





Daglig leder / Eiendomsmegler

Ronny Jørstad

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

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



Eiendomsmegler

Nora Eikeland

Mobil 464 20 926
E-post nora.eikeland@aktiv.no

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

Furulundveien 1B

Lekker selveierleilighet med fantastisk sjøutsikt utover Hellefjorden.
Eiendommen er en del av en tomannsbolig, og ligger i 1. etasje.
Utvendige er eiendommen oppgradert med ny kledning i 2010 og nye
vinduer i leiligheten i 2017. Innvendig er alle overflater samt vegger,
bad/wc og kjøkken nye i 2018.

Fra eiendommen er det kun 5 min gange til Helle barneskole, og ca.
10 min til barnehage. I tilknytning til skolen ligger idrettsanlegget på
Helle med blant annet klubbhus og kunstgressbane.

Kun ca 5 minutters gangavstand til dagligvareforretningen Coop
Extra, herfra er det også bussforbindelser til Kragerø sentrum og
Tangen bussterminal. Det er ca. 1 km til sjøen med offentlige
badeplasser og Helle Småbåthavn.

NB: Bildene i prospektet er hentet fra salget i 2018 og det kan
forekomme avvik.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 190 000,-	Gnr./bnr.	Gnr. 70, bnr. 98
Omkostn.:	Kr 56 100,-	Snr.	2
Total ink omk.:	Kr 2 246 100,-	Oppdragsnr.:	1302250080
Årlig festeavgift:	Kr 552,-		
Selger:	Andre Nielsen		
Salgsobjekt:	Tomannsbolig		
Eierform:	Eiet		
Byggeår:	1957		
BRA-i/BRA Total	60/60 kvm		
Soverom:	2		
Antall rom:	3		

Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	8
Tilstandsrapport	35
Energiattest	59
Tegninger seksjonering	60
Situasjonskart	64
Midlertidig brukstillatelse	66
Tegninger 2009	68
Tegninger 2016	71
Reguleringsbestemmelser	74
Festekontrakt	81
Nabolagsprofil	100
Forbrukerinformasjon	108
Budskjema	109



Velkommen til Furulundveien 1B!



Skole



Leiligheten ligger sentralt til med kort vei til dagligvareforretning, barneskole, bussholdeplass etc.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 60 m²

BRA totalt: 60 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 60 m² Entre, stue/kjøkken, 2 soverom, bod, bad/vaskerom.

Tomtetype

Festet

Tomtebeskrivelse

Felles festet tomt på totalt i overkant av ett mål. Grunneier Elisabeth Strand. Festeavgiften utgjør kr 726,- pr. år. Festeavgiften konsumprisindeksreguleres hvert 10 år, neste gang i 2026. Festekontrakten er evigvarende. Tomten er formelt felles, men disponeringen mellom de to seksjonene fremgår av situasjonskart vedlagt salgsoppgaven.

Tomten er ikke oppmålt så arealet er usikkert. Det foreligger eldre skylddelingsforretning med grensebeskrivelse. I følge denne er tomten under 2 dekar, og grensene beskrives slik: "Skylddelingsforretningen begynner i tomtens nordre hjørne i bolt nr. 1. Derfra i sydlig retning 19 m til bolt nr. 2. Derfra i vestlig retning 51 m til bolt nr. 3. Derfra i nordlig retning 25 m til bolt nr. 4. Derfra i østlig retning 47,5 m til utnagspunktet, bolt nr. 1."

Boligen er blant de første som ble bygget på Nordbøfeltet, og tomten og plasseringen er således blant de allers beste - den ligger høyt og fritt, med gode solforhold og god utsikt. Tomten har to

platåer, med naturlig uteplass for denne seksjonen på nedre plan. Uteplassen er opparbeidet med platting og plen, og det er nydelig utsikt til Hellefjorden. Det er gruset adkomst og parkering.

Årlig festeavgift

Kr 726

Festetid

Evigvarende.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10. år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2026 i henhold til endringer i konsumprisindeksen.

Festekontrakt datert

21.04.1956.

Beliggenhet

Fra eiendommen er det kun 5 min gange til Helle barneskole, og ca. 10 min til barnehage. I tilknytning til skolen ligger idrettsanlegget på Helle med blant annet klubbhus og kunstgressbane.

