

aktiv.





Eiendomsmegler

Jon Reidar Haugland

Mobil 477 15 120

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

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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



Eiendomsmeglerfullmektig

Adam Magamadov

Mobil 478 91 638

E-post adam.magamadov@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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

Fritidsleilighet i sjøkanten i Kragerø sentrum!

Denne leiligheten er en del av Victoria Hotel. Eiendommen består totalt av 34 utleieenheter i form av hotellrom og suiter, over 3 etasjer. Denne leiligheten ligger i 2. etasje, og tredelt. En suite, og to hotellrom.

Leiligheten inngår i en hotellmodell hvor et driftsselskap står for den daglige hoteldriften. Leieinntekter fra utleien utbetales fra driftsselskapet til sameiet, som deretter fordeler inntektene videre til seksjonseierne i henhold til fastsatte fordelingsprinsipper. Seksjonseier har mulighet til egen bruk av enheten innenfor rammene som følger av vedtekter og avtale med driftsselskapet.

Det er kort vei til flere kommunale badeplasser. Alle fasiliteter i umiddelbar nærhet. Det er ca 5 minutters gange til offentlig badeplass på Sjøbadet og Gunnarsholmen hvor det er barnevennlig sandstrand og herlige friarealer. Kragerø by er full av yrende liv og har mange nisjebutikker, restauranter og kafeer. Muligheten for sene sommerkvelder til restaurantbesøk eller en bytur med familien på dagtid er godt til stede rett utenfor døren.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 1 400 000,-	BRA-i/BRA Total	54/92 kvm
Fellesgjeld:	Kr 15 952,-	Tomtstr.:	969 kvm
Omkostn.:	Kr 36 390,-	Soverom:	4
Total ink omk.:	Kr 1 452 342,-	Antall rom:	3
Felleskostn.:	Kr 1 167,-	Gnr./bnr.	Gnr. 32, bnr. 21
Selger:	Sophia Yingyu Cui Jan Christian	Snr.	11
		Oppdragsnr.:	1302260043

Bryne

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1865

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Nabolagsprofil	85
Budskjema	93

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 54 kvm

BRA - e: 38 kvm

BRA totalt: 92 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 54 kvm 2.etg 204 (H0201): Stue, kjøkken, 2 soverom og bad.

BRA-e: 21 kvm 2.etg 204A: Soverom og bad.

BRA-e: 17 kvm 2.etg 204B: Soverom og bad.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Seksjonen har rett til å bruke alle fellesarealer på Victoria Hotell, på lik linje som hotellgjester.

Leiligheten er en del av et hotellsameie hvor seksjonseier har eksklusiv bruksrett til egen seksjon, men plikter å stille den til disposisjon for utleie gjennom driftsselskapet hele året. Eier kan benytte leiligheten selv etter avtale med driftsselskapet, og opphold i høysesong må forhåndsbestilles (før 1 feb. Opphold som bestilles etter dette, forutsetter ledig kapasitet). Utleie skjer i henhold til egen leieavtale med driftsselskapet. Seksjonseier har ellers full rettslig råderett over seksjonen og kan benytte sameiets fellesarealer i tråd med deres formål.

Seksjonseier har ansvar for innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder overflater, tekniske installasjoner, våtrom og innvendige dører og vinduer. Sameiet har ansvar for bygningsmessige konstruksjoner, samt utvendig vedlikehold av vinduer og dører. Endringer, oppussing eller utvendige tiltak krever godkjenning fra sameiets styre, og seksjonen skal følge hotellets felles standard og husordensregler. Skader som oppstår ved egen bruk dekkes av seksjonseier.

Seksjonseiere kan benytte egen enhet i inntil én uke (7 netter) i høysesongen fra 10. juni til 20. august, med fortrinnsrett ved bestilling før 1. februar. Oppholdet kan deles i to perioder, men kan kun omfatte én helg. Opphold utover én uke i høysesongen kan bestilles til 60 % av ordinær rompris. Utenfor høysesong kan seksjonen benyttes fritt dersom det er ledig kapasitet, men opphold over tre sammenhengende uker krever

særskilt avtale med driftsselskapet.

Ved egen bruk betaler seksjonseier kostnader til blant annet rengjøring, sengetøy og eventuelle tilleggstenester som frokost. Egenbruk må avtales med driftsselskapet på forhånd. Fremleie er ikke tillatt, men bruk kan overlates til nær familie i henhold til vedtektene. Seksjonseier er ansvarlig for eventuelle skader eller kostnader som oppstår under oppholdet.

Leieinntekter fra driftsselskapet utbetales til sameiet og fordeles deretter til seksjonseierne av styret. Inntekter i perioden 21. august til 9. juni fordeles etter sameiebrøk, mens inntekter i høysesongen fra 10. juni til 20. august fordeles etter hvor mye den enkelte seksjon har bidratt til utleieinntektene. Kostnader knyttet til egenbruk, som rengjøring og sengetøy, trekkes fra ved utbetaling av leie.

Vedtektene ligger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter rådes å sette seg inn i disse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leilighet

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene.

Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Det gjøres oppmerksom på at NS3940:2023 krever at en boenhet innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) for å kunne klassifiseres som internt bruksareal/BRA-i.

Derfor er 204 A og 204 B valgt medregnet som BRA-e.

Veggen mellom 204 og 204 A, og veggen mellom 204 A og 204 B skal etter målereglene være med i arealoppmålingen.

Som følge av at tykkelsen på veggene er ukjent, er arealet utelatt.

Leiligheten inneholder 54m² P-ROM og 0m² S-ROM (204 A og 204 B er utelatt).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

969 kvm

Tomtebeskrivelse

Festet felles tomt. Kragerø kommune er grunneier. Tomtens formål er næring, fester har dermed ikke samme gode beskyttelse i lovverket som for bolig og fritid. Grunnleien er ubetydelig, og det er aldri gjort noe forsøk fra grunneiers side på å oppjustere grunnleien på annet vis enn konsumprisindeks.

Beliggenhet

Leiligheten er en del av ærverdige Victoria Hotel, som ligger langs sjøen, midt i Kragerø sentrum.

Kort vei til flere kommunale badeplasser. Alle fasiliteter i umiddelbar nærhet. Det er ca 5 minutters gange til offentlig badeplass på Sjøbadet og Gunnarsholmen hvor det er barnevennlig sandstrand og herlige friarealer.

Kragerø by er full av yrende liv og har mange nisjebutikker, restauranter og kafeer. Muligheten for sene sommerkvelder til restaurantbesøk eller en bytur med familien på dagtid er godt til stede rett utenfor døren.

Fine turområder som " Steinmann " og " Veten " med utrolig flott utsikt over byen og skjærgården ligger innenfor noen minutters gange.

Adkomst

Området er bebygget med gamle bygårder som er benyttet til næring eller kombinert næring/bolig.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/bygårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Anticimex AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er en del av en hotellbygning oppført i 1865, og er bygget med bærende konstruksjoner og yttervegger hovedsakelig av betong og murverk.

De utvendige fasadene består av overflatebehandlet betong og murverk, og det er observert stedvis mindre riss, sprekker og avskallinger.

Etasjeskillere i bygningen er konstruert av betong.

Boligen har vinduer med karmen av tre og to-lags glass, med produksjonsår fra 1988,

2006 og 2007. Inngangsdørene har karmen av tre, men alderen er ukjent.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom - Bad 204 - Helhetsvurdering

Avvik: TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasje. Det er blant annet registrert følgende avvik: Våtrommet har en alder som tilsier at anbefalt brukstid for tettesjiktet er passert, det er registrert hull i vegger etter innfestinger og det er ikke tett tilstrekkelig rundt rørgjennomføringer i vegg ved servant og toalett, dette resulterer i at konstruksjonen har forhøyet fuktrisiko. Det er registrert lokalfall ved sluk og en høydeforskjell fra topp overflate gulv ved terskel til sluk som er mindre enn hva som anbefales, noe som ikke er tilfredsstillende med hensyn til lekkasjesikkerhet. Videre er det observert stedvis misfarging på gulv- og veggflater samt flere gulvfliser og en veggflis med riss/sprekker. Kun naturlig ventilasjon er etablert på våtrommet, noe som normalt gir mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon.

- Våtrom - Bad 204 A - Ventilasjon

Avvik: Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet.

- Våtrom - Bad 204 A - Overflater vegger

Avvik: Misfarging/svertesopp påvist på flisfuger.

- Våtrom - Bad 204 A - Overflater gulv

Avvik: Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger.

- Våtrom - Bad 204 A - Membran, tettesjikt og overgang til sluk

Avvik: Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

- Kjøkken - 204 - Ventilasjon og avtrekk

Avvik: Avtrekket fra kjøkkenviften er avsluttet inne i rommet og er ikke tilkoblet kanal som leder luft ut til friluft. Dette innebærer at matos og fukt ikke effektivt fjernes, men resirkuleres i rommet. Konsekvensen er redusert luftutskifting og økt fukt- og luktbelastning i kjøkkenet, noe som over tid kan påvirke innemiljøet negativt og øke risikoen for kondens, misfarging og materialpåvirkning.

- Øvrige rom - 204, 204 A og 204 B - Ventilasjon

Avvik: Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Det er ikke registrert ventiler på soverom (største) 204 ved bad og soverom 204 A. Konsekvens

kan være redusert luftutskiftning.

- Etasjeskiller - 2.etasje 204, 204 A og 204 B - Skjevhetmåling

Avvik: Det er noe merkbare skjevheter. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 30mm i stue 204.

Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

- Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - 204, 204 A og 204 B - Hovedstoppekran

Avvik: Stoppekran til 204 er plassert utenfor leiligheten. Ikke hensiktsmessig mht lekkasjeprosedyr.

- Elektrisk anlegg - 204, 204 A og 204 B - Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Avvik: Det vurderes at det med høy sannsynlighet er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, som ikke er dokumentert med samsvarserklæring (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).

- Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - Fasader inkl. kledning

Avvik: Fasaden har stedvis mindre riss/sprekker og avskallinger, blant annet ved vindu til soverom (største). Eksakt årsak er ikke fastslått, men setninger kan ikke utelukkes.

