også egner seg for turer med barnevogn. Studsdalen er et flott tur- og lekeområde som ligger en liten kilometer fra leiligheten.

Fra leiligheten er det ca. 20 minutters gange til Kragerø sentrum. Det er også gode bussforbindelser like ved med hyppige avganger til Kragerø sentrum, Helle og Sannidal. Fra Sannidal/Tangen er det buss forbindelser sør- og nordover.

Adkomst

Se kartutsnitt.

Bebyggelsen

Veietablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger, småhus og leiligheter.

Barnehage/Skole/Fritid

Det planlegges å etablere en barnehage på Kalstad, på tomta til Kalstad barnehage (Alt. 2A). Forslaget innarbeides i Økonomi- og handlingsplan 2024-2027.

Skolekrets

Barneskole ligger i overkant av 3 km fra eiendommen.
Videregående ligger ca 500 meter fra eiendommen.

Bygningssakkyndig

Jacob Unosen Ramberg

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Taktekkingen er av pappshingel. Beslag, renner og nedløp i stål. Vinduer i tre med 2-lags isolerglass. Vindu i tre med koblet rammer. Ytterdører i tre med glassfelt. Terrasseskyvedør i tre med glassfelt. Terrasse i tre med rekker i stål.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vinduer skiftet i fra 2015-2023, unntatt vindu på vaskerom.

Innhold

Leiligheten ligger i 6. etasje og inneholder:
- Vindfang, delvis åpen stue- og kjøkkenløsning, bad, 3 soverom, gang og vaskerom.

Boder og garasjeplass.

Standard

Leilighet med alt på en flate, beliggende i 6.etasje på Kalstad.

Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med lys. Herfra er det utgang til sør-vendt terrasse med utsikt mot Kalstadtjenna.

Kjøkkeninnredning fra Ikea, med hvite, profilerte fronter, heltre eik benkeplate og integrerte hvitevarer: komfyr, platetopp og oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Det er åpent mellom kjøkken og stuen, noe som gir gode lysforhold og god plass til spisebord.

Det ble gjort oppussingsarbeider med bad/wc i 2016 med nye baderomsplater og nytt belegg med varmekabler. Badet inneholder servantskap, wc og dusjhjørne.

Leiligheten inneholder 3 soverom.

Leiligheten har et eget, separat vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Leiligheten inneholder 2 innvendige boder, samt en stor utebod ved inngangspartiet med god lagringsplass.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og 3.

Forhold som har fått TG3 (store eller alvorlige avvik, som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid):

- Vinduer: Det er registrert noe alder/værslitasje. Vindu på vaskerom var vanskelig å lukke, dette er et eldre vindu med koblet rammer som står for utskiftning. Konsekvens/tiltak: Vedlikehold må beregnes. Vindu på vaskerom står for utskiftning.

- Utvendige dører: Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Råteskader gjelder terrassedør. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Det er registrert alder og værslitasje på inngangsdør og ytterdør mot bod. Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk. Døren(e) står foran utskiftning.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Konsekvens/tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut.

- Vaskerom, generelt: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er registrert noe salt og fuktmerker på yttervegger. Dette må overvåkes over tid og eventuelt utføres utbedringer om ønsket. Da dette er ytterveggkonstruksjon og vann fra bakkant av bygget må det undersøkes med sameiet om dette. Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres.

Forhold som har fått TG2 (vesentlige avvik og mindre avvik, som kan kreve tiltak eller ikke som ikke krever umiddelbare tiltak):
- Innvendige overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes.

- Radon: Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Innvendige dører: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må påregnes

- Bad, ventilasjon: 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.

- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er registrert noe ufagmessige utførelser av avløpsrør, under kjøkkenbenk er overgang plast til støpejern teipet. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Avløpsrør med ufagmessige utførelser må overvåkes eller kontrolleres.

- Elektrisk anlegg: Med tanke på at dette er et dødsbo, alder og manglende dokumentasjon, så anbefales det en kontroll av anlegget. Kostnadsestimat gitt for kontroll, avvik funnet av fagkyndig kommer i tillegg.

Forhold som har fått TG2 (mindre avvik, som ikke som ikke krever umiddelbare tiltak):
- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få TG 0 eller 1 må tekkingen

skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Bad, overflater og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsone (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Konsekvens/tiltak: Vindu i våtsone må overvåkes, det er installert et dusjforheng for å beskytte vindu.

- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapporten utarbeidet av Ramberg Takst ved Jacob U. Ramberg datert: 02.04.2024. Rapporten ligger vedlagt salgsoppgaven.

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

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
Leiligheten disponerer en egen garasjeplass beliggende på toppen av rekken.

Forsikringsselskap
IF

Polisenummer
SP637212

Radonmåling
Det er ikke foretatt radonmåling i leiligheten.

Diverse
Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi
Oppvarming
Elektrisk er installert i enheten. Varmekabler på bad.

Energikarakter
E

Energifarge
Rød

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 2 275 000

Kommunale avgifter
Kr 17 262

Kommunale avgifter år
2024

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter inkluderer renovasjon, vann og avløp.

Eiendomsskatt
Kr 3 200

Eiendomsskatt år
2024

Formuesverdi primær
Kr 585 744

Formuesverdi primær år
2022

Formuesverdi sekundær
Kr 2 224 811

Formuesverdi sekundær år
2022

Info formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2022.

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet felleskostnader, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring, forsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett. Det er ikke innlagt internett, tidligere eier benyttet riks TV. Utgifter vedrørende riks TV utgjorde ca. 800,- kr. i mnd.

Tilbud lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten
Eierbrøk
1/8 og 1/45

Felleskostnader inkluderer
Utvendig forsikring og brøyting. Det må påregnes noe økning i felleskostnader.
Felleskostnader betales den 1. hver mnd.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 700

Sameiet
Sameienavn
Eierseksjonssameie Fellesareal Symreveien 13

Organisasjonsnummer
924307781

Om sameiet
Det vil bli endringer i styret i sameiet, grunnet salg av leiligheter. Det vil bli ett nytt møte for styret i april. Forretningsfører intert i sameiet, med ekstern regnskapsfører: (Marianne Fuglestveit).

Varmekabler i trapp fungerer ikke. Forholdet vil ikke bli utbedret med nye varmekabler. Hver enkelt har ansvar for måking av sin naturlige del av trapp.

Regnskap/budsjett
Saldo pr. 31.12.2023: 25 660,-

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det holdes dugnad 2 ganger pr. år:
- Første onsdag i mai kl. 17:00
- Første onsdag i oktober kl. 17:00

Det føres gebyr hvis man ikke stiller eller kan delta: kr. 200,-

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 13, bruksnummer 294, seksjonsnummer 6 i Kragerø kommune.Gårdsnummer 13, bruksnummer 286 i Kragerø kommune.Gårdsnummer 13, bruksnummer 298 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:

3814/13/294/6:
21.09.1972 - Dokumentnr: 1980 - Bestemmelse om veg
Gjelder feste
Rett til å benytte veg,vann og kloakk mot å delta i vedlikehold med forholdsmessig andel.

21.09.1972 - Dokumentnr: 1980 - Festekontrakt - vilkår
Evigvarende festekontrakt.
Det er pliktig medlemskap i foreningen.
Pliktig for festeren å ha på varme i varmekabel i utvendig trapp.

FESTERETT FOR BESTANDIG
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING/
VELFORENING M.V.
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT
LEIEN KAN REGULERES
MED FLERE BESTEMMELSER

21.09.1972 - Dokumentnr: 1975 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/8
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 8 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert: 22.03.1972

Følgende arbeid gjenstod:
- Monteringsarbeid i tilfluktsrom.
- Utvendig malerarbeid.

Det antas at anmerkningene er utbedret.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. 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 bygg. 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.

Det foreligger byggetegninger, datert: februar 1969. Disse stemmer godt med dagens bruk, med et par unntak:

- Det er åpnet opp mellom stue og kjøkken.
- Tegningen viser 2 stk. boder, en med utvendig adkomst og den andre med innvendig adkomst.

Disse er i dag en stor bod med utvendig adkomst.

Ovennevnte avvik antas at ikke er av praktisk betydning for kjøper. Kjøper overtar likevel risiko med ovennevnte avvik.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
22.03.1972.

Vei, vann og avløp
Offentlig vann og avløp.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen omfattes av reguleringsplan "Nordre Kalstad 2". Reguleringsformål for eiendommen er bolig.

Planområdet ca. 40 meter vest for boligen er regulering til lekeplass. Planområdet ca. 20 meter

nord, samt planområdet ca. 40 meter sør for eiendommen er regulert til vei. Planområdet ca. 80 meter øst, er regulert til friluftsområdet.

Eiendommen omfattes også av "Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018 - 2030", og er merket som LNF-område. Planområdet ca. 35 meter nord, samt planområdet ca. 60 meter sør-vest for eiendommen er merket som offentlig/privat tjenesteyting, og er i dag en kirkegård. Planområdet ca. 65 meter nord for eiendommen er merket som faresone "Høyspenningsanlegg".

Reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Adgang til utleie
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Legalpant
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon
Eiendommen er ikke konsesjonspliktig, men kjøper må via egenerklæring om konsesjonsfrihet bekrefte at eiendommen skal benyttes til helårsbolig. Dvs. at minimum en person skal benytte eiendommen til sin primære bolig. Det praktiseres ikke personlig boplikt, slik at boplikten kan opprettholdes ved f.eks. utleie.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel 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 eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet

boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Leiligheten er vasket, og gjort klar for overtagelse. Hvitevarer i leiligheten medfølger. Møbler medfølger om annet ikke avtales. Det foretas enkel gulvvask før overtagelse.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtagelse.

Budgivning
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. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist.

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
2 275 000,- (Prisantydning)
0,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:
10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
56 875,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 175 000,00))

71 315,- (Omkostninger totalt)

2 346 315,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 68 815

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Dødsbo
Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr 5 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 40 000,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr. 240 pr. stk,-. Utleggene omfatter utskrift av heftelser/

servitutter . Dersom handel ikke kommer i stand

eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr. 1875,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr. 10 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig
Ronny Jørstad
Dalig leder / Eiendomsmegler
ronny.jorstad@aktiv.no
Tlf: 413 20 888

Eileen Johnsen
Eiendomsmeglerfullmektig
eileen@aktiv.no
Tlf: 940 84 027

Ansvarlig megler
Ronny Jørstad
Dalig leder / Eiendomsmegler
ronny.jorstad@aktiv.no
Tlf: 413 20 888