Det er fine turområder rett i nærheten av leiligheten - like før man er ved barneskolen er det en sti som fører inn i skogen. Langs denne skogsruna passerer man flere idylliske, små ferskvann, blant annet Øvre og Nedre Strandtjenn, Bastøtjenn og Langtjenn. Her er det fint å fiske og bade. Dersom man ønsker en liten "fjelltur" ligger Gustuskollen rett i nærheten av eiendommen. Turen opp tar ca. 20 minutter, og på toppen kan man nyte en fin utsikt utover Helle og Hellefjorden.

Kun ca 5 minutters gangavstand til dagligvareforretningen Coop Extra, herfra er det

også bussforbindelser til Kragerø sentrum og Tangen bussterminal. Det er ca. 1 km til sjøen med offentlige badeplasser og Helle Småbåthavn.

Adkomst

Se kartskisse eller kontakt megler for kjørebeskrivelse til eiendommen.

Bebyggelsen

Veletablert boligområdet bestående av nyere leiligheter, og eneboliger fra 50-, 60- og 70- tallet.

Bygningssakkyndig

Kevin Hunter Nielsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighet beliggende på grunnplan i kompleks med totalt to boenheter. Boligen er bygget i 1957 og er senere renovert og ombygget. Bygningen har komponenter fra byggeår.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapport fra Kragerø Takst AS, datert 21.04.2025. Tilstandsrapporten ligger vedlagt i prospektet.

Innhold

Leiligheten inneholder: Gang, stue/kjøkken, bad/wc og 2 soverom samt bod.

Det er i tillegg oppført to frittstående uteboder.

Standard

Lekker selveierleilighet med fantastisk sjøutsikt utover Hellefjorden. Eiendommen er en del av en tomannsbolig, og ligger i 1. etasje. Utvendige er

eiendommen oppgradert med ny kledning i 2010 og nye vinduer i leiligheten i 2017. Innvendig er alle overflater samt vegger, bad/wc og kjøkken nye i 2018.

Overflater har laminat på gulv, mdf-plater på vegger og gips i himlinger. Det er lydhimling og dobbelt lag med gips mellom seksjonene. Stue/kjøkken har utgang til sydvendt platting, herfra er det flott utsikt til Hellefjorden. Det er åpen kjøkkenløsning, og innredningen har hvite laminerte fronter og integrert komfyr og koketopp.

Bad/wc innehar dusjkabinett og baderomsinnredning, det er belegg på gulv med varmekabler og baderomsplater på vegger.

Det er egen utgang til platting fra ett av soverommene.

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

Forhold som har fått TG2:
- Det er registrert oppsvelling av overflater på ytterdør. Det er registrert feil på dørvridere.
- Terrasse: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Innvendige overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er noe oppsprekking i laminat mot dør, sannsynligvis forårsaket av at laminat er lagt i spenn.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Bad/vaskerom: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Forhold som har fått TG3:
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Pipevanger er ikke synlige.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapport fra Kragerø Takst AS, datert 21.04.2025.
Tilstandsrapporten ligger vedlagt i prospektet.

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Det er fiber og mulighet for TV/internett via Altibox.

Parkering
To biloppstillingsplasser.

Forsikringsselskap
Sparebank 1

Energi
Oppvarming
Elektrisk. Mulighet for vedfyring.

Info strømforbruk
I følge selger var strømforbruket 10.000 kwh i 2024. Han opplyser videre at dette inkluderte et oppvarmet drivhus gjennom vinteren.

Energikarakter
G

Energifarge
Rød

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 2 190 000

Kommunale avgifter
Kr 14 916

Kommunale avgifter år
2025

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

Eiendomsskatt
Kr 3 948

Eiendomsskatt år
2025

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

Formuesverdi primær
Kr 422 318

Formuesverdi primær år
2023
Formuesverdi sekundær
Kr 1 689 272

Formuesverdi sekundær år
2023

Andre utgifter
Det betales ikke fellesutgifter, og settes ikke av penger til ytre vedlikehold. Utgifter som er felles for sameiet er forsikring, brøyting og vedlikehold av privat vei samt festeavgift. Disse utgifter fordeles med 28% for denne seksjon og 72% for snr. 1. Forsikring knyttet til innbo og andel fellesforsikring utgjorde i 2024 for denne seksjon ca. kr 7 000,-. De siste årene har det ikke vært utgifter knyttet til brøyting og vedlikehold av privat vei (Furulundveien).
.