- Dører og vinduer - Vinduer

Avvik: Vinduer fra 1988:

Vinduene er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling.

Malingslitasje som følge av kondenseringsproblematikk er registrert på innsiden, årsak er varmetap fra vinduet og/eller manglende ventilering. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - Bad 204 B - Helhetsvurdering

Avvik: Det er registrert utettheter på våtrommet. Selger opplyser at dette har medført vannskader nedover i bygget (etasjen under er ikke inspisert). Ved befaring ble det observert svikt i gulvet, sprekker i fuger og fliser, samt misfarging på gulv og vegger. Omfanget av skaden er ikke kjent.

Eksakt årsak til utetthetene er ikke fastslått, men det antas at de skyldes svikt eller utetthet i tettesjiktet, sannsynligvis i dusjsonen.

Utettheter i våtrommets tettesjikt kan føre til fuktinntrenging i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom. Dette kan igjen gi risiko for råte-, sopp- og muggdannelse, samt redusert bæreevne i materialer. Skadens fulle omfang og videre konsekvenser kan ikke fastslås uten ytterligere undersøkelser.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone (utført i vegg mot dusjsone fra soverom). Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Målingene viser vektprosent over 20. Det ble i tillegg konstatert fuktsymptomer i konstruksjonen. Dette indikerer utettheter/funksjonssvikt.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - Bad 204 A - Fukt i tilliggende konstruksjoner

Avvik: På grunn av våtsonens plassering mot det som vurderes å være (brannskiller), er det ikke ønskelig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer (våtsone gulv og våtsone vegg mot dusjsone).

Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

- Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - 204, 204 A og 204 B - Varmesentral (eksempelvis fyrkjele, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel etc.)

Avvik: Felles varmesentral for oppvarming av radiator på soverom (største) 204 og på soverom 204 A, samt forbruksvann til 204, 204 A og 204 B er ikke inspisert.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapport datert 17.10.2025. Rapporten ligger vedlagt salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2020.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja

Beskrivelse: Badet på 204b må renoveres.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Skjærgårdsmalerne

Beskrivelse: Maling av fasade og balkonger. Utført i 2023.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Ja

Beskrivelse: Det står en gammel oljetank i kjelleren som er sanert.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Dette er en bygning som er gammel og har blitt endret flere ganger, blant annet ombygging fra en sveis villa til hotell rundt år 1900, og seksjonering og utbygging i 2007.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Taket har blitt løftet for å øke takhøyden i øverste etasje rundt 2007.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Det er en hotелldrift.

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

Ja

Beskrivelse: Det er sikkert i orden.

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Utført i 2007.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport fra tidligere salg, undersøkelse om grunnforhold.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

Ja

Beskrivelse: Vitoria Hotel ligger i sentrum, som kan gi en del støy og liv på sommeren.

Innhold

Victoria Hotel er en del av et sameie som består av 19 seksjoner.

Denne leiligheten ligger i 2. etasje, og tredelt. En suite, og to hotellrom.

Suiten inneholder stue med åpen kjøkkenløsning, 2 soverom og bad. Hotellrommene består hver av soverom og bad.

2.etg 204: Stue, kjøkken, 2 soverom og bad.

2.etg 204A: Soverom og bad.

2.etg 204B: Soverom og bad.

Standard

Enhetene holder gjennomgående en enkel standard, og stammer hovedsakelig fra 2007.

Rom 204

Fra resepsjonen er det en etasje opp til rom 204. Her kommer man inn i en stue med kjøkkenløsning. Seksjonen har to soverom plassert på hver sin side, mens badet er praktisk plassert i midten av enheten. Stue, kjøkken og soverom har laminat på gulv, tapet/strie på vegger og lysmalt himling. Badet er flislagt på gulv og vegger, har lysmalt himling samt varmekabler i gulvet.

Rom 204A

Vegg i vegg med rom 204 ligger rom 204A. Dette består av soverom med tilhørende bad. Soverommet har laminat på gulv, tapet/strie på vegger og lysmalt himling. Badet er flislagt på gulv og vegger, har lysmalt himling samt varmekabler i gulvet.

Rom 204B

Ved siden av rom 204A ligger rom 204B, som også består av soverom med eget bad. Soverommet har laminat på gulv, tapet/strie på vegger og lysmalt himling. Badet er flislagt på gulv og vegger, har lysmalt himling samt varmekabler i gulvet.

Innbo og løsøre

Selger forbeholder seg retten til å ta med seg eventuelle eiendeler. Ellers følger innbo med i handelen.

Hvitevarer

Hvitevarer medfølger.

Moderniseringer og påkostninger

Leiligheten har en enkel standard som hovedsakelig stammer fra 2007.

Rom 204

- Bad 1997
- Kjøkken 2005
- Dører og vinduer – 2 stk fra 1988, 5stk fra 2006

Rom 204 A

- Bad fra 2007.
- To vinduer fra 1988

Rom 204 B

- Bad fra 2007
- To vinduer fra 2007

Gulv- og veggflater i alle seksjoner er hovedsakelig fra 2007.

Parkering

Parkering på offentlige plasser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If, polisenummer SP588095

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 400 000

Omkostninger kjøper

1 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger

35 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfridd))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfridd))

36 390 (Omkostninger totalt)

53 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

56 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 436 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 453 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 456 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Eiendomsskatt

Kr 3 960 for år 2025

Formuesverdi primærbolig

Kr 288 931 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 155 722 for år 2024

Andre utgifter

Felleskostnader per mnd: kr. 1 167,-

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Det er innført innbetaling av felleskostnader i sameiet for å dekke løpende driftsutgifter. Felleskostnadene omfatter blant annet felles internett og TV, renhold av fellesarealer, vedlikehold av bygget, strøm, vann og avløp. Ordningen ble etablert i forbindelse med sameiets behov for å dekke nødvendige utgifter. Det har tidligere ikke vært faste felleskostnader, og det har vært diskutert i sameiet at ordningen kan bli endret dersom driften til hotellet forbedres. Det er også opplyst at innbetalte felleskostnader kan bli tilbakebetalt når sameiet mottar leieinntekter. Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med sameiets vedtekter og eventuelle beslutninger i sameiet vedrørende felleskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 188,-

Andel Fellesgjeld

Kr 15 952,-

Andel fellesgjeld år

2024

Sameiet

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører

Forretningsfører

Kragerø Bolig og Byggelag;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 32, bruksnummer 21, seksjonsnummer 11 i Kragerø kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4014/32/21/12:

20.03.1888 - Dokumentnr: 900009 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

MED FLERE BESTEMMELSER

Overført fra: Knr:4014 Gnr:32 Bnr:21 F

Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.1888 - Dokumentnr: 900009 - Urådighet

Gjelder feste

FESTERETTEN KAN IKKE OVERDRAS / FRAMLIEIES

V/SAMTYKKE FRA GRUNNEIER

Overført fra: Knr:4014 Gnr:32 Bnr:21 F

Gjelder denne registerenheten med flere

04.01.2008 - Dokumentnr: 6925 - Leieavtale

Gjelder feste

Leietid: 3 år

Fra dato: 20/08-2007

Rettighetshaver: Victoria Hotel AS

Org.nr: 958 196 164

Egenbruksperiode fra 10.juni til 20.august samt en valgfri måned

Leiebeløp skal utgjøre 50% av losji-inntektene fra alle seksjonene som inngår i Victoria Hotell.

Bestemmelser om forlengelse

Med flere bestemmelser

20.03.1888 - Dokumentnr: 900009 - Festekontrakt - vilkår

MED FLERE BESTEMMELSER

Gjelder denne registerenheten med flere

04.05.1970 - Dokumentnr: 794 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:4014 Gnr:32 Bnr:21

Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.2007 - Dokumentnr: 462708 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 12

Formål: Næring

Sameiebrøk: 10/200

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 18.06.2007. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker noe fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Badet på rom 204B er på motsatt side av rommet, enn det som fremkommer av tegninger. I dag er det heller ikke dør mellom seksjonene som fremvist på tegninger.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.06.2007.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er uregulert, og omfattes av Kommuneplanens arealdel og Kommunedelplan for Kragerø sentrum (Sentrumsplanen 2016 - vern og utvikling). Arealbruken er sentrumsformål med områdenavn "Hotell". Eiendommen ligger også innenfor hensynssone H570 for bevaring av kulturmiljø og faresone H320 som gjelder flomfare.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H570 "bevaring av kulturmiljø" i Kragerø sentrum. Dette innebærer at området er underlagt særlige hensyn til bevaring av historisk bebyggelse og bymiljø. Alle søknadspliktige tiltak skal oversendes fylkeskommunen for uttalelse før behandling i kommunen, og eventuelle endringer skal tilpasses bebyggelsens særpreg og det omkringliggende bygningsmiljøet. Eksisterende bygninger tillates som hovedregel ikke revet, og endringer må utføres slik at bygningens målestokk, takform, fasader, materialbruk og uttrykk ivaretas i tråd med gjeldende retningslinjer.

Bevaringsområdene i sentrum inngår også i Riksantikvarens NB-område. Bygninger oppført før 1850 er i tillegg omfattet av kulturminneloven, og vesentlige endringer må behandles av Telemark fylkeskommunes kulturminneavdeling. Sentrumsplanen kan

fås ved henvendelse til megler, og utsnitt av plankart følger vedlagt i salgsoppgaven. Iht. Sentrumsplanen omfatter "sentrumsformål" forretninger, offentlig og privat tjenesteyting, boligbebyggelse herunder nødvendig grøntareal og ellers funksjoner som naturlig hører i et sentrumsområde. Det skal ikke etableres boliger i gateplan mot blant annet P.A. Heuchsgate.

Adgang til utleie

Eierne av snr. 2-18 plikter å stille seksjonen til rådighet for driftselskapet/hotellet for utleie hele året, men kan fritt benytte seksjonen under visse forutsetninger.

Hva gjelder egenbruk henvises til sameievedtektene og leieavtalen som er vedlagt i prospektet. Leieavtalen er vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å grundig å sette seg inn i disse dokumenter før inngivelse av bud. Konferer også gjerne med megler.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett 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.

Konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen fortsatt skal benyttes som fritidsbolig.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før

konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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.

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Ansvarlig megler

Jon Reidar Haugland
Eiendomsmegler
jon.reidar.haugland@aktiv.no
Tlf: 477 15 120

Ansvarlig megler bistås av

Adam Magamadov
Eiendomsmeglerfullmektig
adam.magamdov@aktiv.no
Tlf: 478 91 638

Oppdragstaker

Telemarksmegleren AS, organisasjonsnummer 985420785
Kirkegata 26, 3770 Kragerø

Salgsoppgavedato

03.04.2026



Velkommen til P.A. Heuchs gate 31!



Dette er en hotell leilighet som er en del av et sameie på Victoria Hotel. Hotellet ligger sentralt i Kragerø, og med kort avstand fra sentrums mangfoldige tilbud.

Rom 204

Leiligheten består av 3 enheter – Rom 204, 204A og 204B.



Rom 204 består av åpen stue og kjøkkenløsning, 2 soverom og bad.







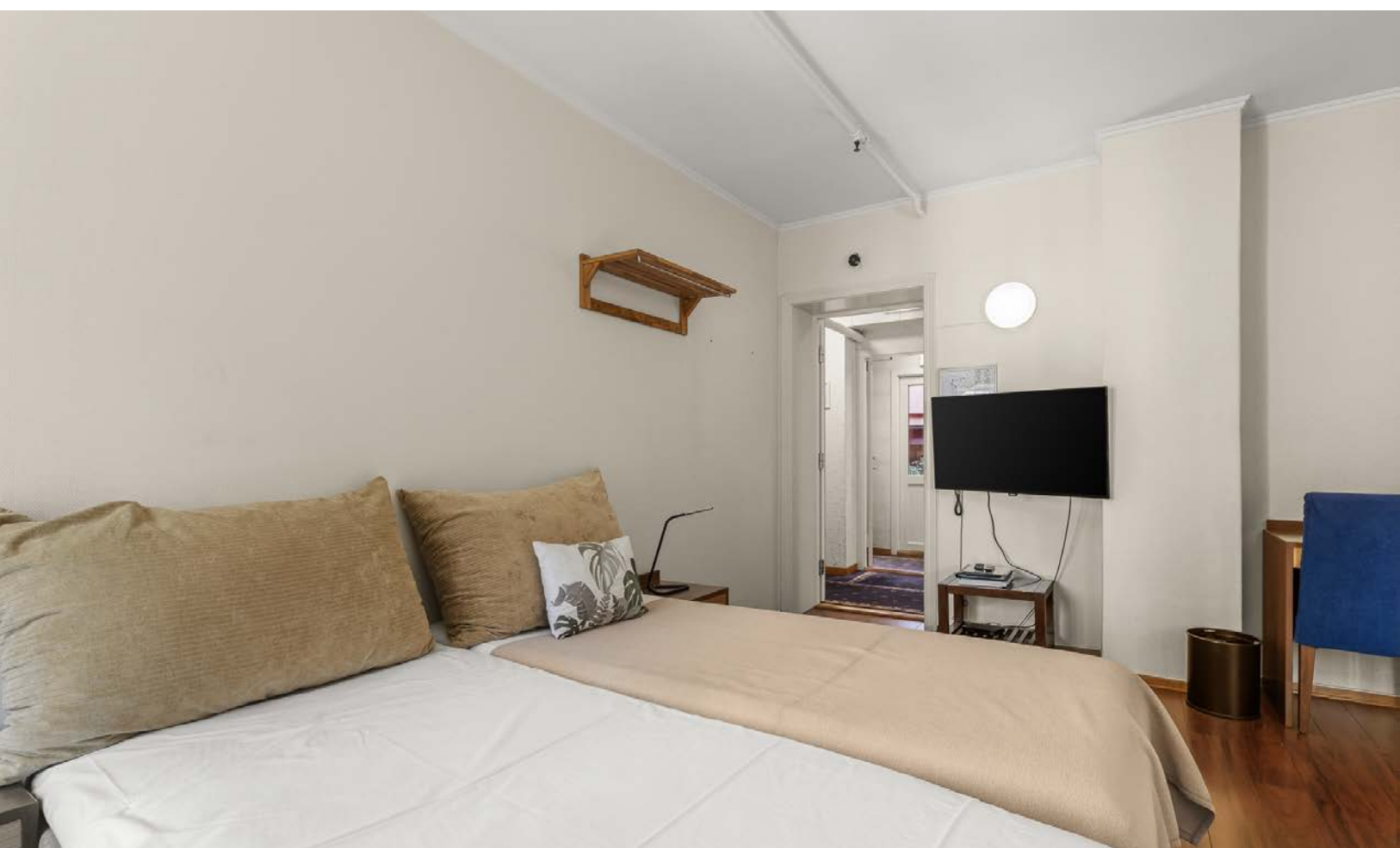
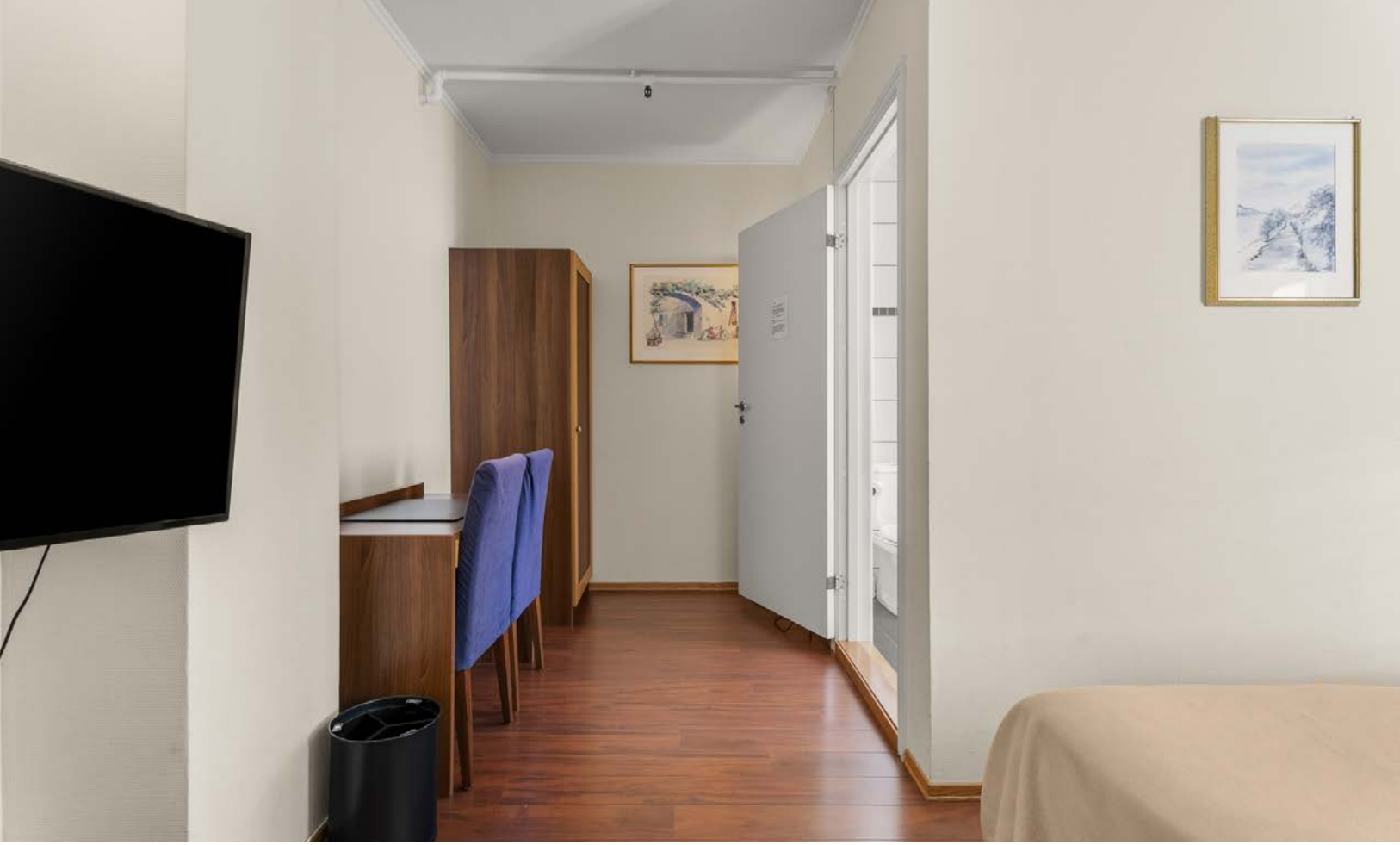
Rom 204 A

Rom 204A ligger vegg i vegg med 204 og har egen adkomst.



Denne enheten består av soverom og bad.





Rom 204 B

Rom 204B ligger vegg i vegg med 204A.



Denne enheten består også av et romslig soverom og eget bad.







Fellesarealer









Nærområdet







Vedlegg

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

P.A.Heuchs gate 31
3770 KRAGERØ
Gnr./Bnr.: 32/21
Seksjonsnr. : 11
Kragerø kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 92 m²

Totalt bruksareal (BRA): 92 m²

Befaring

Befaringsdato: 17.10.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.sor@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Halvard Grina

Mobil: 90925549

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	17.10.2025
Referansenummer	15076541
Meglerforetakets oppdragsnummer	59-0086/25
Hjemmelshaver/selger	Jan Christian Bryne/Sophia Yingyu Cui
Bygningssakkyndig inspektør	Halvard Grina
Tilstede på befaringen	Nøkkeloppdrag
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	10°C
Rapportdato	26.11.2025 15:22

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	P.A.Heuchs gate 31
Postnummer/sted	3770 KRAGERØ
Kommune	4014 - Kragerø
Gnr./Bnr.:	32/21
Seksjonsnr.	11
Tomt	Eiet tomt: 969 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1865		

Byggemåte

Leiligheten ligger i 2. etasje i en hotellbygning og består av tre enheter, hver med egen tilkomst fra felles gang/korridor.