Telemarksmegleren AS, Kirkegata 26
3770 Kragerø
Tlf: 359 86 818

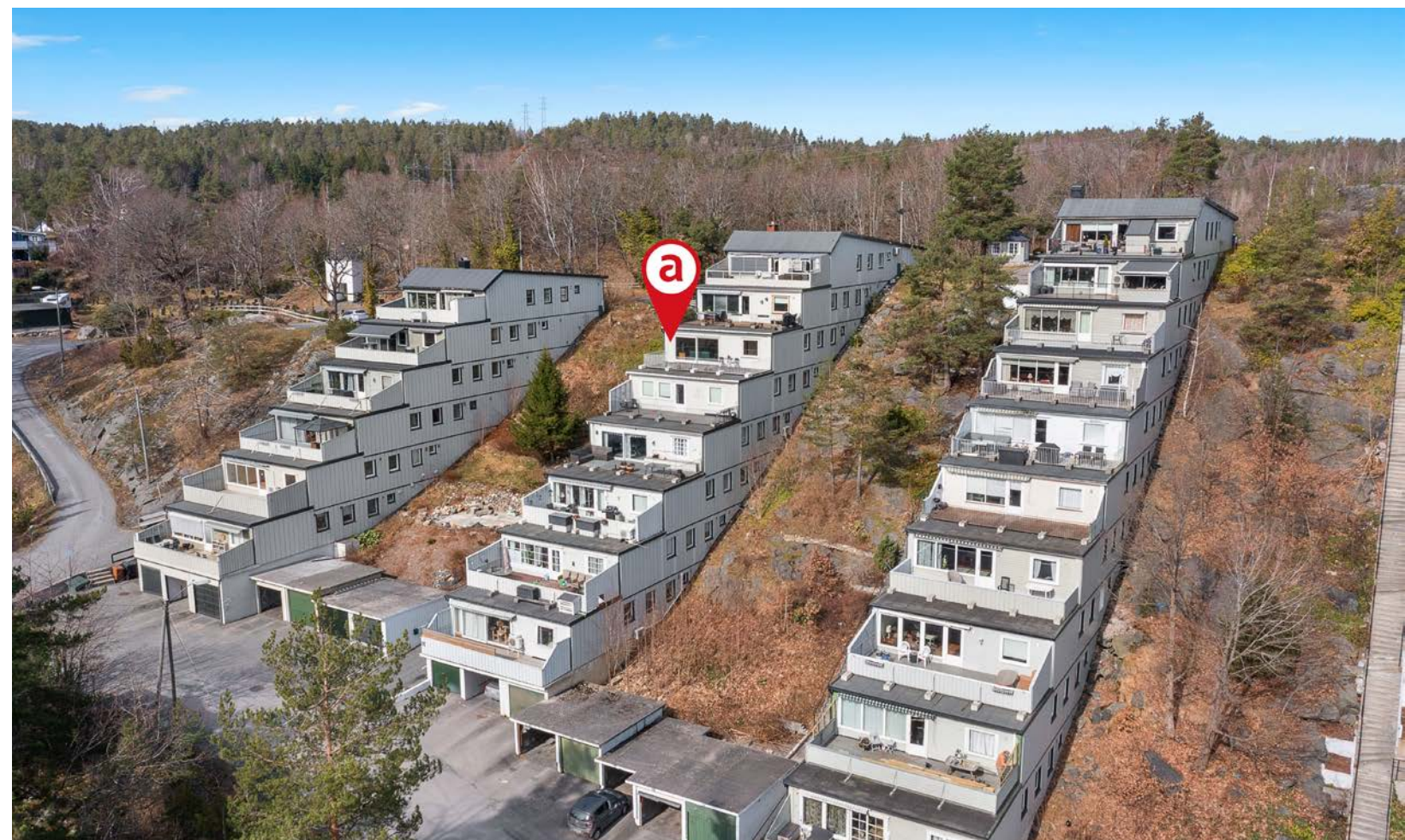
Salgsoppgavedato
09.04.2024

SYMREVEIEN 13F

Romslig praktisk leil. med alt på en flate, beligg. på Kalstad, nest ytterste rekke i terrassehusa. Parkering og adkomst fra toppen (på nordsiden), her er det garasje, og noen få trappetrinn ned til leiligheten. Sentralt beligg. med kort gangavstand til bl.a. barnehage, videregående skole, flotte leke- og turområder, dagligvareforretning og idrettshall. Stor sydvendt terrasse med gode solforhold!

Leilighet med alt på en flate, og inneholder:

- Vindfang, delvis åpen stue- og kjøkkenløsning, bad, vaskerom og 3 soverom.
- Boder og garasjeplass.





Stue

Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med lys. Herfra er det utgang til terrasse med utsikt mot Kalstادتjenna.

Det er åpent mellom kjøkken og stuen, noe som gir gode lysforhold og god plass til spisebord.

Det er benyttet digital styling på bildene.





Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra Ikea, med hvite, profilerte fronter, heltre eik benkeplate og integrerte hvitevarer: komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn.



Bad

Badet ble oppgradert i 2016 med nye baderomsplater og nytt belegg med varmekabler. Badet inneholder servantskap, wc og dusjhjørne.

Leiligheten har et eget, separat vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



Soverom

Leiligheten inneholder 3 soverom.





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**



Tilstandsrapport

Kjedehus
Symreveien 13F, 3772 KRAGERØ
KRAGERØ kommune
gnr. 13, bnr. 294, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m² BRA-i: 113 m²



Befaringsdato: 22.03.2024 Rapportdato: 02.04.2024 Oppdragsnr.: 20917-1246 Referansenummer: UW1495
Autorisert foretak: Ramberg Takst



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig



Jacob U. Ramberg
Uavhengig Takstingeniør
jacob@bjerketangen.no
918 89 227



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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
- løsøre 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst ble kontaktet av Bente Gornitshni for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av leilighet med adresse Symreveien 13F i Kragerø kommune. Det er fint vær på befaringsdagen, ut over dette er alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapporten.

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

Tilstanden på boligen framstår med normal standard og normal bruksslitasje.

TG: 2 er gitt til: taktekking, overflater, radon, innvendige dører, vindu i våtsone baderom, tilluft baderom, vannrør, avløpsrør og el-anlegg.
TG: 3 er gitt til: vinduer, ytterdører, terrasse og vaskerom. Viser til rapportens underpunkter og at det er viktig at man leser disse, ikke bare sammendraget.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Kjedehus - Byggeår: 1971

UTVENDIG [Gå til side](#)
På eiendommen er det ført opp kjedehus/terrassehus som er horisontalt delt.

INNVENDIG [Gå til side](#)
Gulv har overflater av laminat, teppe og betong. Vegger har overflater av trepanel, malte flater og tapet. Himling har overflater av malte flater og etasjeskille i betong.

Innvendig har boligen malte glatte dører og glatte trehvite dører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Baderom:

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

Gulv har overflate av våtromsbelegg. Vegger har overflater av våtromsplater. Himling har overflate av trepanel.

Toalett, dusjhjørne og vask på baderom.

Vaskerom:

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

Gulv har overflate av betong. Vegger har overflater av synlig grunnmur og trepanel. Himling har overflate av malt flate.

Vaskekum og opplegg for vaskemaskin på vaskerom.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Folierte skrog med profilerte fronter, stedvis med glassfelt. Heltre benkeplate med dobbel vask i porselen. Avsatt plass til kjøleskap. Integreert oppvaskmaskin, micro, komfyr og platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Vannrør av kobber og rør-i-rør. Avløpsrør i plast og støpejern. Varmtvannstank på ca. 200 liter. Sikringsskap med skrusikringer og automatsikringer, fjernavleser installert. Brannteknisk godkjent.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Den delen av tomten som ikke er bebygd består av gress, asfalt, beplantning og naturtomt.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

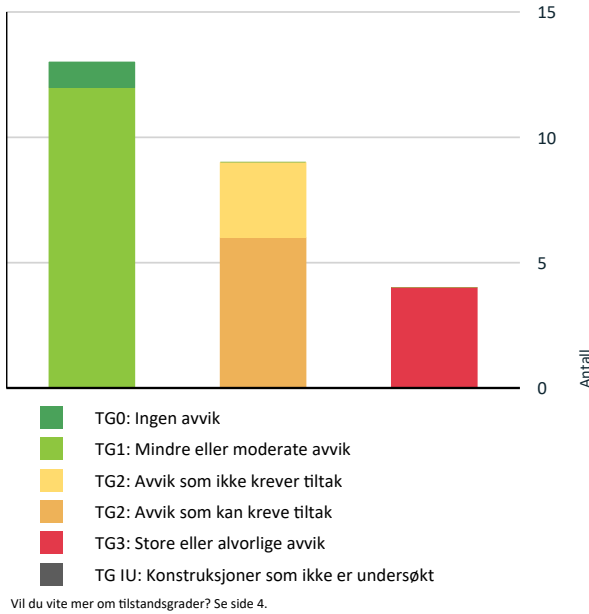
Lovlighet [Gå til side](#)

Kjedehus

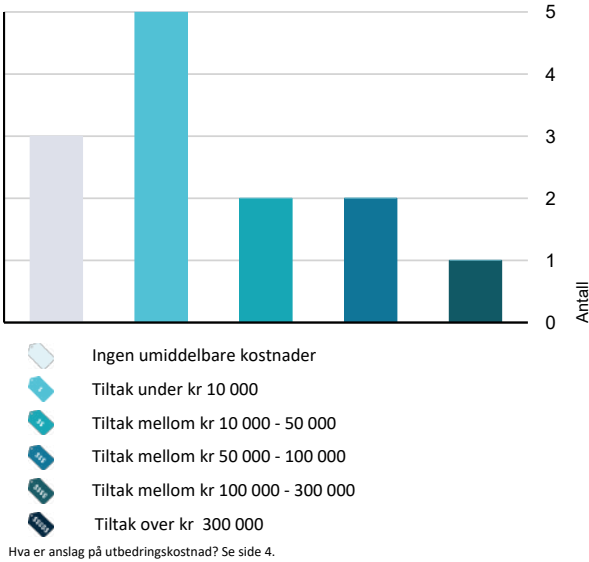
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder: Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling av leilighet beliggende på Gnr: 13 Bnr: 294 Snr: 6 med adresse Symreveien 13F i Kragerø kommune.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK		
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Våtrom > 6 etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK		
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Våtrom > 6 etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK		
!	Utvendig > Taktekking	Gå til side
!	Våtrom > 6 etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

KJEDEHUS



Byggeår
1971

Kommentar
I følge rekurent.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av pappshingel.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Alle enheter er ansvarlig for sin takpapp. Rekurent opplyser om at denne ble skiftet i ca. 2000.
Takpapp må overvåkes, og man må være forberedt på en kostnad for utskifting av denne når den tid kommer.

Årstall: 2000

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Konsekvens/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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Eksempel på takpapp, dette er takpappen til enheten under sett fra terrassen.

Nedløp og beslag

Beslag, renner og nedløp i stål.

Renner og nedløp skiftet i 2022.

Årstall: 2022



Utsnitt renner.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Trevegg mot terrasse er det enheten selv som har ansvar for.
Det er registrert noe alder og værslitasje.
Terrassedør må skiftes, gjør ytterligere undersøkelser av reisverk når det utføres destruktive inngrep.

Det er ikke registrert avvik utenom normal alder og værslitasje, vedlikehold er utført. Kledning ble skiftet i 2010.

Da det er råte i terrassedør er det en risiko for skjulte feil og avvik.

Tilstandsrapport



Utsnitt veggkonstruksjon.

Vinduer

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.
Vindu i tre med koblet rammer.

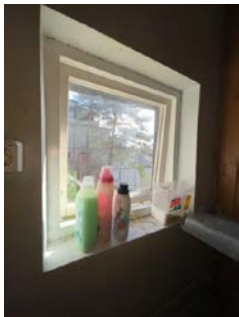
Vinduer varierer i alder og kvalitet, vinduer er byttet gradvis fra 2015 til 2023 unntatt vindu på vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er registrert noe alder/værslitasje.
Vindu på vaskerom var vanskelig å lukke, dette er et eldre vindu med koblet rammer som står for utskifting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold må beregnes.
Vindu på vaskerom står for utskifting.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.