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

ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 70, bruksnummer 98, seksjonsnummer 2 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:

4014/70/98/2:
21.04.1956 - Dokumentnr: 492 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 50
FESTEAVGIFTEN HAR PRIORITET ETTER SMÅBRUK
OG BUSTADBANKEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSE OM VILKÅR FOR SLETTESE AV
LEIEKONTRAKT
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER
Overført fra: Knr:4014 Gnr:70 Bnr:98 F
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår
Festetiden er stedsevarig

15.02.1996 - Dokumentnr: 394 - Bestemmelse om
vannledn.
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:70 Bnr:33
Overført fra: Knr:4014 Gnr:70 Bnr:98 F
Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.2018 - Dokumentnr: 1715876 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 64/230

Tinglyste dokumenter kan fåes ved henvendelse
megler.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for tilbygg
og ombygging/bruksendring som gjelder leilighet og
bod, samt parkering, datert 12.12.2018. Det
foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig
brukstillatelse for den opprinnelige oppføringen av

eiendommen, men det foreligger delvise
byggetegninger fra 1956.

Det foreligger tegninger fra 2016, som gjelder
tilbygg og ombygging. Det er dette tiltaket det er gitt
midlertidig brukstillatelse for. Tegninger samsvarer
med dagens bruk, med unntak av små justeringer av
vegger innvendig samt vinduer / dører på fasade.

Frittstående utebod er ikke søknadspliktig, men
tiltaket skal meldes til kommunen etter
ferdigstilling. .

Vei, vann og avløp
Offentlig vann og kloakk. Furulundveien er privat vei,
utgifter til brøyting og vedlikehold fordeles mellom
brukerne.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Helle
med plan-id: 200099 og iverksettelsesdato
16.03.2000. Reguleringsformål for eiendommen er
frittliggende småhusbebyggelse. Eiendommen
ligger på areal avsatt til boligbebyggelse i
Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018-2030
på område navn B. Området er i kommuneplanen
angitt med hensynsone H910_99, der
reguleringsplan fortsatt skal gjelde. Byggegrense
sjø 200 m (grå stiplet linje) går over eiendommen,
omtrent i veggliv.

I reguleringsbestemmelsene (15.09.1999) står det
at områdene betegnet FS (frittliggende
småhusbebyggelse) på plankartet, omfatter
eksisterende boligbebyggelse med tilhørende
anlegg. Disse områdene anses som ferdig utbygget
men utvidelser, tilbygg og lignende kan tillates etter

godkjenning. Bebyggelsens endelige plassering på
tomta fastsettes av det faste utvalg for plansaker,
som også skal påse at bebyggelsen får en god form
og materialbehandling samt en enhetlig og
harmonisk utførelse. Planens fellesbestemmelser
sier at eksisterende terreng og vegetasjon skal
bevares i størst mulig grad.

Reguleringskart og -bestemmelser er vedlagt
salgsoppgave.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige
regler som er til hinder for at boligseksjonen leies ut.

Legalpant
Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte
krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/
gebyrer.
Kommentar konsesjon
Eiendommen ligger i en kommune med
0-konsesjon. Det er derfor boplikt på eiendommen.
Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet
ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal
benyttes til helårsbolig.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag
Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med
det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg
grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder
salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som
er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold
som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke
påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av
om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter
oppfordres til å undersøke eiendommen nøye,
gjørne sammen med fagkyndig, før bud inngis.
Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som
hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe
kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av
eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i
salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring,
anbefaler vi at kjøper rådfører seg med
eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges
inn bud.

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

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

3-3 (2).
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøyte, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
2 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger
54 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

56 100 (Omkostninger totalt)
72 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
74 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 246 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 262 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 264 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 56 100

Betalingsbetingelser
Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt

et tillegg på kr 1 000 ved salg av
Boligkjøperforsikring Pluss.

24.04.2025

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedsbakke kr. 25.000,- og oppgjørshonorar kr. 5000,-.

Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 49.000,-.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket markedsbakke og evt. utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Nora Eikeland
Eiendomsmegler
nora.eikeland@aktiv.no
Tlf: 464 20 926

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

Notater



Lækker selveierleilighet med alt
på ett plan.



Sydvendt med flotte sol- og
utsiktsforhold.



Fantastisk sjøutsikt utover
Hellefjorden.

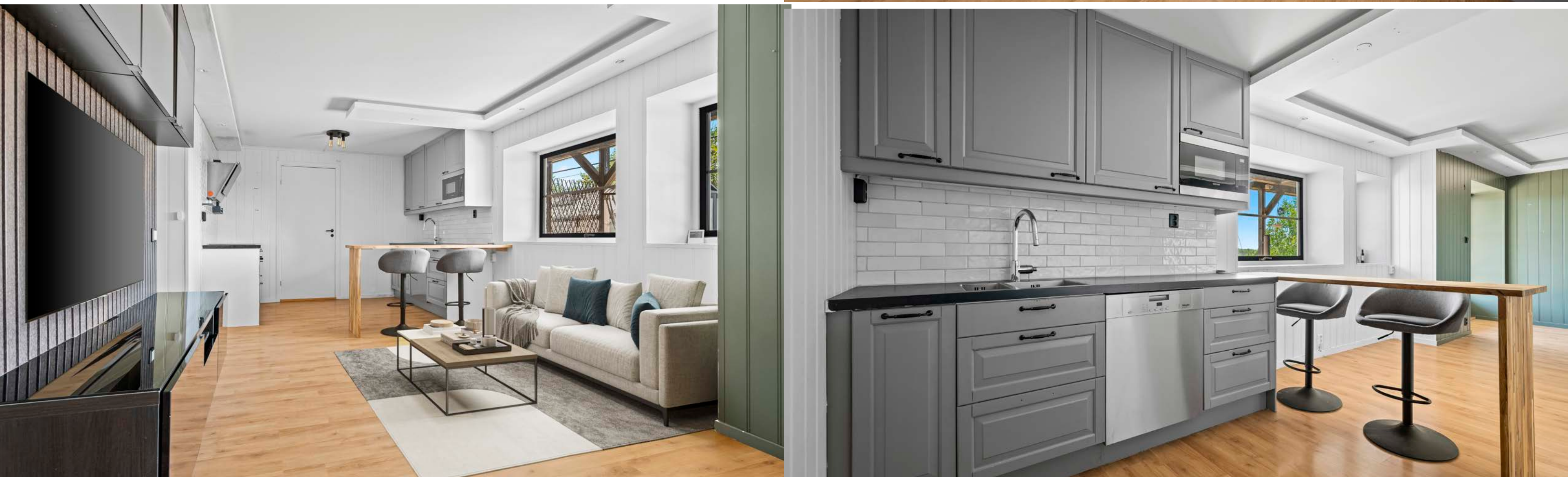


Eiendommen er en del av en
tomannsbolig, og ligger i 1. etasje.

Leiligheten inneholder: Gang, stue/kjøkken, bad/wc og 2 soverom samt bod.

Det er i tillegg oppført to frittstående uteboder.

Det er åpen kjøkkenløsning, og innredningen har hvite laminerte fronter og integrert komfyr og koketopp. (Digital styling).