Leiligheten er oppført med bærende konstruksjoner og yttervegger i hovedsak av betong/murverk. Utvendige fasader av overflatebehandlet betong/murverk. Etasjeskillere av betong. Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass. Oppvarming med radiatorer tilkoblet varmesentral kombinert med elektrisk oppvarming. Naturlig ventilasjon.

Sammen drag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad 204		Helhetsvurdering	8	
Våtrom - Bad 204 B		Helhetsvurdering	9	Kr 0 - 10 000
Våtrom - Bad 204 A		Ventilasjon	10	
		Overflater vegger	10	
		Overflater gulv	10	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	10	
Kjøkken - 204		Ventilasjon og avtrekk	11	
Øvrige rom - 204, 204 A og 204 B		Ventilasjon	11	
Etasjeskiller - 2. etasje 204, 204 A og 204 B		Skjevhetmåling	11	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - 204, 204 A og 204 B		Hovedstoppekran	12	
Elektrisk anlegg - 204, 204 A og 204 B		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	12	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader inkl. kledning	13	
Dører og vinduer		Vinduer	13	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

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.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Leilighet	Bruksareal (BRA)			SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)		
2.etasje 204	54			54	
	Stue, kjøkken, to soverom og bad.				
2.etasje 204 A		21		21	
		Soverom og bad.			
2.etasje 204 B		17		17	
		Soverom og bad.			
SUM	54	38		92	
Total bruksareal: 92 m²					

Kommentar til areal

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Det gjøres oppmerksom på at NS3940:2023 krever at en boenhet innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) for å kunne klassifiseres som internt bruksareal/BRA-i. Derfor er 204 A og 204 B valgt medregnet som BRA-e.

Veggen mellom 204 og 204 A, og veggen mellom 204 A og 204 B skal etter målereglene være med i arealoppmålingen. Som følge av at tykkelsen på veggene er ukjent, er arealet utelatt.

Leiligheten inneholder 54m² P-ROM og 0m² S-ROM (204 A og 204 B er utelatt).

Rapport

Våtrom - Bad 204

Fra 1997, i følge datostempling på avløpsrør under servant.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Malt flate i himling.
Servant med ett-greps armatur.
Speil og lys på vegg over servant.
Badekar med vegghengt badekararmatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Sluk.
Ventilering via naturlig avtrekksventil på vegg og spalte under dør.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik: Våtrommet har en alder som tilsier at anbefalt brukstid for tettesjiktet er passert, det er registrert hull i vegger etter innfestinger og det er ikke tett tilstrekkelig rundt rørgjennomføringer i vegg ved servant og toalett, dette resulterer i at konstruksjonen har forhøyet fuktrisiko. Det er registrert lokalfall ved sluk og en høydeforskjell fra topp overflate gulv ved terskel til sluk som er mindre enn hva som anbefales, noe som ikke er tilfredsstillende med hensyn til lekkasjesikkerhet. Videre er det observert stedvis misfarging på gulv- og veggflater samt flere gulvfliser og en veggflis med riss/sprekker. Kun naturlig ventilasjon er etablert på våtrommet, noe som normalt gir mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon.

På grunn av våtsonens plassering mot det som vurderes å være et brannskille, ble hulltaking og fuktmåling ikke utført i de mest fuktutsatte delene av våtsonen (gulv). Forsøk på hulltaking fra tilstøtende soverom ble avbrutt da veggen viste seg å bestå av betong.

Det ble i stedet gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten registrerte indikasjoner på fuktskade.

Hulltaking og fuktmåling ble utført fra tilstøtende rom (kjøkken) mot dusjsonen med Protimeter MMS. Målingene viste ingen forhøyede verdier eller andre avvik.

Målingene viser følgende: RH 49,5%, temperatur 21,7 grader C og duggpunkt 10,8 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Fornyng eller oppgradering av våtrommet bør derfor påregnes.

Forsiktig bruk av badekar samt jevnlig rengjøring av sluk anbefales frem til eventuelle oppgraderinger er utført for å redusere fuktbelastningen. Det kan også være aktuelt å etablere mekanisk ventilasjon for å bedre luftutskiftingen og redusere risikoen for skader.

Våtrom - Bad 204 B

Fra 2007, i følge datostempling på avløpsrør under servant.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Malt flate i himling.
Vegghengt servanttinnredning med dører og ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speilskap med overlys.
Dusjhjørne med dører og vegghengt dusjarmatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Sluk.
Ventilering via naturlig avtrekksventil på vegg og spalte under dør.



TG 3

Helhetsvurdering

Det er registrert utettheter på våtrommet. Selger opplyser at dette har medført vannskader nedover i bygget (etasjen under er ikke inspisert). Ved befaring ble det observert svikt i gulvet, sprekker i fuger og fliser, samt misfarging på gulv og vegger. Omfanget av skaden er ikke kjent. Eksakt årsak til utetthetene er ikke fastslått, men det antas at de skyldes svikt eller utetthet i tettesjiktet, sannsynligvis i dusjsonen. Utettheter i våtrommets tettesjikt kan føre til fuktinntrenging i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom. Dette kan igjen gi risiko for råte-, sopp- og muggdannelse, samt redusert bæreevne i materialer. Skadens fulle omfang og videre konsekvenser kan ikke fastslås uten ytterligere undersøkelser.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pig i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone (utført i vegg mot dusjsone fra soverom). Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Målingene viser vektprosent over 20. Det ble i tillegg konstatert fuktsymptomer i konstruksjonen. Dette indikerer utettheter/funksjonssvikt.

Det anbefales å foreta destruktive undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang.

På grunn av ukjent skadeårsak og skadeomfang vurderes det som uforvarlig å gi et sjablongmessig prisanslag for utbedring. Prisanslag er derfor kun gitt for nødvendige videre undersøkelser for å fastsette skadeårsak, skadeomfang og aktuelle tiltak. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Våtrom - Bad 204 A

Fra 2007, i følge datostempling på avløpsrør under servant.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Malt flate i himling.
Vegghengt servanttinnredning med dører og ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speilskap med overlys.
Dusjhjørne med dører og vegghengt dusjarmatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Sluk.
Ventilering via naturlig avtrekksventil på vegg og spalte under dør.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstlighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsone kan nå det - Sanitærutstyr / innredning



TG 2

Ventilasjon

Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet. Tiltak bør iverksettes ved behov.

Overflater vegger

Misfarging/svertesopp påvist på flisfuger. Fuger bør rengjøres eller fornyes.

Overflater gulv

Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlige ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Dusjkabinett bør vurderes etablert for å redusere fuktbelastningen på våtrommet frem til eventuelle oppgraderinger er utført. Jevnlige rengjøring av sluk anbefales for å forhindre sen avrenning.



TGIU

Fukt i tilliggende konstruksjoner

På grunn av våtsonens plassering mot det som vurderes å være (brannskiller), er det ikke ønskelig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer (våtsoner gulv og våtsoner vegg mot dusjsone). Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

I tillegg er det foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtrommet (fra soverom som er utenfor det området av våtrommet med direkte fuktbelastning). Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 49,5%, temperatur 21,7 grader C og duggpunkt 10,8 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Kjøkken - 204

Fra 2005, i følge datostempling på avløpsrør under vask.
Laminat på gulv.
Malt tapét på vegger.
Malt flate i himling.
Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Komfyr med avtrekksvifte på vegg.
Komfyrvakt.
Vask med ett-greps armatur.
Vindusventiler.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Innredning



TG 2

Ventilasjon og avtrekk

Avtrekket fra kjøkkenviften er avsluttet inne i rommet og er ikke tilkoblet kanal som leder luft ut til friluft. Dette innebærer at matos og fukt ikke effektivt fjernes, men resirkuleres i rommet. Konsekvensen er redusert luftutskifting og økt fukt- og luktbelastning i kjøkkenet, noe som over tid kan påvirke innemiljøet negativt og øke risikoen for kondens, misfarging og materialpåvirkning. Det anbefales å etablere et avtrekk som føres ut til friluft for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og bedre inneklima.

Øvrige rom - 204, 204 A og 204 B

Gulvflater belagt med laminat.
Veggflater med malt tapét.
Himlingsflater med malte flater.
Malte slette innerdører.
Ventilering via vindusventiler.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører



TG 2

Ventilasjon

Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Det er ikke registrert ventiler på soverom (største) 204 ved bad og soverom 204 A. Konsekvens kan være redusert luftutskifting. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller - 2.etasje 204, 204 A og 204 B

Etasjeskille av betong.
204
Det er gjort målinger i følgende rom: Begge soverom, stue og kjøkken.

204 A
Det er gjort målinger i følgende rom: Soverom.

204 B
Det er gjort målinger i følgende rom: Soverom.



TG 2

Skjevhetmåling

Det er noe merkbare skjevheter. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 30mm i stue 204. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - 204, 204 A og 204 B

204

- Vannrør av kobber fra 1997 og 2005.
- Avløpsrør av plast fra 1997 og 2005.

204 A og 204 B

- Vannrør av kobber og rør-i-rør system fra 2007.
- Avløpsrør av plast fra 2007.
- Fordelerskap for rør-i-rør-systemet og hovedstoppekran er plassert i felles gang ved 204 B.

Det gjøres oppmerksom på at vann- og avløpsrør kun er vurdert ut i fra hva som er synlig inne i leiligheten/rommene, uvisst om det er tilkoblet eldre røropplegg. Årstall er hentet fra datostempling på avløpsrør.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)



TG 2

Hovedstoppekran

Stoppekran til 204 er plassert utenfor leiligheten. Ikke hensiktsmessig mht lekkasjeproblematikk.



TGIU

Varmesentral (eksempelvis fyrkjele, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel etc.)

Felles varmesentral for oppvarming av radiator på soverom (største) 204 og på soverom 204 A, samt forbruksvann til 204, 204 A og 204 B er ikke inspisert.

Elektrisk anlegg - 204, 204 A og 204 B

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

- Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant.
- Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
- Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: Nei.