Dører

Ytterdører i tre med glassfelt.
Terrasseskyvedør i tre med glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er registrert alder og værslitasje på inngangsdør og ytterdør mot bod.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.
• Døren(e) står foran utskifting.

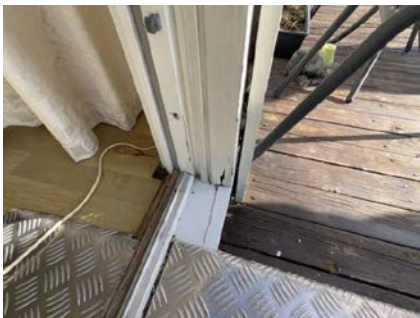
I terrasseskyvedør er det råteskader og det er registrert glippe mellom karm og glass. Terrasseskyvedør står for utskifting.
Bytte av en så stor skyvedør er grunnen til det høye kostnadsestimatet.
Inngangsdører er originale, med noe slitasje, utettheter i karm, men er godt beskyttet da de er under tak. Utskifting av inngangsdører nærmer seg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utsnitt ytterdører.

Tilstandsrapport



Utsnitt ytterdører.



Utsnitt ytterdører.



Utsnitt ytterdører.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre med rekker i stål.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det er registrert råteskader i terrasse og bjelkelag. Retningen på terrassebord gjør at bjelkelag ligger på tvers over hele lengden og vil holde på vann. Anbefaler å snu bjelkelag og terrassebord når terrasse utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utsnitt terrasse.



Utsnitt terrasse.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv har overflater av laminat, teppe og betong. Vegger har overflater av trepanel, malte flater og tapet. Himling har overflater av malte flater og etasjeskille i betong.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert noe slitasje på overflater. Det er registrert noe skader ved terrasseskyvedør da denne ikke er tett. Merker på listverk, gulv og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.



Høydeforskjeller kontrollert.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innhent dokumentasjon om mulig på radonmålinger eller tiltak mot radon.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Radon aktsomhet.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører og glatte trehvite dører.

Innvendige dører er skiftet, det er eldre dører mot vaskerom og bod. Mot vaskerom og bod er det registrert slitasje på dørvridere og dørterskel er fjernet fra vaskeromdør.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Dørvridere og skader på dører må utbedres for TG:1.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt innerdør.



Utsnitt innerdør.



VÅTROM

6 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

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

Gulv har overflate av betong.
Vegger har overflater av synlig grunnmur og trepanel.
Himling har overflate av malt flate.

Vaskekum og opplegg for vaskemaskin på vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert noe salt og fuktmerker på yttervegger. Dette må overvåkes over tid og eventuelt utføres utbedringer om ønsket. Da dette er ytterveggkonstruksjon og vann fra bakkant av bygget må det undersøkes med sameiet om dette.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utsnitt vaskerom.



Utsnitt vaskerom.

6 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført da rør er ført synlig på vegg og våtsone ligger mot yttervegg og badetrom.
Ingen unormale fuktindikasjoner utført på befaringsdagen.



Vannrør ført på vegg.

Tilstandsrapport

6 ETASJE > BAD

Generell

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

Gulv har overflate av våtromsbelegg.
Vegger har overflater av våtromsplater.
Himling har overflate av trepanel.

Toalett, dusjhjørne og vask på badetrom.

Rekvirent opplyser om at badetrom ble totalrenovert i 2016 av Johan Brekka, dette er med fornying av gulv med varmekabler og sluk. Nye vannrør mot badetrom ble også skiftet i 2016.

Årstall: 2016



Utsnitt badetrom.

6 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger har overflater av våtromsplater.
Himling har overflate av trepanel.

Årstall: 2016

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vindu i våtsone må overvåkes, det er installert et dusjforheng for å beskytte vindu.
Husk at vinduet vil ha redusert levetid i våtsone.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt våtromsplater og himling.



Vindu i våtsone.

6 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv har overflate av våtromsbelegg.
Det er registrert fall mot sluk.

Årstall: 2016



Utsnitt badetromsgulv.

6 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.
Tettesjikt er synlig våtromsbelegg.

Årstall: 2016

Tilstandsrapport



Plastsluk.

6 ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Toalett, dusjhjørne og vask på badetrom.

Årstall: 2016



Toalett.



Vask.



Dusjhjørne.

6 ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Det mangler tilluft til rommet, ikke ventil i vindu eller spalte i dør.

Årstall: 2016

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.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Elektrisk vifte.

6 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført da våtsone ligger mot yttervegg og vaskerom.
Ingen unormale fuktindikasjoner utført på befaringsdagen.

KJØKKEN

6 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Folierte skrog med profilerte fronter, stedvis med glassfelt.
Heltre benkeplate med dobbel vask i porselen.
Avsatt plass til kjøleskap.
Integrert oppvaskmaskin, micro, komfyr og platetopp.

Kjøkken ble skiftet i 2007.
Vannledninger til kjøkken ble skiftet i 2016.

Årstall: 2007



Utsnitt kjøkken.

6 ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2007



Avtrekk kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør av kobber og rør-i-rør.
Stoppekran er lokalisert på vaskerom.

Rør-i-rør går fra vaskerom, dette rommet har sluk.

Kobberrør er stedvis fornyet.

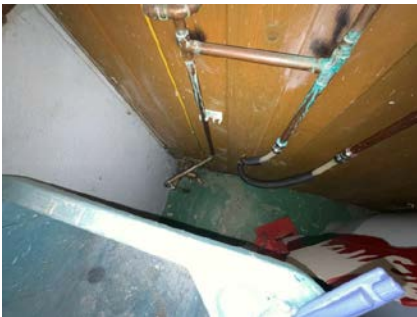
Vurdering av avvik:

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

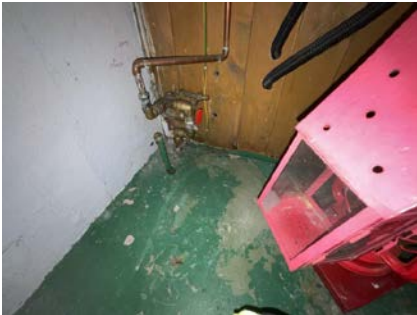
Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt kobberrør og rør-i-rør.



Stoppekran.

Avløpsrør

Avløpsrør i plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert noe ufagmessige utførelser av avløpsrør, under kjøkkenbenk er overgang plast til støpejern teipet.

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør med ufagmessige utførelser må overvåkes eller kontrolleres.
Kostnadsestimat gitt for kontroll, utbedringer utført av fagkyndig kommer i tillegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Avløpsrør i plast ført mot støpejern.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.
Varmtvannstank lokalisert på vaskerom.

Årstall: 2016 Kilde: Produksjonsår på produkt



Varmtvannstank.

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

Sikringsskap med skrusikringer og automatsikringer, fjernavleser installert.
Sikringsskap er lokalisert i ekstern bod.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1971
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Med tanke på at dette er et dødsbo, alder og manglende dokumentasjon, så anbefales det en kontroll av anlegget.
Kostnadsestimat gitt for kontroll, avvik funnet av fagkyndig kommer i tillegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Sikringsskap.

TG 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 forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat og røykvarsler registrert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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



Røykvarsler.



Brannslukningsapparat.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

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



Hva er bruksareal?

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

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

Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den 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 bygningssakkyndig 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?](#)

Arealer

Kjedehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
6 etasje	113	12		125	27		125
SUM	113	12			27		125
SUM BRA	125						

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Areal oppgitt under åpent areal er terrasse mot sørøst.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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: Vindu skiftet i 2023.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Kjedehus	110	15

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.3.2024	Jacob U. Ramberg	Takstingeniør
	Bente Gornitshni	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	13	294		6	2040 m²	Kommunekart.com	Eiet
Adresse							
Symreveien 13F							
Hjemmelshaver							
Haugen Ann-Karin, Johansen Else Bjørg Norum, Norum Knut Bjørn, Bråthen Liv, Kjærra Stig Atle, Kjærra Tor Ingar							
Kommentar							
Areal gjelder hele sameiet.							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen ligger i veletablert boligfelt i Kragerø kommune.
Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.
Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.
Regulering
Plannavn: Nordre Kalstad II. Formål: Boliger.
Om tomten
Den delen av tomten som ikke er bebygd består av gress, asfalt, beplantning og naturtomt.
Tinglyste/andre forhold
Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen, denne dag var det pent vær. Ut over dette er det ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
Kommuneplan
Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018 - 2030.
Konsesjonsplikt
Ja. 0-grense i hele Kragerø kommune. Boplikt ved egenerklæring.
Bebyggelsen
På eiendommen er det ført opp kjedehus/terrassehus som er horisontalt delt.

Forsikring				
Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				
Ingen opplysninger om forsikringsforhold er oppgitt.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Dette er et dødsbo, det har således ikke vært mulig å få fylt ut en egenerklæring.	Gjennomgått	0	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei
Situasjonskart		Kommunekart.com	Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no		Ambita.	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 elers 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.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal 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/UW1495>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Garasjeplass tilhørende enheten, garasjeplassen er på 15m² og er midtstilt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Kragerø

Oppdragsnr.

1302240064

Selger 1 navn

Bente Magdalen Gornitshni

Gateadresse

Symreveien 13F

Poststed

KRAGERØ

Postnr

3772

Er det dødsbo?

☐ Nei

☒ Ja

Avdødes navn

Liv Bråthen

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei

☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Bente Gornitshni (Fullmektig)

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei

☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

1971

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei

☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

IF

Polise/avtalennr.

SP637212

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

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bad ble renovert i 2016

Arbeid utført av

Johan Brekka AS, V/Jan Erik Enger

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Utført ifm renovering i 2016

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

Nei

5

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Saltutslag i vegg, gulv mot yttervegg i bod, kjeller, vaskerom. Jfr tilstandsrapport.

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

Nei

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

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

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1302240064

Tilleggskommentar

Dette er et dødsbo, og jeg har derfor bare begrenset kjennskap til eiendommen. Henviser til tilstandsrapport og de feil og mangler takstmann har angitt.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligsælgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forevrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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 Avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1302240064

Skjema F

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Nordre Kalstad					
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssektorens vedtak		
Nybygg	Tomtbygg II	dato 20/8-70	sak 319		
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Bredt. Brekka					
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Rolf Brekka		Bekkedalen 71			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
II II		II II			

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☐ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Monteringsarb. i tilfluktsrom.

Utvendig malerarbeid

Dette arbeid må være fullført innen juni 1972

Kragere, den 22. juni 1972.