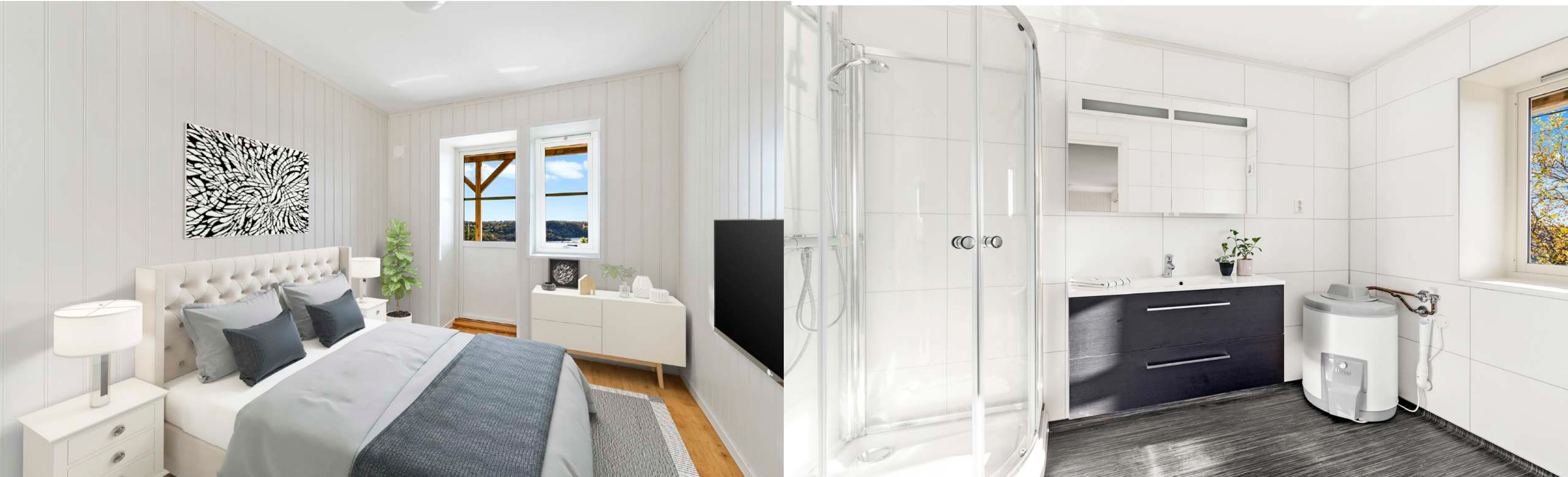
Flott utsikt til Hellefjorden fra
kjøkken/stue.



Stue/kjøkken har utgang til
sydvendt plattform.

I leiligheten er det 2 soverom.
Det er egen utgang til platting
fra ett av soverommene.
(Digital styling).

Bad/wc innehar dusjkabinett og
baderomsinnredning, det er belegg på gulv
med varmekabler og baderomsplater på
vegger.



Plantegning

1. etasje



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

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



Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Furulundveien 1 B, 3790 HELLE
KRAGERØ kommune
gnr. 70, bnr. 98, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 21.04.2025 Rapportdato: 21.04.2025 Oppdragsnr.: 12441-1955 Referansenummer: BE1369
Autorisert foretak: Kragerø Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Kevin Nielsen Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Kragerø Takst AS

Kragerø Takst AS ble etablert i 2015 av takstmann og byggmester Kevin Nielsen. Vi har som formål at vi skal bidra til forutsigbarhet og trygghet i boligmarkedet. Vi skal også bidra til riktige oppgjør i skadesaker. Vårt forretningsområde er Vestfold, Telemark, Agder og Osloregionen.



Rapportansvarlig

Kevin Nielsen

Kevin Nielsen

post@ktakst.no

915 50 213



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende på grunnplan i kompleks med totalt to boenheter. Boligen er bygget i 1957 og er senere renover og ombygget. Bygningen har komponenter fra byggeår. Kjøper anbefales å gjøre sine undersøkelser, og bør gjøre seg kjent med denne rapporten.

Tomannsbolig - Byggeår: 1957

UTVENDIG [Gå til side](#)
Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Veggkonstruksjon av mur med utvendig påforet stående bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre. Terrasse dekke og rekkverk med håndløper av impregnert trelast.

Trapper av betong i terreng.

INNVEDIG [Gå til side](#)
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Betong gulv som skille ned mot grunn. Det er skjevheter som er målbare men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil. Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler. Radonmåling foreligger ikke, boligen er bygget før det fantes krav om tiltak mot radon. Boligen ligger i område som er klassifisert som gult nivå med middels til lav fare for forhøyede radonforekomster. Mursteinspipe av teglstein originalt fra byggeår. Feieluke er tilgjengelig i kjeller i boenheten. Opplysninger fra eier: Pipe er ikke i bruk. Observasjoner fra undertegnede: Pipe av murstein skal ha alle sider fritt tilgjengelig/ikke tildekket med trevegg.