Selgers opplysninger:

- Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent.
- Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.
- Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
- Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
- Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
- Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Sikringskap med automatsikringer er plassert i felles gang/korridor.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det vurderes at det med høy sannsynlighet er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, som ikke er dokumentert med samsvarserklæring (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i betong/murverk.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Konstruksjon



TG 2

Fasader ink. kledning

Fasaden har stedvis mindre riss/sprekker og avskallinger, blant annet ved vindu til soverom (største). Eksakt årsak er ikke fastslått, men setninger kan ikke utelukkes. Utbedring anbefales for å hindre fuktinntrengning som over tid kan føre til frostsprengning og forverring av skadene. Jevnlige ettersyn anbefales slik at eventuelle endringer eller økt skadeomfang kan oppdages tidlig og nødvendige tiltak iverksettes.

Dører og vinduer

204

Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (to fra 1988, fem fra 2006).

204 A

Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (to fra 1988).

204 B

Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (to fra 2007)

Inngangsdører med karmen av tre (ukjent alder).



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Dører



TG 2

Vinduer

Vinduer fra 1988:
Vinduene er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Malingslitasje som følge av kondenseringsproblematikk er registrert på innsiden, årsak er varmetap fra vinduet og/eller manglende ventilering. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Utskifting kan vurderes av energiøkonomiske grunner.

Branntekniske vurderinger - 204, 204 A og 204 B

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningsfaglige ikke er brannteknisk. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Ja.

Har boligen godkjent slukkeutstyr: Nei, det er ikke registrert brannslukningsapparat på 204, 204 A eller 204 B.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner: Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold - 204, 204 A og 204 B

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.

204

I stue/kjøkken er takhøyden målt til 2. 59 meter og på soverom (største) er takhøyden målt til 2. 60 meter.

204 A

På soverom er takhøyden målt til 2. 61 meter.

204 B

På soverom er takhøyden målt til 2. 25 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke aktuelt.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Selger informerer om at tank i underetasjen er sanert.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklærings skjema

Fremlagt, signert og datert 16.10.2025

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjoner og skader er vanlige og må forventes.

Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøperen om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjoner. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsnivå betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekk. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplekkede murlater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krype loft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks. vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjon, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjelheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Våtrom - [Riss/sprekker i gulvfliser bad 204.]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



Fasader ink. kledning - [Riss/sprekk og mindre avskalling fasade, bilde tatt ved vindu til soverom (største) 204.]



Våtrom - [Fuktmåling i vegg mot dusjsone bad 204, utført fra kjøkken.]



Våtrom - [Fuktmåling i vegg mot bad 204 A, utført fra soverom.]



Våtrom - [Fuktmåling med pigge i vegg mot dusjsone bad 204 B, utført fra soverom.]



Overflater gulv - [Sprekker i gulv bad 204 B.]



Vinduer - [Malingslitasje som følge av kondensering innside vindu.]



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Jan Christian Bryne

Sophia Yingyu Cui

Boligen

P.a.heuchs Gate 31

3770 Kragerø

4014-32/21/0/11

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Badet på 204b må renoveres.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Beskrivelse av arbeidet: Generelt vedlikehold.
Maling.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Skjærgårdsmalerne

Beskrivelse av arbeidet: Maling av fasade og balkonger.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Ja**

Det står en gammel oljetank i kjelleren som er sanert.



Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Dette er en bygning som er gammel og har blitt endret flere ganger, blant annet ombygging fra en sveis villa til hotell rundt år 1900, og seksjonering og utbygging i 2007.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Jeg vil anta det, ettersom det står i grunnboka.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Taket har blitt løftet for å øke takhøyden i øverste etasje rundt 2007.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Siden det er oppført i grunnboka.

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Ja**

Det er en hotelldrift.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?



♦ Ja

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Ja

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ Ja

Det er sikkert i orden.

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

2007

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Ja

Tilstandsrapport fra tidligere salg, undersøkelse om grunnforhold.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Ja

Vitoria Hotel ligger i sentrum, som kan gi en del støy og liv på sommeren.

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til





Bolig selges med boligselgerforsikring

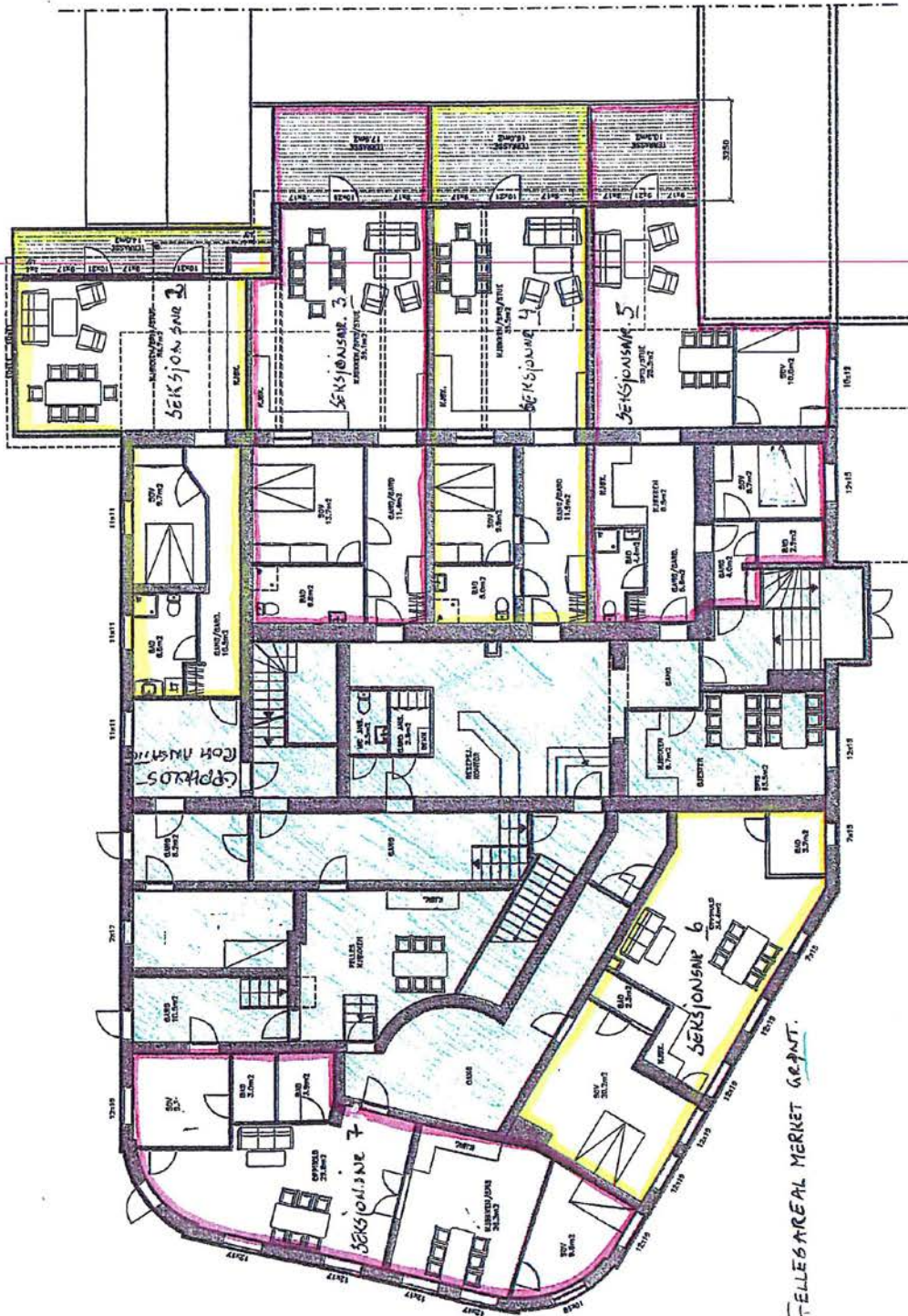
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

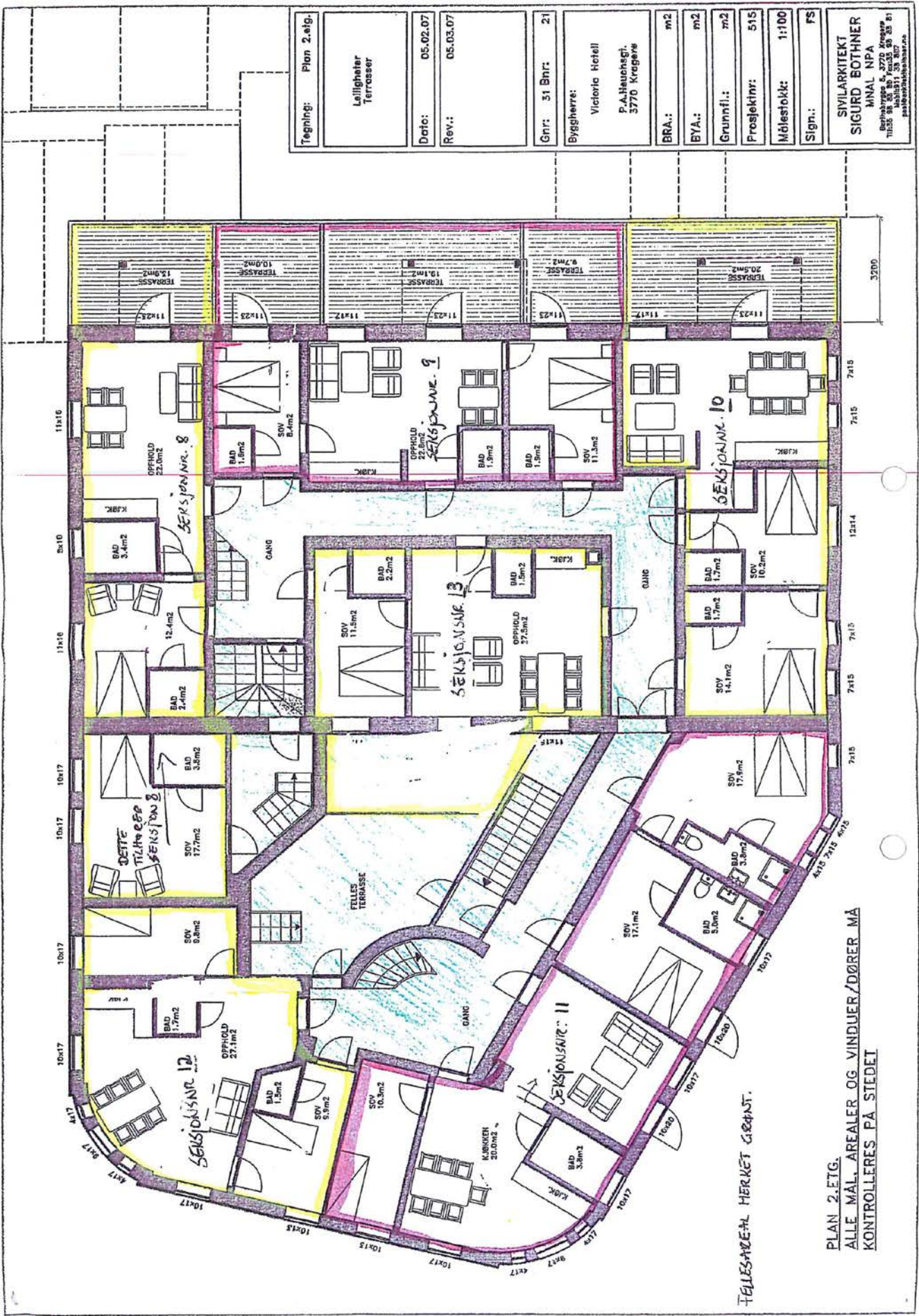
TOTALT: 17 LEILIGHETS-SEKSJONER MERKET GULT ELLER ROSS.