Sendes:

☐ byggherren

☒ anmelderen

☐ ansvarshavende

☐ byggespivemyndighet

☐

☐

☐

☐

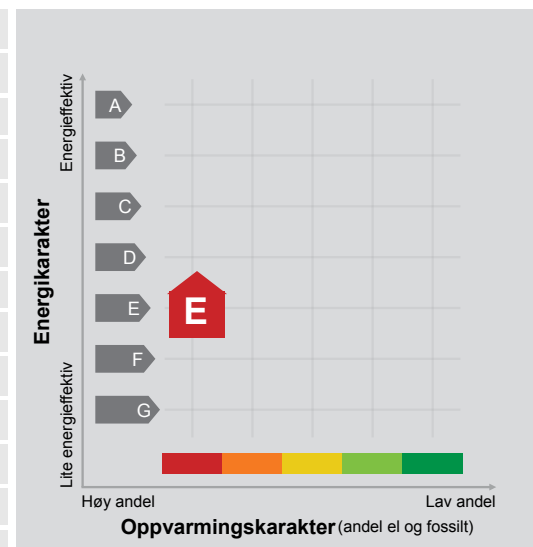
Rolf Hansen
bygningssektor

Bygningssektoren



ENERGIATTEST

Adresse	Symreveien 13F
Postnummer	3772
Sted	KRAGERØ
Kommunenavn	Kragerø
Gårdsnummer	13
Bruksnummer	294
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	165301242
Bruksenhetsnummer	H0601
Merkenummer	fc5fa615-c308-47c6-88c6-07ffd45e0b28
Dato	03.04.2024



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

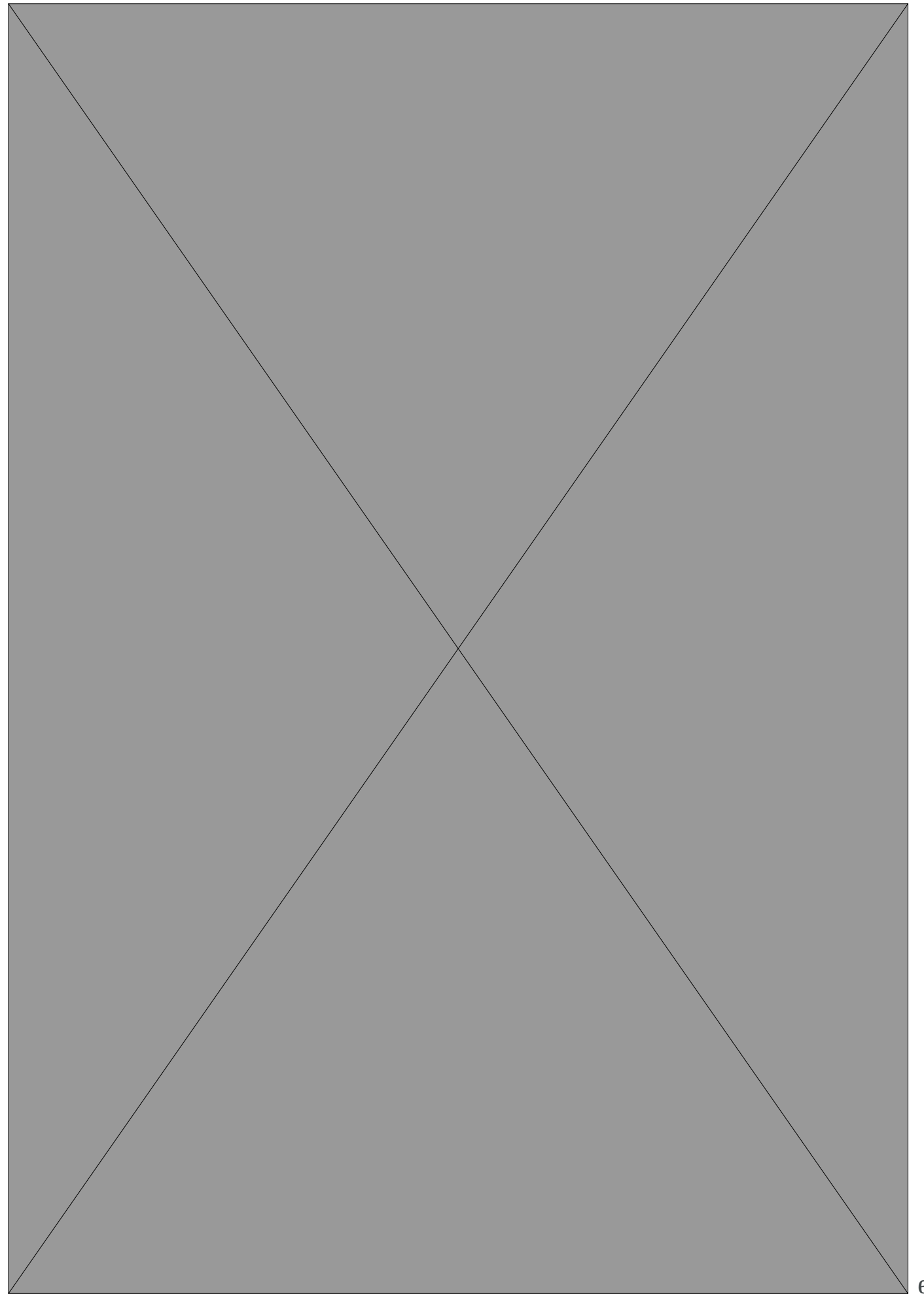
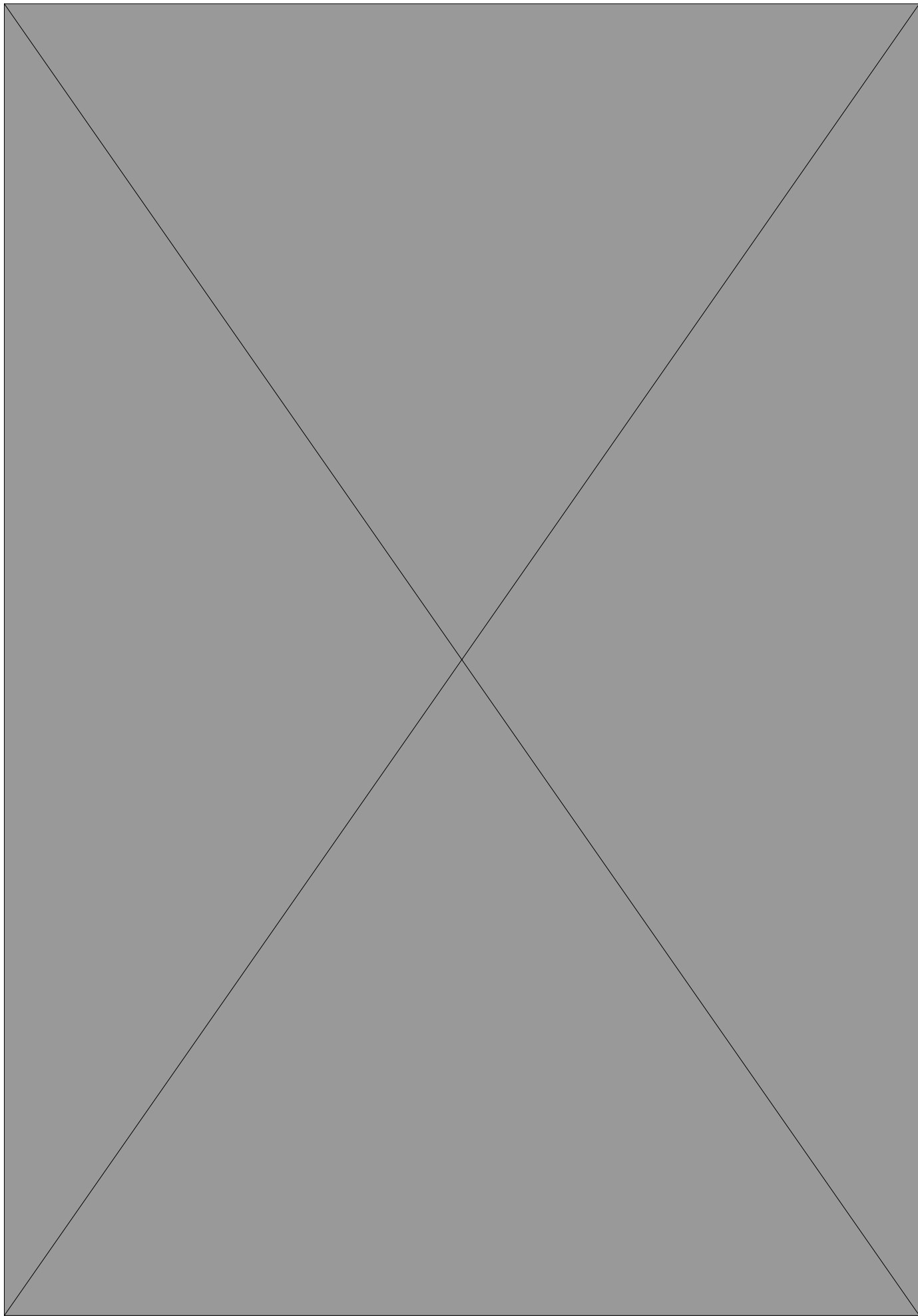
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.





Kragerø kommune
Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ
Telefon: 35 98 62 00

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	4014	Gårdsnr.	13	Bruksnr.	294	Festenr.		Seksjonsnr.	6
Adresse	Symreveien 13F, 3772 KRAGERØ								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	5 818,82 kr
Eiendomsskatt	3 609,76 kr
Renovasjon	4 227,48 kr
Vann	4 124,12 kr
Sum	17 780,18 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt bolig	914400 0/00	3,50 kr	1/1	0 %	3 200,00 kr	800,04 kr
Renovasjon	1 Stat.	5 130,00 kr	1/1	0 %	5 130,00 kr	1 282,50 kr
Vannavgift	100 m³	20,04 kr	1/1	0 %	2 004,00 kr	501,00 kr
Vann Abonnementsgebyr	1 Kr	2 834,00 kr	1/1	0 %	2 834,00 kr	708,49 kr
Kloakkavgift	100 m³	43,22 kr	1/1	0 %	4 322,00 kr	1 080,49 kr
Kloakk Abonnementsgebyr	1 Kr	2 972,00 kr	1/1	0 %	2 972,00 kr	742,99 kr
				Sum	20 462,00 kr	5 115,51 kr

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Sendes uten følgeskriv

til Rådmannen i Kragerø til foreløbig underretning.
Kommunal- og arbeidsdepartementet

Oslo, 11. juni 1970

Fylkesmannen i Telemark

3700 SKIEN

13. 06 70
KRAGERØ KOMMUNE
TEKNISK ETAT
01750 16.6.70.584
Ark. 504

1365/70 Pl. JML/AN

11. juni 1970

REGULERINGSPLAN FOR "NORDRE KALSTAD II", KRAGERØ KOMMUNE.

Deres brev av 19. februar og 1. juni 1970.

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965 stadfester departementet vedtak av Kragerø kommunestyre i møte den 13. mars 1970 om nevnte regulering.