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom mot grunn. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Kombinert bad og vaskerom med belegget på gulv og våtromsplater på vegg. Rommet er innredet med klosett, nedsenket vask med innredning og speil, dusjkaninett med glassdører og opplegg til vaskemaskin. Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet er flatt, men har tilfredsstillende oppkant ved dør. Det er plastluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

Muligheter for friskluft via dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og platetopp. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Rørskap med stoppekran er plassert i bad. Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør av plast. Synlige deler av røranlegg er inspisert. Mekanisk avtrekk på bad. Friskluft via ventiler i vegg. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Berederen er plassert i bad. Skjult elektrisk anlegg med automatsikringer i skapet. Anlegget har hatt el kontroll i 2022. Anlegget er visuelt vurdert. Inngående vurdering av el-anlegg ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Brannvarsling, brannslukking og brannsikkerhet. Boligen er utstyrt med utstyr for brannslukking og varsling.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Det er byggegrunn av fjell. Drenering av vegg mot grunn av tilbakefylte masser. I henhold til normal utførelse for byggeår er veggene ikke fuksikret mot grunn. Bygningen har betonggrunnmur.

Arealer [Gå til side](#)

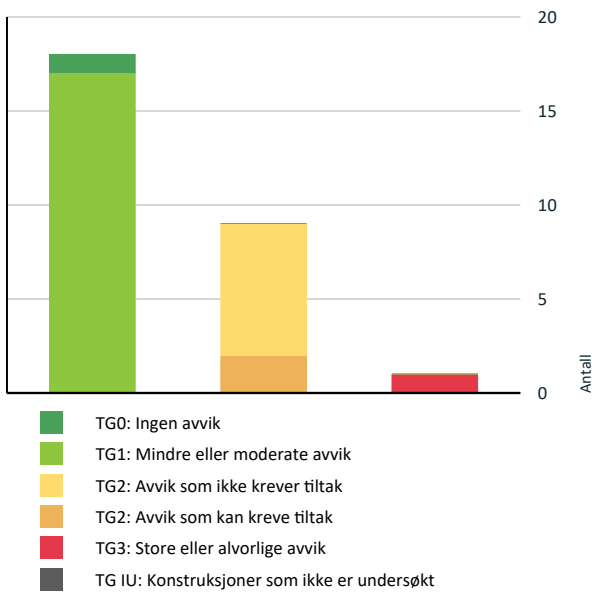
Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Tomannsbolig
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Tegninger er innhentet/undersøkt og stemmer med dagens bruk.

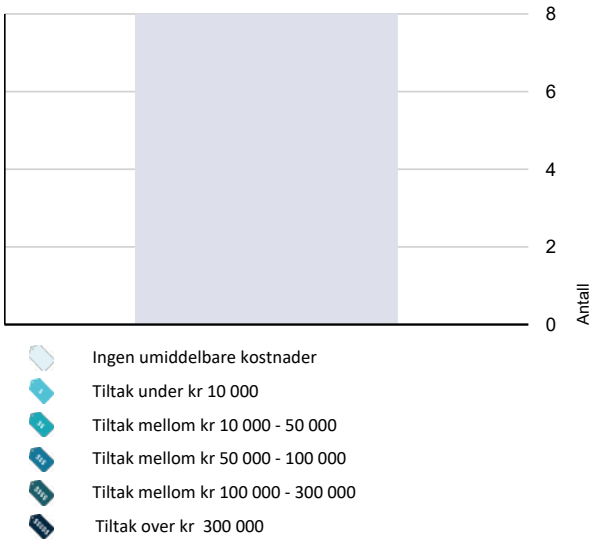
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Takstrappen er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler. Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedplan > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår

1957

Anvendelse

Boligformål

Standard

Boligen har en normal standard.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, det er noen vedlikeholdsetterslep.

Kommentar

Informasjon fra eiendomsregisteret.

UTVENDIG

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjon av mur med utvendig påforet stående bordkledning.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert oppsvelling av overflater på ytterdør. Det er registrert feil på dørrvidere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vridere/beslag bør utbedres.

Det bør foretas vedlikehold på dør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse dekke og rekkverk med håndløper av impregneret trelast.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Utvendige trapper

Trapper av betong i terreng.



Trapp i terreng.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe oppsprekking i laminat mot dør, sannsynligvis forårsaket av at laminat er lagt i spenn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eier vurderer tiltak etter eget skjønn, skaden berører funksjon i liten grad.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong gulv som skille ned mot grunn. Det er skjevheter som er målbare men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil. Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Måling av retning.