TELLESAREAL MERKET GRØNT.

PLAN 1. ETG.
ALLE MÅL, AREALER OG VINDUER/DØRER MÅ
KONTROLLERES PÅ STEDET

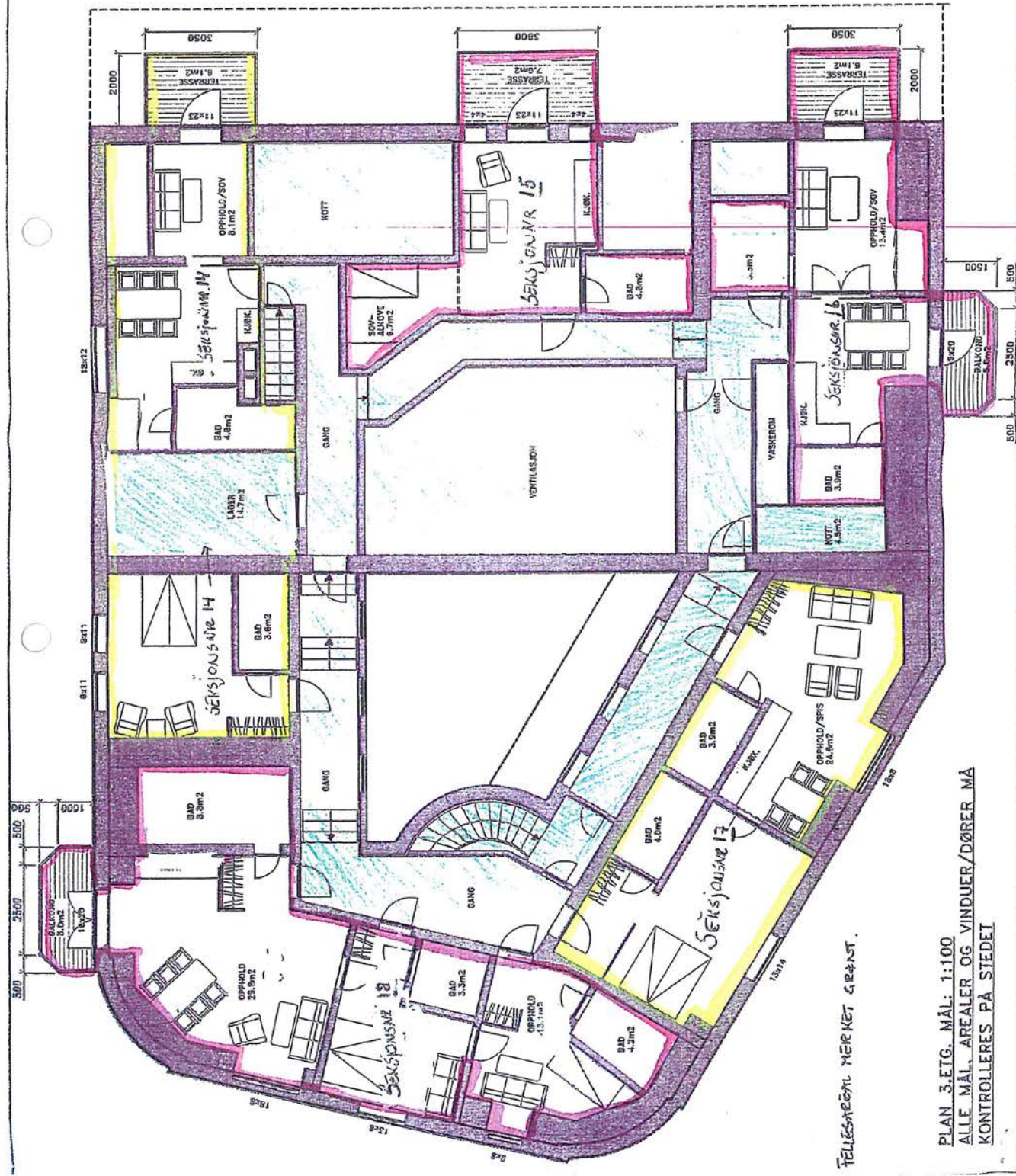
Tegnings	Plan 1. Etg.	
Utarbejdet av	Lighthouse Tegningsselskap	
Dato:	05.02.07	
Rev.:	05.03.07	
Gnr:	31 Bnr:	21
Byggherre:	Victoria Høll	
	P.A. Høingshøi	
	3770 Kragerø	
BBA.:	mc2	
BYA.:	mc2	
Grannfl.:	810	
Frognelshnr.:	810	
Målestokk:	1:200	
Sjipp.:	F3	
SIVILARKITEKT SIGURD BØTHNER UNAL NPA Kjeller 10, 20, 30, 40, 50, 60, 70, 80, 90, 100, 110, 120, 130, 140, 150, 160, 170, 180, 190, 200, 210, 220, 230, 240, 250, 260, 270, 280, 290, 300, 310, 320, 330, 340, 350, 360, 370, 380, 390, 400, 410, 420, 430, 440, 450, 460, 470, 480, 490, 500, 510, 520, 530, 540, 550, 560, 570, 580, 590, 600, 610, 620, 630, 640, 650, 660, 670, 680, 690, 700, 710, 720, 730, 740, 750, 760, 770, 780, 790, 800, 810, 820, 830, 840, 850, 860, 870, 880, 890, 900, 910, 920, 930, 940, 950, 960, 970, 980, 990, 1000		



PLAN 2. ETG.
ALLE MAL, AREALER OG VINDUER/DØRER MÅ
KONTROLLERES PÅ STEDET

FELLESAREAL MERKET GRØNT.

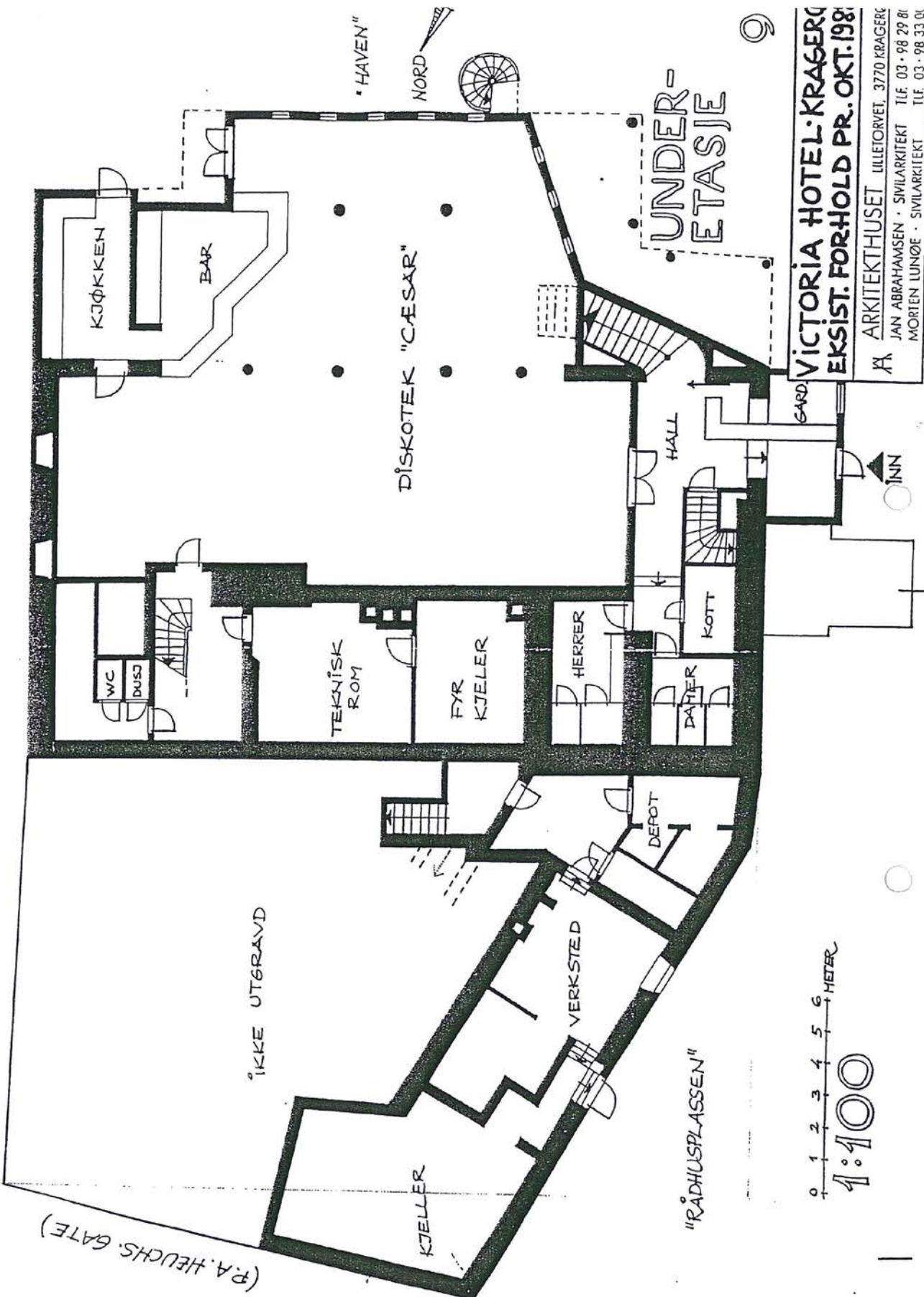
Tegnings:	Plan 3.etg.
Date:	05.02.07
Rev.:	05.03.07
Gnr:	31 Bnr: 21
Byggherre:	Victoria Hotell P.A. Heuchardt 5770 Kragerø
BRA.:	m2
BYA.:	m2
Grunnfl.:	m2
Prosjektmr.:	515
Målestokk:	1:100
Sign.:	FS
SIVILARKITEKT SIGURD BOTHNER MNAL NFA Børshøgda 5, 2720 Årstad tlf: 98 48 81 00 faks: 98 48 81 01 post: sibo@sigurdbothner.no	