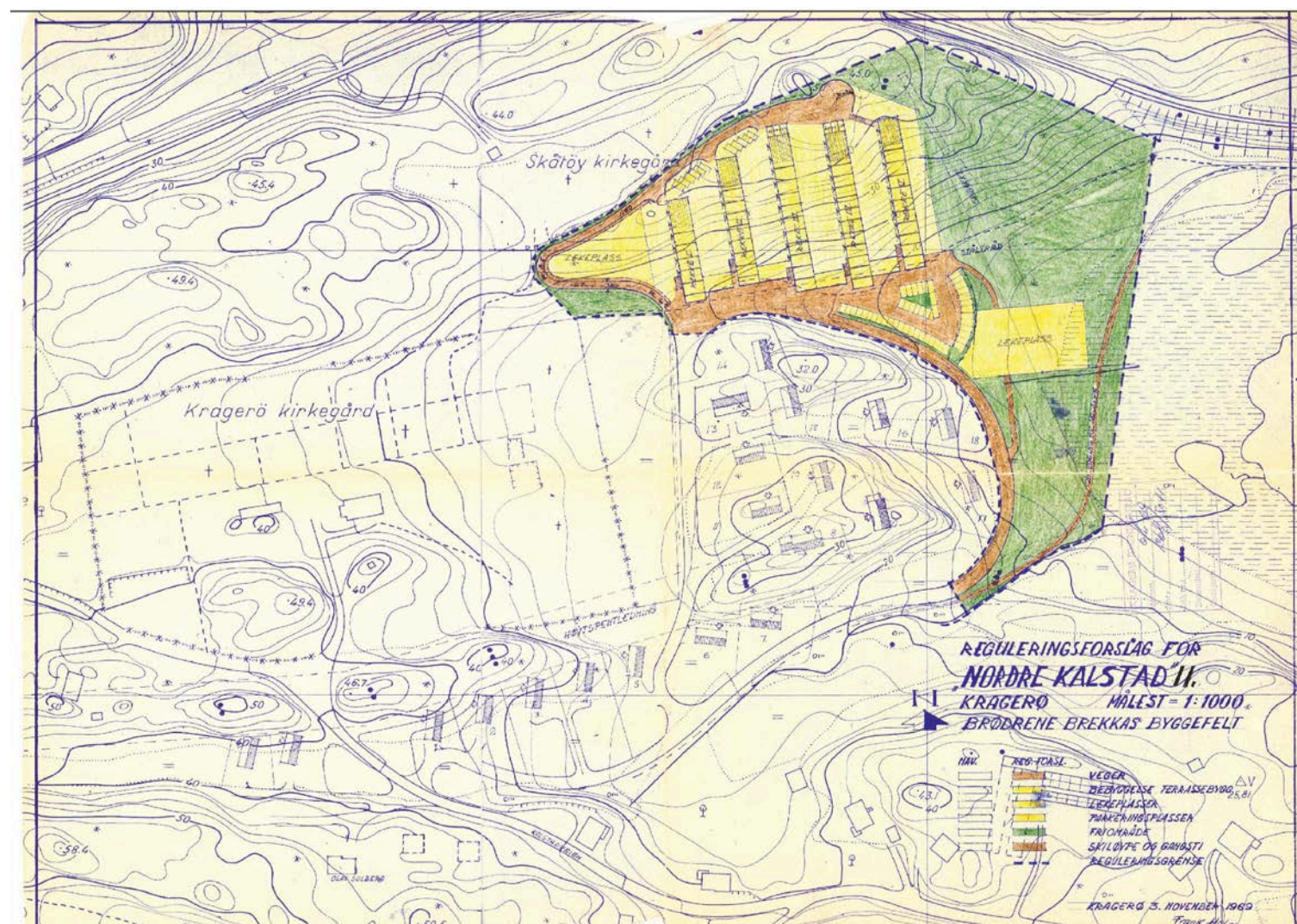
Videre har departementet stadfestet kommunestyrets vedtak samme dag om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplanen med noen endringer foretatt av departementet.

- ./ Et eksemplar av bestemmelsene som de skal lyde, legges ved.
 - ./ Det stadfestede reguleringskart følger vedlagt med påtegning om stadfestingen.
- Om kunngjøring av stadfestet reguleringsplan viser en til bygningslovens § 27 nr. 5.
- Bebyggelsen forutsettes oppført i samsvar med bestemmelsene i bygningslovgivningen.
- Kommunen bes gjort kjent med dette.
- ./ Gjenpart av dette brev legges ved sammen med noen av de mottatte dokumenter.

Etter fullmakt

Magne Strøm

Jens Michael Lund



TELEMARKSMEGLEREN AS
Postboks 68
3791 KRAGERØ

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4014 KRAGERØ

Gnr 13 Bnr 294 Fnr 0 Snr 6

Eiendommens adresse:

Symreveien 13F, 3772 KRAGERØ

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig: kr 585 477
Som sekundærbolig: kr 2 224 811

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

**VEDTEKTER
for
leiligheter
i
Symreveien 13, 3772 Kragerø**

med matrikkel nummer

A : 0815- 13 /294/0/1

B : 0815- 13 /294/0/2

C : 0815- 13/294/0/3

D : 0815- 13 /294/0/4

E : 0815- 13 /294/0/5

F : 0815- 13 /294/0/6

G : 0815- 13 /294/0/7

H : 0815- 13 /294/0/8

1. Eierform

Omtalte leiligheter er eierleiligheter hvor hver leilighet er et selvstendig objekt og tinglyst på navn. Hver eier har et selvstendig ansvar for sin leilighet, i tillegg til et medansvar for fellesareal tilknyttet rekken. I tillegg har rekken et fellesansvar for fellesområde tilknyttet Symreveien 11,13,15,17 og 19.

Ved fremleie skal leietager informeres om retter og plikter som beskrevet i disse vedtekter. Eier er ansvarlig for at leietager eller eier selv utfører pålagte oppgaver og kostnadsdekning.

Vedtekter for fellesområdet vedlegges eventuelt som eget skriv.

Grunnen er festet tomt (evigvarende) hvor hver eierseksjon betaler en årlig festeavgift til Nordre Kalstad Gård v/Knut Bjørn Norum. Det foreligger tinglyst festekontrakt av 21. september 1972 på hver seksjon.

I den tinglyste festekontrakten fremgår at hver seksjon er pålagt medlemskap i rekkens felleskap og betale 1/8 av felleskostnadene der, samt betale 1/45 av felleskostnadene for fellesområder for alle 5 rekker.

2. Opplysningsplikt

Ved eiendomsoverdragelse skal de til enhver tid gjeldene vedtekter for rekken og fellesområde opplyses til ny eier som del av overdragelsen.

Den enkelte eier er ansvarlig for å informere om skader (f.eks. fuktgjennomslag i tak) til øvrige eiere og rekkeleder umiddelbart etter at skaden har oppstått/blitt oppdaget.

3. Tillitsvalgt

Rekken skal velge en rekkeleder som skal representere rekken i fellesmøter for alle rekkene. Det skal minimum avholdes rekkeledermøte 1 gang hvert år.

Rekkeleder skal lede rekkens styre. Som styre velges i tillegg til rekkeleder, sekretær og kasserer. Rekken kan eventuelt i tillegg velge vara/medlem. Ved inhabilitet skal rekkeleder overlate sitt verv til sekretær/kasserer eller dersom det er valgt, vara/medlem. Rekkeleders vara utpekes av styret. Det skal minimum avholdes 2 rekkemøter hvert år.

Hver enkelt eier kan fremlegge forslag til styret.

Ved avstemming i rekken gjelder vanlig flertallsvotering. Ved stemmelikhet gjelder rekkeleders stemme som 2.

4. Vedlikeholdsansvar

4.1 Den enkelte eiers vedlikeholdsansvar

Den enkelte eier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de øvrige eierne.

Skader forårsaket av den enkelte eier eller folk i dennes husstand er eiers eget ansvar.

Ved manglende innvendig eller utvendig vedlikehold fra den enkelte eier side kan styret etter skriftlig varsel foreta vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommenes totale verdi eller avverge ulemper for andre for den enkelte eiers regning og risiko.



Den enkelte eiers ansvar for vedlikehold omfatter bl.a. følgende i tilknytning til egen eierseksjon :

- Vinduer og ytterdører.
- Våtrom/bad.
- Brannslukningsapparat(er) og røykvarslere.
- Fasade mot terrasse.
- Terrasse med rekkverk (inn- og utvendig) og gulv (se også pkt. 5.1)
- Yttertak/Takbelegg over egen leilighet.
- Takrenne over egen veranda (på fasadevegg) og nedløp til bakkenivå.
- Snørydding, sandstrøing, feiing av utvendig trapp og repos (inngangsparti) fra egen leilighet og ned til underliggende leilighet.
- For leilighet A gjelder snørydding/strøing fra nederste trappetrinn og frem til der fellesbrøyting starter.
- Snørydding, sandstrøing, feiing foran egen garasje frem til punkt hvor felles snøbrøyting/sandstrøing starter.
- Maling av gelender fra eget repos til etasjen under.
- Hagepartiet ut fra egen trapp og repos.
- Hagepartiet ved inngang til venstre.

Ved utvendig vedlikehold eller reparasjoner av bygningen så som fasade, hovedledninger for vann, kloakk og drenerør samt elektriske tilførselsledninger betaler hver seksjon 1/8. Større tiltak skal varsles.

4.2. Rekkens vedlikeholdsansvar (fellesområde)

Vedlikehold av fellesanlegg og –arealer er rekkenes ansvar og løpende. Ved større arbeider kan hver enkelt eier bli pålagt å dekke sin ideelle andel etter å ha blitt varslet om dette. Den ideelle andel er 1/45 for hver leilighet for arbeider for alle rekkene (fellesområde).

Vedlikehold omfatter følgende :

- Utvendige fasader på begge sider av selve husbygget.
- Utvendig trapp og gangvei for adkomst til leilighetene.
- Utvendig areal/område rundt terrassehuset som tilhører rekken (ikke dekket av pkt. 4.1)
- Felles vann- og avløpsledninger fram til, under og bakside av bygget.
- El. tilførsel til bygget fram til sikringsskap hos den enkelte eier (i rom til venstre for inngangspartiet).
- Vedlikehold, herunder vinterdrift brøyting/strøing og sommerdrift plenklipping, feiing, m.v., av felles veier og plasser for samtlige



rekker. Dette dekkes av en felleskasse hvor alle leiligheter plikter å innbetale sin 1/45 andel gjennom rekkenes kasserer.

- Felles tilfluktsrom/oppbevaringsrom for alle terrassehusene.
- Dreneringssystem (under bakkenivå).

Ved større reparasjonsarbeid kan den enkelte eier måtte stille tilgang til rør m.v. tilgjengelig.

4.3 Skadedyr

Det påhviler eiere i rekken å holde området så fritt for skadedyr som mulig. Ved påvisning av skadedyr som er helsemessig eller bygningsmessige farlige plikter man å informere rekkeleder som skal informere andre i rekka om dette.

4.4 Dugnad

Vår-/og høstdugnad : Det er innført felles dugnad og oppmøteregele – bidra eller betal. Dugnad er fastsatt til :

Første onsdag i mai kl. 17.00 } Kan varere men før
Første onsdag i oktober kl. 17.00 } 17 mai

Gebyr hvis man ikke stiller/kan delta : Kr. 200.- pr. dugnad som innbetales til felleskonto (kontonummer 2655.20.69799). Rekkeleder har ansvar for å følge opp hvis noen ikke møter. Rekkeleder kan avvike fremmøte ved at dugnadsoppdrag er utført tidligere og at man derigjennom har ydet sin dugnadsskjerv.

Rekkeleder er ansvarlig for å legge informasjon om dugnad i postkassene/informere muntlig. Ved utleieleiligheter skal også eier informeres.

4.5 Kostnadsdekning

Hver eier er ansvarlig for innbetaling til felleskassen i rekken som går til dekning av utvendig bygningsforsikring, vedlikehold ute, til felleskassen for uteareal etc. Pr. høsten 2018 er beløpet NOK 2.000.- pr. halvår, som endres til kr. 500.- pr. måned med virkning fra 01.04.2019. Styret kan øke beløpet eller innhente ytterligere tilskudd med 2 måneders varsel. Unnlatelse av å betale uteliggende andeler av felleskapets økonomiske forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold. Ved vesentlig mislighold kan rekkens styre kreve oppgjør (inkasso) uten dom eller kreve eiendommen tvangssolgt etter

Felleskostnad pr 1/4.2024 700,-



eierseksjonslovens paragraf 26. Ved større kostnader kan styret anbefale at det opptas lån hvor hver eier skal innbetale sin andel eller stå ansvarlig overfor långiver som sin ideelle andel.