TG 2 Radon

Radonmåling foreligger ikke, boligen er bygget før det fantes krav om tiltak mot radon. Boligen ligger i område som er klassifisert som gult nivå med middels til lav fare for forhøyede radonforekomster.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt fra radonkart

TG 3 Pipe og ildsted

Mursteinspipe av teglstein originalt fra byggeår. Feieluke er tilgjengelig i kjeller i boenheten. Opplysninger fra eier: Pipa er ikke i bruk. Observasjoner fra undertegnede: Pipe av murstein skal ha alle sider fritt tilgjengelig/ikke tildekket med trevegg.

Vurdering av avvik:

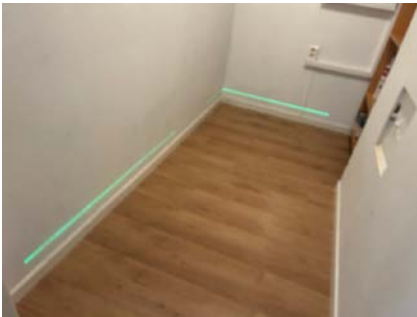
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Om pipa skal tas i bruk, så anbefales det inspeksjon fra lokalt feiervesen i forbindelse med etablering av ildsted.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Feieluke.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom mot grunn. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16.



Måling av fukt i svill/påforet vegg med pigger.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

Tilstandsrapport

HOVEDPLAN > BAD/VASKEROM

Generell

Kombinert bad og vaskerom med belegg på gulv og våtromsplater på vegg.

Rommet er innredet med klosett, nedsenket vask med innredning og speil, dusjkabinett med glassdører og opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



Våtrom/innredninger.



Våtrom/innredninger.

HOVEDPLAN > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

HOVEDPLAN > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet er flatt, men har tilfredsstillende oppkant ved dør.

HOVEDPLAN > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Sluk under dusjkabinett.

HOVEDPLAN > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

HOVEDPLAN > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Muligheter for friskluft via dør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

HOVEDPLAN > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.



Fuktsøk i svill med pigge.

KJØKKEN

HOVEDPLAN > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og platetopp. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

HOVEDPLAN > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.
Rørskap med stoppekran er plassert i bad.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Avløpsrør av plast.
Synlige deler av røranlegg er inspisert.

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk på bad. Friskluft via ventiler i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det anbefales å ha ventiler i alle rom.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Berederen er plassert i bad.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Skjult elektrisk anlegg med automatsikringer i skapet. Anlegget har hatt el kontroll i 2022. Anlegget er visuelt vurdert. Inngående vurdering av el -anlegg ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

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

Spørsmål til eier

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Samsvar/sluttkontroll og kursoversikt ligger i sikringsskapet.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsling, brannslukking og brannsikkerhet.
Boligen er utstyrt med utstyr for brannslukking og varsling.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

Tilstandsrapport

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

- Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering av vegg mot grunn av tilbakefylte masser. I henhold til normal utførelse for byggeår er veggen ikke fuktsikret mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

2024

Kommentar

I følge eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Konstruksjon av bindingsverk av tre. Bygningen er fundamentert på stabbesteiner mot grunn av fjell.

Takkonstruksjon av tre tekke med plater.

Bygningen har normal bruks slitasje og er ikke ferdigstilt.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Bod



Anvendelse

Bod/lagring

Byggeår

2020

Kommentar

Ifølge eier.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Konstruksjon av bindingsverk av tre. Bygningen er fundamentert på stabbesteiner mot grunn av fjell.

Takkonstruksjon av tre tekke med plater.