TELESKOPET NEI NET GÅRNT.

PLAN 3-ETG. MÅL: 1:100
 ALLE MÅL, AREALER OG VINDUER/DØRER MÅ
 KONTROLLERES PÅ STEDET

DEKORJONSNR. 1



9

VICTORIA HOTEL: KRAGERØ
EKSIST. FORHOLD PR. OKT. 1981

ARKITEKTHUSET LILLETORVET, 3770 KRAGERØ
 JAN ABRAHAMSEN · SIVILARKITEKT TLF. 03 · 98 29 81
 MORIEN LUNØE · SIVILARKITEKT TLF. 03 · 98 33 01

(P.A. HEUGHS. GATE)

0 1 2 3 4 5 6 METER
 1:100

Handwritten signature or initials.

SAMEIEVEDTEKTER
for
SAMEIE VICTORIA FERIELEILIGHETER
(Endret 24.04.2009, 25.03.2011, 21.04.2012, 05.05.2018, 09.06.2021 og 17.11.2021)

§ 1

Generelt

Sameiets navn er Sameie Victoria Ferieleiligheter og har gnr. 32 og bnr. 21 i Kragerø kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 08.06.2007. Eiendommen er delt opp i 18 næringsseksjoner. Seksjons nr. 1 omfatter størsteparten av kjelleren og uteareal avmerket på situasjonskart i seksjoneringsbegjæringen.

§ 2

Rett til bruk av seksjon og fellesareal

Den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet.

Eier plikter å stille seksjonen til rådighet for utleie hele året, men kan fritt benytte seksjonen selv under følgende forutsetninger:

- a) Egenbruk krever samtykke fra driftsselskapet. Driftsselskapet kan kun nekte samtykke når hensynet til driften tilsier det, for eksempel på grunn av manglende kapasitet.
- b) For opphold i høysesongen fra 10. juni til 20. august gir den enkelte sameier avkall på leie overfor driftsselskapet for et beløp tilsvarende driftsselskapets andel av losjiinntektene ved ordinær utleie. Størrelsen på beløpet følger av leieavtalen og de til enhver tid gjeldende priser som tilbys overnattende gjester.
- c) Opphold i høysesongen må bestilles før 1. februar. Opphold som bestilles etter dette tidspunktet forutsetter ledig kapasitet.

Seksjonseier kan overlate bruken av sin seksjon til nærmeste familie – dvs. i rett opp- og nedstigende linje samt søsken – på samme vilkår som over.

Videre har seksjonseierne rett til å benytte sameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Som fellesareal regnes blant annet trapper, ganger, heiser, tomteanlegg, fellesinnretninger mv.

Eieren av seksjon nr. 1 kan drive slik virksomhet som naturlig hører til driften av hotellet, herunder restaurant, kafè, uteservering. Driften av dette skal ikke være til sjenanse for noen av seksjonseierne.

Klagesaker skal kanaliseres via styret for avgjørelse i forhold til driftsselskapet.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

§ 3

Rettslig rådgighet over seksjon

Overdragelse av seksjon må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse vedtekter, tinglyste dokumenter og kjøpekontrakt.

Seksjonseieren har full rettslig råderett over sin seksjon. Utleie av seksjonene er kun tillatt etter de retningslinjer som er nedfelt i seksjonseierens leieavtale med driftsselskapet.

Den enkelte seksjonseier kan eie flere seksjoner.

§ 4

Seksjonseierens plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styret. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre beboere i sameiet.

Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Styret kan kommunisere med alle eierne og leietakerne elektronisk. Det er den enkelte eiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret vil kommunikasjonen skje pr. post.

§ 5

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Bestemmelsene i paragrafen her gjelder med mindre noe annet fremgår av leieavtale med driftsselskapet. Dersom driftsselskapet i henhold til leieavtalen har overtatt ansvaret for vedlikehold og utfører vedlikehold som beskrevet i bestemmelsen nedenfor, dekkes 50% av kostnadene av seksjonens eier. Med mindre noe annet er avtalt går dette til fradrag i seksjonens andel av leie, jf. § 8a. Dersom beløpet overstiger to års leie kan Sameiet fakturere overskytende. Skyldig beløp etter paragrafen her har sikkerhet i seksjonen og heftelsen følger seksjonen ved salg.

Innvendig vedlikehold av bruksenheten besørges og bekostes av den enkelte seksjonseier. Med innvendig vedlikehold forstås blant annet oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med bruksenhetens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr. Dette gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseieren selv har satt

opp.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre omfatter vedlikeholdsplikten vann- og fuktsperrer i våtrom og vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnett. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskifting av sluk. Vedlikeholdsplikten gjelder også ledninger og innretninger som han selv har satt opp. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskifting av selve vindusruten. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er sameiet ansvarlig for.

Er utskifting og utvendig vedlikehold nødvendig som følge av seksjonseierens forhold, er seksjonseieren ansvarlig også for dette. For øvrig vises det til seksjonseierens leieavtaler med driftsselskapet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også renhold av den indre del av balkongen, inkludert avløp. Det er ikke anledning for seksjonseier til å foreta individuell innredning, oppussing og eller utrustning av seksjonen. Av hensyn til helheten for området er det heller ikke anledning til å foreta utvendige arbeider og eller endringer av noen karakter på seksjonene. Endringer skal i forkant godkjennes av sameiets styre. Seksjonseierne forplikter seg til å følge husordensreglene for hotellet. Skader i seksjonen som oppstår i egenbruksperioden må utbedres av den enkelte seksjonseier. Tilsvarende skader utenom egenbruksperioden står driftsselskapet ansvarlig for.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Unnlattelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Alt arbeid som påligger seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Seksjonseier er ansvarlig for at dette blir gjort.

§ 6

Sameiets plikter

Sameiet har ansvar for at utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, blir holdt forsvarlig ved like. Dette ansvaret kan overføres til driftsselskapet ved inngåelse av leieavtale. Sameiet har i så fall ansvar for at driftsselskapet utfører vedlikeholdet i henhold til paragrafen her.

Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Sameiet skal:

- a) vedlikeholde og forvalte eiendommens fellesinnretninger av enhver art.
- b) besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, trappeoppganger, ytre inngangsdører og andre innvendige fellesarealer, utskifting av vinduer og dører, samt vedlikehold av felles rør og ledninger.

§ 7

Forandringer av seksjon og fasade

Seksjonseier må ikke uten godkjenning fra sameiets styre foreta forandringer vedrørende bygningskonstruksjonen og fellesanlegg, som for eksempel rive bærevegger eller flislegge balkong/terrasse. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskifting av dører og vinduer, oppsetting av parabol/antenne, markise og varmpumpe eller endring av utvendige farger.

§ 8

Felleskostnader og fellesinntekter

Sameiet betaler alle kostnader til drift av sameiets bygninger, som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, vedlikehold av bygningene, samt administrasjonskostnader.

Ved langtidsleie ut over tre måneder skal det inngås særskilt avtale mellom driftsselskapet og den enkelte seksjonseier.

Sameiet betaler også alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer. Styret i sameiet sikrer sameiets likviditet ved å sette av en andel av leien hvert år på en bufferkonto. Skulle sameiets disponible midler ikke være tilstrekkelig til å dekke sameiets økonomiske forpliktelser, plikter de enkelte sameierne å dekke en forholdsmessig andel av disse. Styret har ansvar for innkreving.

Den enkelte seksjonseier skal betale et akontobeløp, fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. Det kan avtales at dette beløpet i stedet skal motregnes ved utbetaling av leie.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles mellom seksjonseierne etter samme fordelingsnøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

Seksjon nr. 1 skal ikke betale felleskostnader, og har heller ikke krav på leieinntekter fra sameiet. Seksjon nr. 1 skal dekke 18 % av forsikringen og kommunale avgifter. Seksjon nr. 1 skal også dekke tilsvarende av utvendige vedlikeholds- og rehabiliteringskostnader.

§ 8a

Fordeling av leie fra driftsselskapet

Driftsselskapet betaler leie med befriende virkning til Sameiets konto. Sameiets styre har ansvar for videre fordeling og utbetaling til seksjonseierne etter følgende prinsipper:

- a) Leie for perioden fra 21. august til 9. juni fordeles etter sameiebrøk.
- b) For perioden fra 10. juni til 20. august fordeles leien etter hvor stor andel av inntjeningen den aktuelle seksjonen har bidratt med. Dersom det avtales at enkelte seksjoner benyttes til andre formål, sml. § 16 e), inngår Sameiets styre avtale med seksjonseier om hvordan denne seksjonens andel skal beregnes. Ved beregningen tas det hensyn til om den enkelte seksjonseier har gitt avkall på leie i forbindelse med opphold i høysesong (se § 2).
- c) Kostnader til sengetøy, utvask etc. i forbindelse med egenbruk motregnes ved leieutbetalingen.