Ved salg av leilighet blir ikke innbetalt andel til felleskassen tilbakebetalt. Innbetaling følger leiligheten. Eventuelt mellomoppgjør fra selger/kjøper er resten av rekken uvedkommende.

4.6 Utvendig belysning

Hver eier skal ha montert utvendig belysning utenfor inngangspartiet som lyser opp trappen. Lyset skal være påslått etter skumrings frembrudd til neste dags lysning.

5. Takbelegg/belastning

5.1 Takbelegg

Hver eierseksjon er ansvarlig for taket over sin leilighet samt for takrenne fra overliggende tak. Takrenne skal renses jevnlig for løv og annet avfall, og inspiseres minimum 1 gang pr. år.

Det påhviler hver enkelte eier umiddelbart å informere om lekkasje fra eierseksjonen over samt informere rekkeleder.

Ved legging av terrassegulv e.l. må det påses at det ikke gjøres skade som kan medføre vannlekkasje eller som hindrer gjennomstrømningen av vann til takrenne.

Dersom takbelegg må skiftes skal leiligheten som har veranda stille sin veranda til disposisjon samt fjerne terrasse/utstyr på denne. Det kan ikke kreves kompensasjon for kostnader forbundet med fjerning av terrasse eller ulempe dette medfører. Det skal gis beskjed i rimelig tid om planlagt utskifting. Ved akutt lekkasje av alvorlig karakter kan det iverksettes skadeforebyggende tiltak.

5.2 Belastning

Hver enkelt eier er ansvarlig for at terrassen man disponerer ikke overbelastes ved f.eks. større bygge anordninger, så som svømmebasseng, boblebad, grill, tilbygg etc. Ved vannbasert konstruksjon må det påses at sirkuleringspumper etc. er støydempet mot underlag slik at vibrasjoner og vibrasjonsstøy ikke



forplanter seg i konstruksjonen. Nabo skal varsles før montering, også hvor avløpsvannet skal ledes.

5.3 Tilbygg på terrasse

Tilbygg av permanent karakter skal det søkes godkjenning til oppsetting i kommunen. Kommunen har lagt føring på utseende og konstruksjon. Naboer skal varsles.

6. Varmepumpe

Varmepumper avgir vibrasjon og støy. Det er viktig at disse monteres med dempingsbraketter. Fortrinnsvis skal montering være ved inngangsparti på murvegg eller på braketter på terrasse. Ved støyproblemer kan styret i rekken pålegge flytting eventuelt avstenging av varmepumpe.

7. Maling/fargevalg

Det er felles fargevalg på alle leiligheter i Symreveien 11,13,15,17 og 19. Farge som skal benyttes er fargekode : Hos Fritzøe Carlsen : Terrasse 2 Inge Eikeland.

På vinduer og dører er dette i utgangspunkt hvitt.

På stålgelender er utgangspunktet sort.

Markiser m.v. skal godkjennes av bygningsmyndighetene.

8. Forsikring

Bygningsmassen er felles forsikret for brann og totalskade med husforsikring i IF-forsikring. Polisenummer er SP637212.4.2. Forsikringen er for alle rekkene og deles med 1/45.

Den enkelte eier må tegne innboforsikring og anbefales tegne «villa»-forsikring (super-forsikring) som dekker vannskader, innvendig brann og tredjepersons forsikring ved skader. Hver eier er selv ansvarlig for reparasjon etter uvær, innbrudd eller hærverk.

9. Avfall

ALT AVFALL SKAL KILDESORTERES.

Det er for hver rekke satt opp avfallsdunker oppe og nede – matavfall, papir og restavfall. Disse er godkjente renovasjonsdunker. I tillegg skal man etter krav fra kommunen sortere ut plast i egen sekk (hentes hver 14. dag – se tømmeplan fra kommunen) samt «farlig avfall» (Røde bokser). Glass skal sorteres og legges i blå dunk nede og oppe utenfor Symreveien 15/17. Det er alles ansvar å holde det rent og pent rundt dunkene.

Ved større oppussingsarbeid eller kassering av møbler m.v. skal dette restavfall IKKE legges i dunkene men fraktes til Nilsbukjerr for hver enkeltes regning.

Leker, møbler, mindre opp-pussingsavfall, restavfall, matavfall m.v. skal IKKE legges ved (altså – utenfor) søppelkassen. Er avfallsdunkene fulle skal man transportere avfallet for egen regning til Nilsbukjerr, alternativt hente spesielle avfallsposer på kommunen og legge disse ut ved dunkene tidligst dagen før ordinær søppelhenting.

Ved felleskapets innleiing av containere til vår-(eventuelt høst)dugnad skal disse IKKE fylles med annet enn hageavfall.

Det skal ALDRI legges avfall på utsiden av containere.

10. Mating av fugler

Det er IKKE lov å mate måker fra leiligheter eller fellesarealer. Overtredelse av dette vil medføre et gebyr på kr. 1.000.- til fordel for felleskapetskassen. Det er lov å mate de små fuglene mellom rekkene, med lukket foringshus beregnet for små fugler.

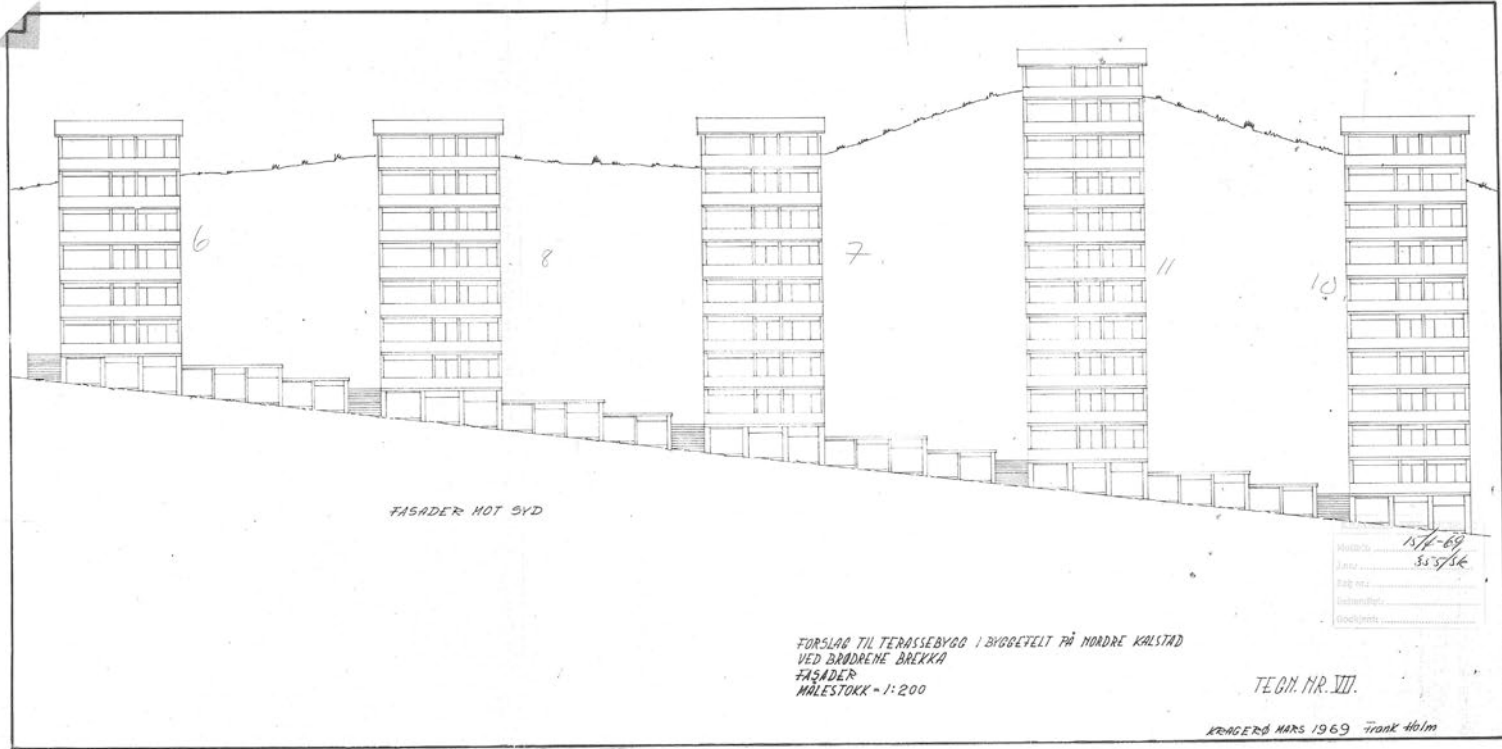
11. Støy etc.

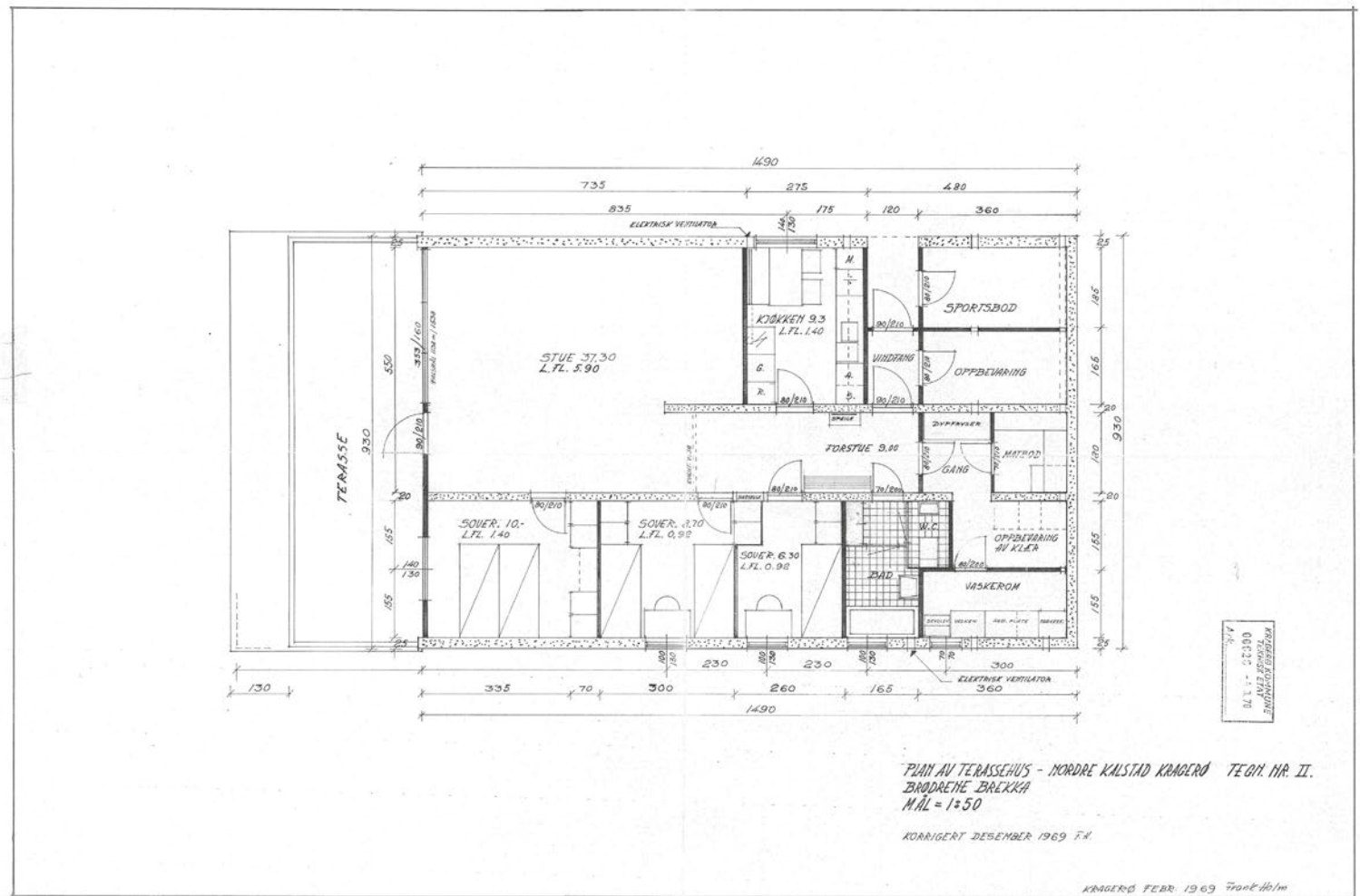
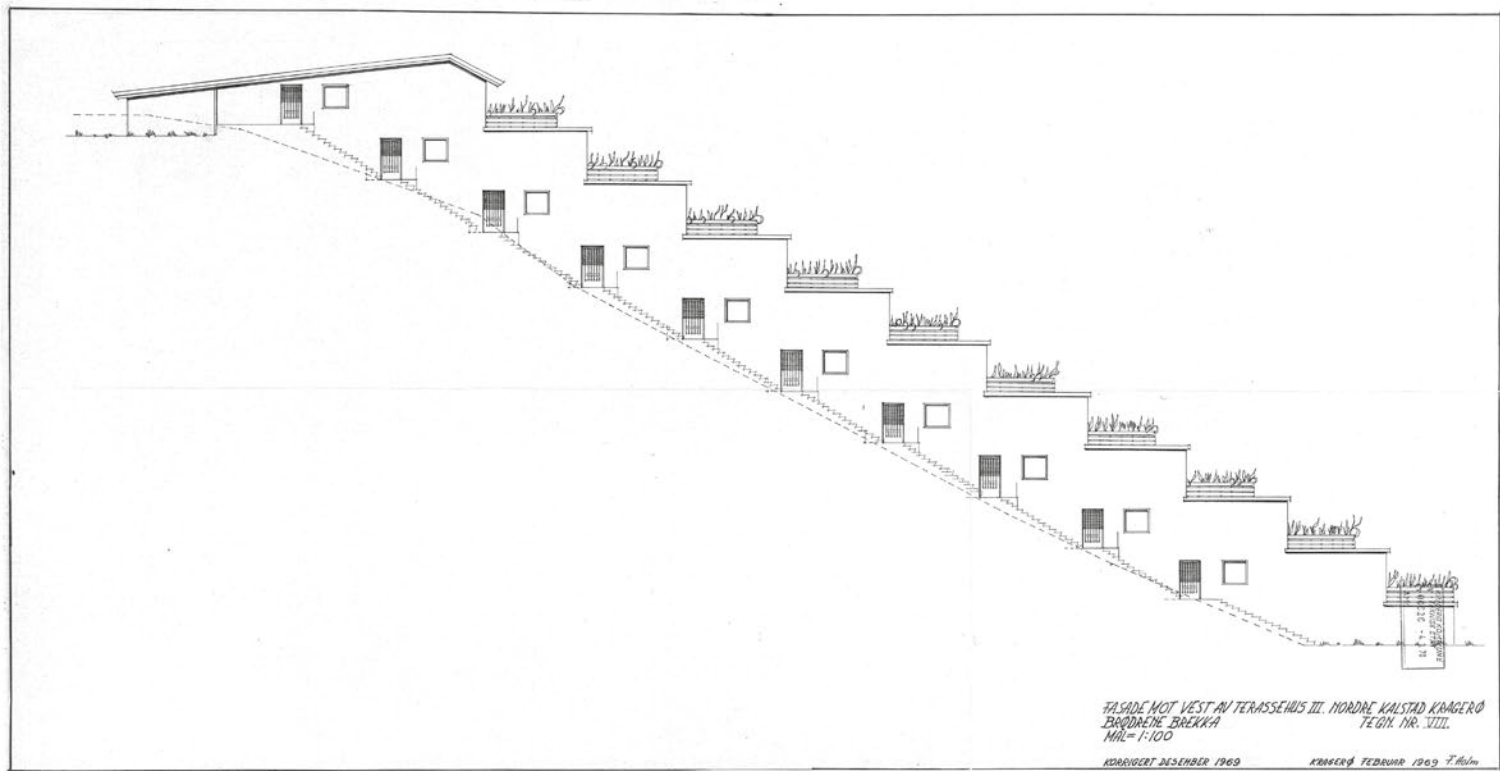
Det er normalt ikke tillatt med høy musikk m.v. i tidsrommet 2300 – 0600 alle dager. Uteselskap kan holdes etter varsel til naboer (fortrinnsvis over/under), men støy skal etter kl. 2300 holdes til et minimum, og ved klage opphøre.

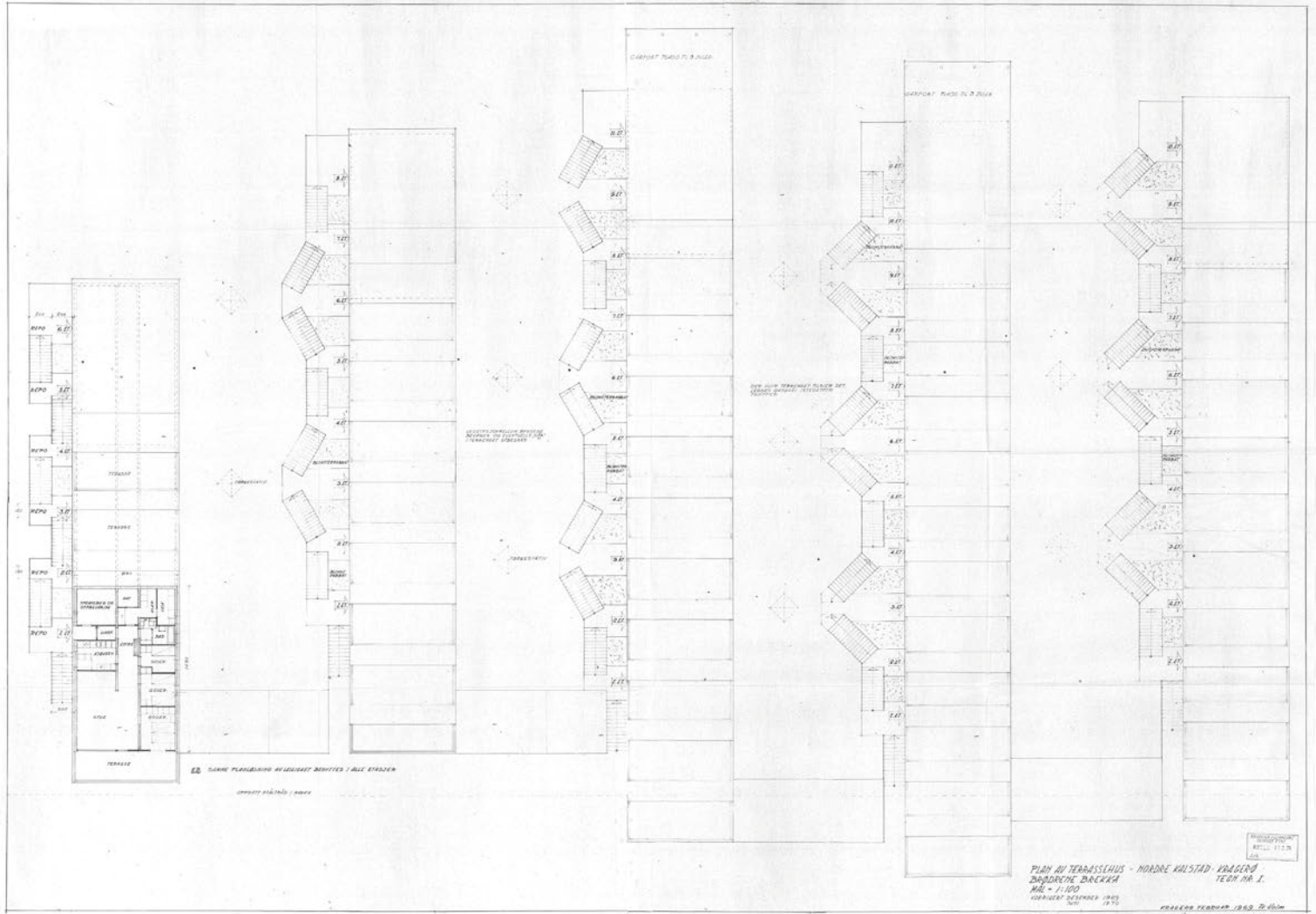
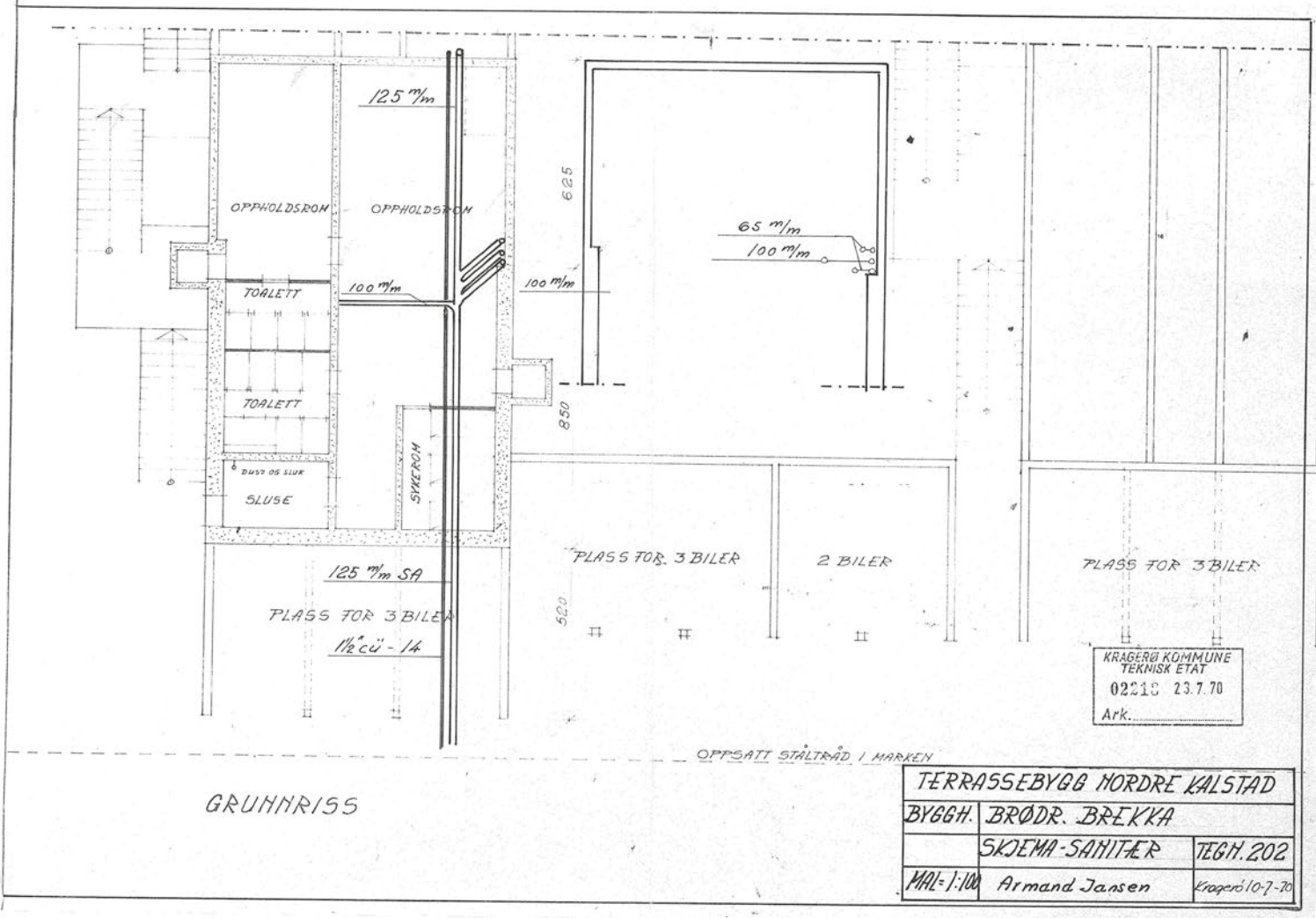
Unormal høy musikk eller støy innendørs skal likeledes holdes til et minimum mellom kl. 2300 og 0600 og opphøre hvis påtalt.