§ 9

Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte. Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Dersom driftsselskapet ved avtale har påtatt seg dette ansvaret, betaler driftsselskapet egenandelen. Seksjonseieren, alternativt driftsselskapet, er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkorting eller avslag på grunn av seksjonseierens eller driftsselskapets forhold.

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jfr. vedtektene § 21. Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

§ 10

Vedlikeholdsfond

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond.

Vedlikeholdsfondet kan brukes til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

§ 11

Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegge seksjonseieren å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jfr. eierseksjonsloven § 38.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietakere og dennes besøkende

eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller til eiendommen for øvrig. Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 39. Etter reglene i bestemmelsen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

§ 12 **Årsmøte**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Hvert år innen 30. juni skal det avholdes ordinært årsmøte. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon. Seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Tilsvarende gjelder styremedlemmer, forretningsfører og leder av driftsselskapet. Det er anledning til å møte med fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert. Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

§ 13 **Innkalling til årsmøte**

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier plikter å informere styret om sin e-post adresse.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før siste frist for innlevering av saker, jf. vedtektene § 12 annet ledd.

§ 14 **Saker som skal behandles på ordinært årsmøte**

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

- a) konstituering,
- b) informasjon fra styret,
- c) godkjenning av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap,
- d) eventuell godtgjørelse til styret,
- e) driftsbudsjett,
- f) valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer dersom noen av disse er på valg,
- g) andre saker som er nevnt i innkallingen.
- h) valg av valgkomité.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a) til f), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

§ 15

Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede.

§ 16

Årsmøtets myndighet og flertallskrav

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
- g) vedtektsendringer.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Det kreves tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder til vedtak om:

- a) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
- b) endring i fordeling av felleskostnader,
- c) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.
- d) begrensninger i bruken av næringsseksjoner.
- e) oppløsning av sameiet
- f) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- g) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen
- h) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 17

Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret består av styreleder og minimum to - maksimum tre styremedlemmer, samt ett varamedlem. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styrelederen velges særskilt.

Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmene er to år, likevel slik at et styremedlem kan tre ut etter loddtrekning dersom dette er nødvendig for å opprettholde kontinuiteten i styret. Varamedlemmer velges for to år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styremedlemmene skal representere både de som bruker leilighetene sine i lengre perioder i egenbruksperioden og de som kun leier ut.

Styret bør i hver periode både bestå av seksjonseiere som bor i Kragerø og seksjonseiere som bor andre steder.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe beslutninger som ikke i

loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven, vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. I fellesanliggender representerer styret sameiet, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. eierseksjonsloven § 60.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelige flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 18

Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret.

Forretningsføreren forestår den daglige driften av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader.

§ 19

Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 20

Revisor

Sameiet skal velge revisor dersom dette er nødvendig. Revisor har møte- og talerett på årsmøtet. Revisor velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Lov av 15. januar 1999 nr. 2 om revisjon og revisorer gjelder så langt den passer.

§ 21

Legalpant

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 31.

§ 22

Twister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier avgjøres ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 23

Vedtektsendring

Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf. eierseksjonsloven § 28 annet ledd.

§ 24

Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 25

Eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65

Ferdigmelding

AF

Kommunens saksnr.	Side
	av

Gjelder						
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr	Bolignr
	32	21				
	Adresse P.A. Heuchsgt.			Postnr. 3770	Poststed KRAGERØ	

Det anmodes om

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid) 32/21
 FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid) 06/2087
 ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 7541/07

Deler av tiltaket
 Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for
 Alle seksjoner er ferdigstilt unntatt seksjon nr. 2, 6 og 7.

Gjenstående arbeider	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse
Angi gjenstående arbeider og planlagt fremdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser		

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 7541/07

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde	
<input type="checkbox"/> Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) <input type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) <input type="checkbox"/> Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisitet <input type="checkbox"/> Olje, parafin eller annen flytende brensel <input type="checkbox"/> Biobrensel (ved, fliser o.l.) <input type="checkbox"/> Solenergi	<input type="checkbox"/> Varmepumpe <input type="checkbox"/> Gass <input type="checkbox"/> Fjernvarme <input type="checkbox"/> Annen
		<input type="checkbox"/> Ikke relevant

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelse	D	-	<input type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelse	E	-	<input type="checkbox"/>
Kontrollerklæringer	G	1 - 3	<input type="checkbox"/>
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input type="checkbox"/>

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver
S. BOTHNER SIV. ARK. AS

Dato 18.6.07. Underskrift 

Gjentas med blokkbokstaver
SIGURD BOTHNER



Kragerø kommune

Enhet for Bygg og areal

Sigurd Bothner Sivilarkitekt MNAL NPA
Barthebrygga 5

3770 KRAGERØ

Vår ref.
06/02087-028/ARNEFUGL

Arkivkode
GBNR 32/21

Deres ref.

Dato
07.08.2007

**FERDIGATTEST for alle seksjoner unntatt nr. 2, 6 og 7.
OMBYGGING/FASADEENDRING VICTORIA HOTEL G/BNR. 32/21**

Igangsettingstillatelse er gitt 26 10 06.

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med hilsen

Arne Fuglestad
avdelingsingeniør
35 98 62 51

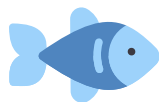
Kopi til:

Victoria Brygge AS v/Tor Olaf Hegna, Jøransberg 10, 3770 KRAGERØ

P.A.Heuchs gate 31

Avstand til sjø

32 m



Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 48 min	🚗
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 14 min	🚗
🚉 Neslandsvatn stasjon Linje F5	30 min	🚗
	26.2 km	
🚉 Banktrappene Linje 506	3 min	🚶
	0.2 km	
🚉 Kragerø rutebilstasjon Linje 459, 506, 607, 609, 701	4 min	🚶
	0.3 km	

Avstand til byer

Kragerø	4 min	🚶
Porsgrunn	51 min	🚗
Skien	59 min	🚗
Arendal	1 t 7 min	🚗
Oslo	2 t 30 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Barthebrygga	3 min	🚶
🚗 Gromstad 50kw	22 min	🚶

Havner i området



- Victoria Hotel Gjestehavn
Drivstoff, matvarer
- Marina Service - Bunkers
Drivstoff
- Kragerø Gjestehavn
Drivstoff

Aktiviteter

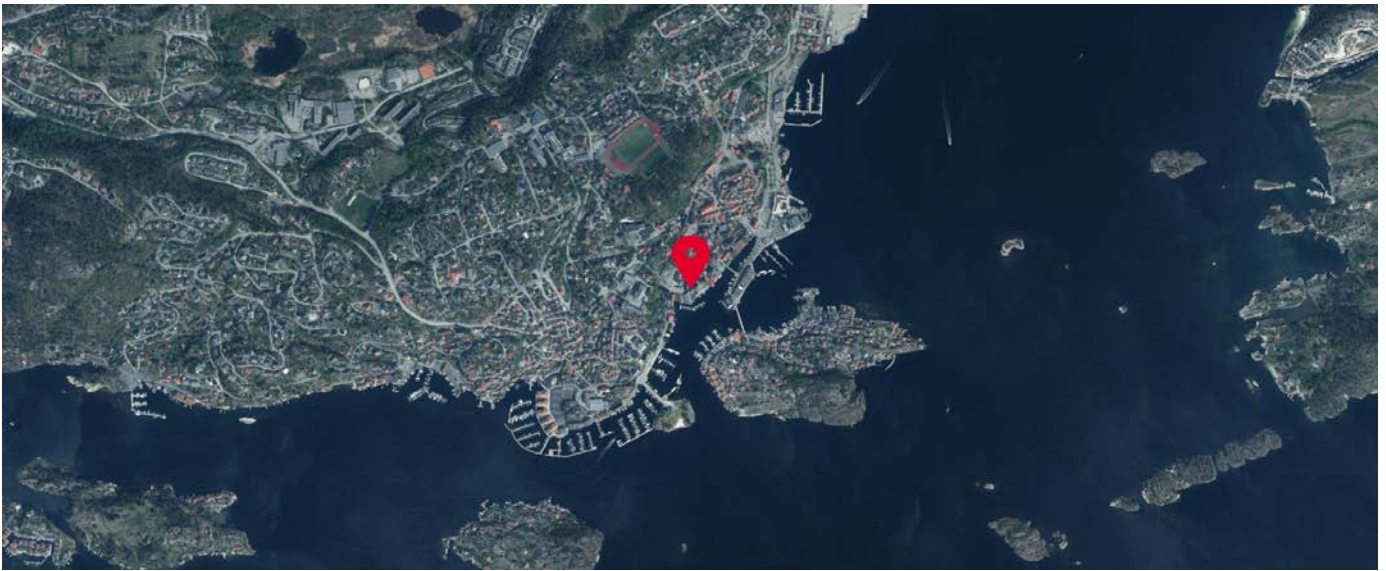
Kragerø Family Fitness	5 min	🚶
Kystfiske i Kragerø	3 min	🚶
Kragerø Svømmehall	6 min	🚶
Gunnarsholmen Kystfort	6 min	🚶
Gunnarsholmen badeplass	6 min	🚶
Kragerø Kino	7 min	🚶
Steinmann Utsiktspunkt	15 min	🚶
Gulodden badeplass	1.9 km	

Sport

🏀 Ny ballbing 2013 - Kragerø Skole Ballspill	3 min	🚶
	0.2 km	
🏀 Kragerø skole Aktivitetshall, ballspill	5 min	🚶
	0.3 km	
🏊 Family Fitness Kragerø	5 min	🚶
🏊 MOT Kragerø	8 min	🚗

Dagligvare

Kiwi Kragerø	3 min	🚶
Spar Kivle Kalstad	9 min	🚶



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



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 eiendom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: P.A.Heuchs gate 31
3770 KRAGERØMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jon Reidar HauglandTelefon: 477 15 120
E-post: jon.reidar.haugland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefordlet 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: _____

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

aktiv.
Tar deg videre