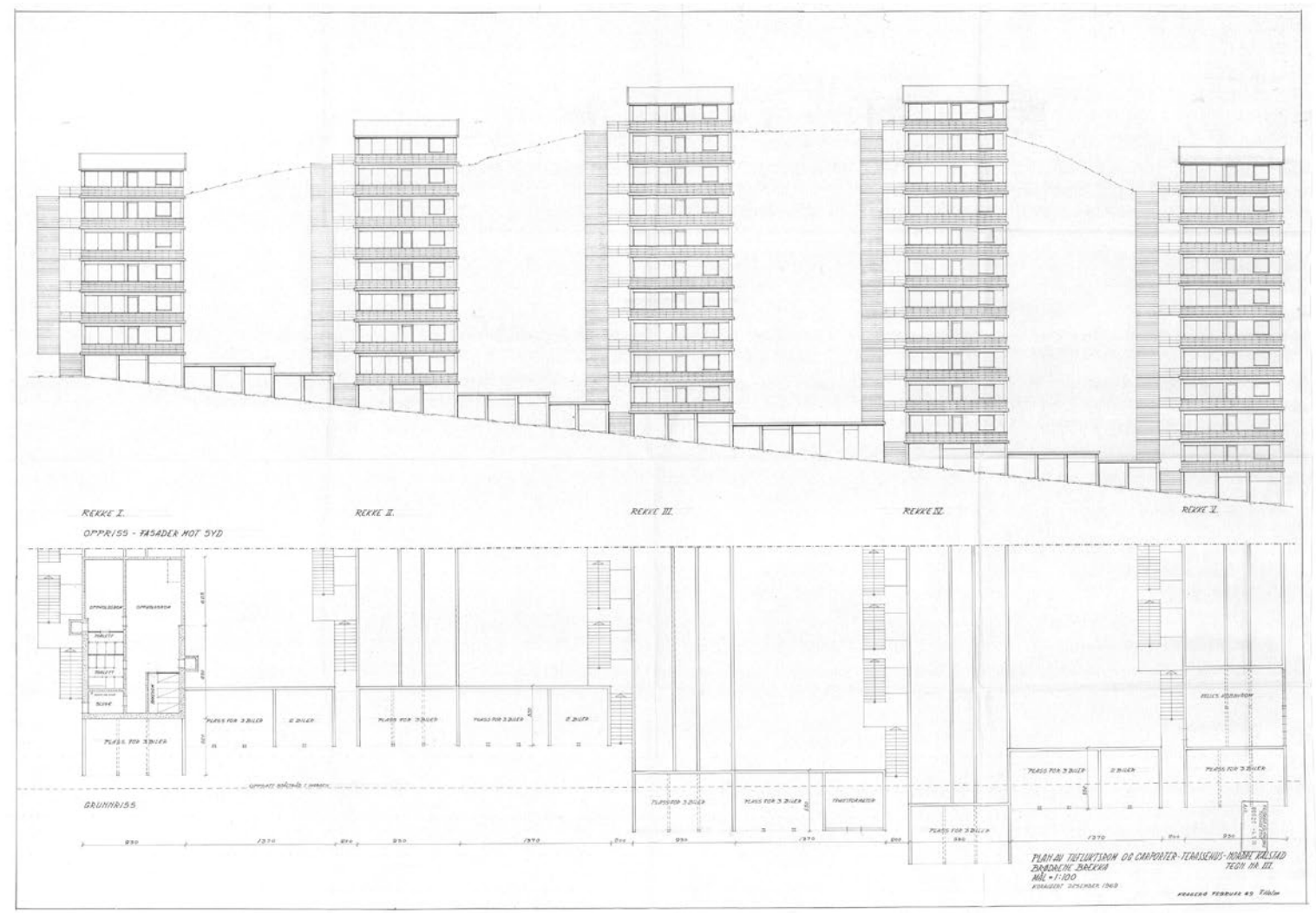
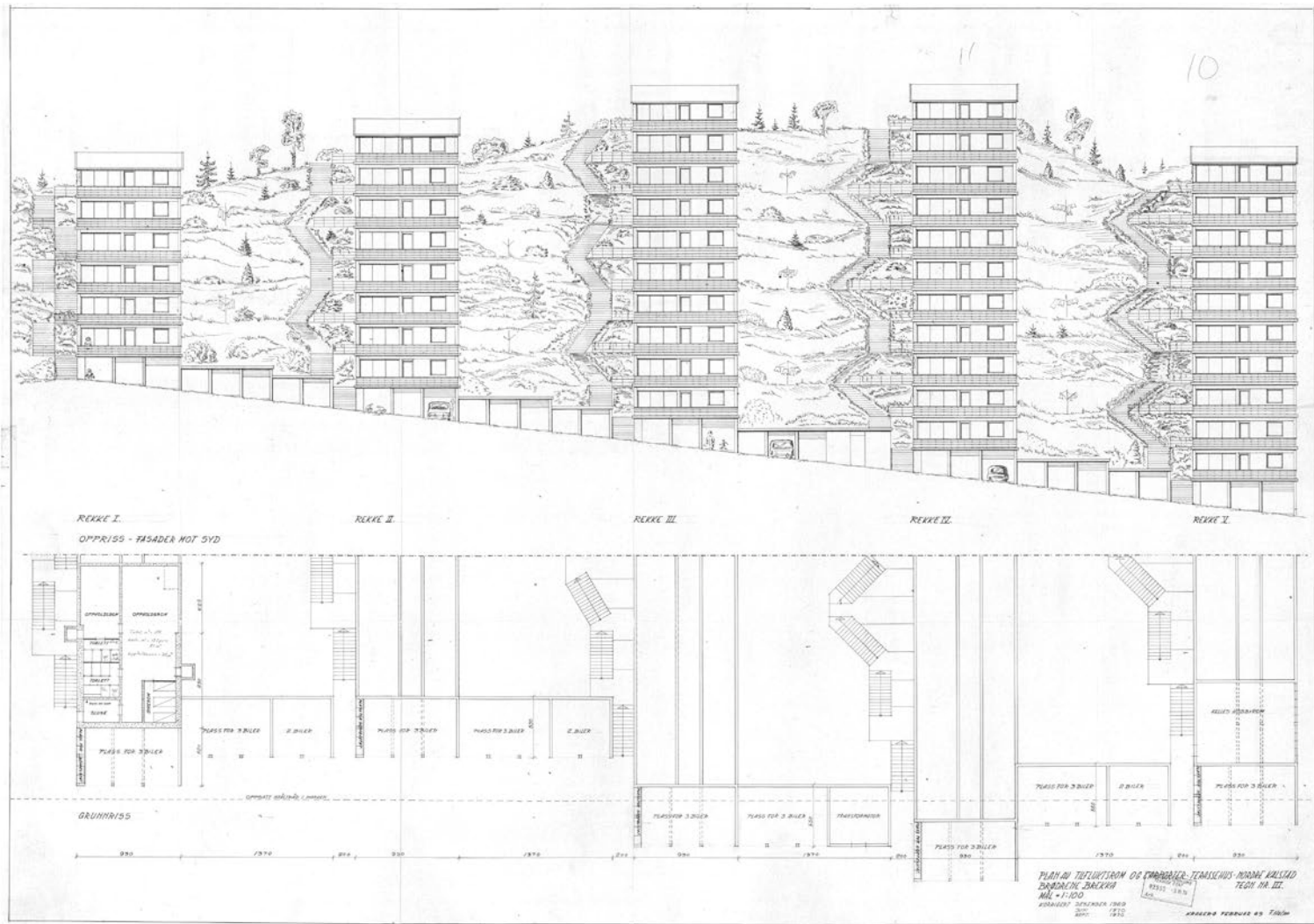


Boring i mur, verkstedarbeid i garasje eller hobbyrom, maskinbearbeiding og andre arbeid med høyt støynivå m.v. skal forsøkes unngått mellom kl. 2100 og 0700.









Eiendomskart for eiendom 4014 - 13/294//6



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.

- -----

Eiendomsgrense - omtvistet

Hjelpelinje vegkant

Hjelpelinje fiktiv

Hjelpelinje punktfaste

Hjelpelinje vannkant
- -----

Eiendomsgrense - lite nøyaktig

Eiendomsgrense - mindre nøyaktig

Eiendomsgrense - middels nøyaktig

Eiendomsgrense - nøyaktig

Eiendomsgrense - svært nøyaktig

Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
- ●

●

●

●

●

Grensepunkt - lite nøyaktig

Grensepunkt - mindre nøyaktig

Grensepunkt - middels nøyaktig

Grensepunkt - nøyaktig

Grensepunkt - svært nøyaktig
- ●

●

●

●

●

Grensepunkt - offentlig godkjent

Grensepunkt - bolt

Grensepunkt - kors

Grensepunkt - rør

Grensepunkt - hjelpепunkt / annet

Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal			2 040,40 m²		Arealmerknad				
Representasjonspunkt			Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6526011,4	Øst	522238,54
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde		Radius	
1	6526036,34	522219,5	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	58,28			
2	6526053,16	522216,45	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,09			
3	6526057,93	522242,24	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	26,23			
4	6525978,32	522256,75	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	80,92			
5	6525979,01	522231,88	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	24,88			
6	6525979,06	522230,27	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,61			



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 eigedom (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-antennor 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. Vegglamper, 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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplys-ningene 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 påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

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

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 eiendoms-megling § 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.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. 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, eks-empelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

6. 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 orient-ere 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.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

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.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
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 bind-ende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding

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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forplik-tet til å akseptere høyeste bud.

om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eien-dommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

For eiendommen:

Adresse: Symreveien 13F
3772 KRAGERØ

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kragerø
Saksbehandler: Ronny Jørstad

Oppdragsnummer: 1302240064

Telefon: 413 20 888
E-post: ronny.jorstad@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: 09.04.2024

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