Bygningen har normal bruks slitasje.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

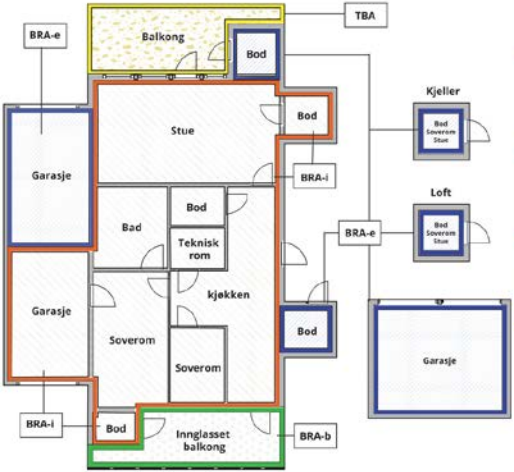
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Hovedplan	60			60	50
SUM	60				50
SUM BRA	60				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Hovedplan	Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bod, Bad/vaskerom		

Kommentar

TBA=Terrasse/bearbeidet terreng med utgang fra hovedplan.
Arealet er omtrentlig og rundet til nærmeste hele tall.
Kontroll anbefales.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er innhentet/undersøkt og stemmer med dagens bruk.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		11		11	
SUM		11			
SUM BRA	11				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	57	3
Bod	0	11
Bod	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2025	Kevin Nielsen	Takstingeniør
	Andre Nielsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	70	98		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Furulundveien 1 B							
Hjemmelshaver							
Nielsen Andre							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen er etablert i område bestående av småhusbebyggelse på Helle, Kragerø kommune.
Adkomstvei
Det er adkomst til boligen via offentlig gate.
Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann
Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
Om tomten
Tomten er pent opparbeidet og består av kupert fjellterreng/naturtomt. Tomten er opparbeidet med gatetun og terrasser.
Tinglyste/andre forhold
Kommunens arkiv er ikke gjennomført, undersøkelser anbefales.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 700 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.04.2025		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	21.04.2025	
2	21.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BE1369>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Kragerø

Oppdragsnr.

1302250080

Selger 1 navn

Andre Nielsen

Gateadresse

Furulundveien 1B

Poststed

HELLE

Postnr

3790

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

6

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Sparebank1

Polise/avtalendr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Nei
- 3
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 4
- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- Nei
- 5
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☒ Nei☐ Ja
- 6
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☒ Nei☐ Ja
- 7
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 8
- Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 9
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 10
- Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
- ☒ Nei☐ Ja
- 11
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Ja, kun av faglært
- Beskrivelse
- Eier er faglært elektriker
- Arbeid utført av
- Egeninsats
- 11.1
- Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- ☐ Nei☒ Ja
- 12
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☐ Nei☒ Ja
- Beskrivelse
- Kontroll fra DLE
- 13
- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☒ Nei☐ Ja
- 14
- Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- ☒ Nei☐ Ja
- 15
- Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- ☒ Nei☐ Ja
- 16
- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- Nei
- 17
- Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 18
- Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- ☒ Nei☐ Ja
- Initialer selger: AN
- 2
- 55

- 19

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

☒

Nei

☐

Ja
- 20

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

☒

Nei

☐

Ja
- 21

Er det foretatt radonmåling?

☒

Nei

☐

Ja
- 22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒

Nei

☐

Ja
- 23

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

☒

Nei

☐

Ja
- 24

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

☒

Nei

☐

Ja

Document reference: 1302250080

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☒

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1302250080

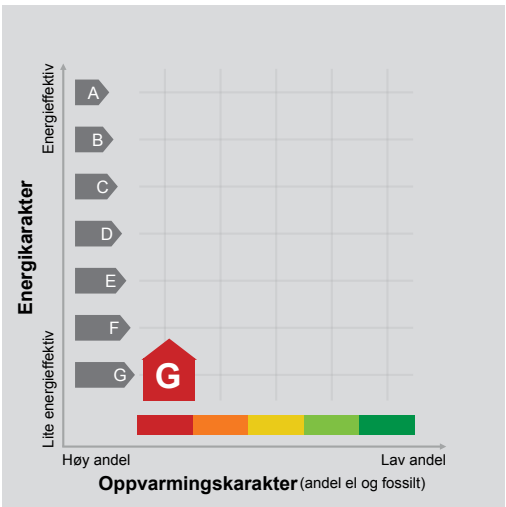
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andre Nielsen	5c2e9dd9013bdac35520b3 842a402c705e5906fc	30.04.2025 08:18:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1302250080

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



Adresse	Furulundveien 1B
Postnummer	3790
Sted	HELLE
Kommunenavn	Kragerø
Gårdsnummer	70
Bruksnummer	98
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	165310160
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiatest-2025-109936
Dato	24.04.2025



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

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

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

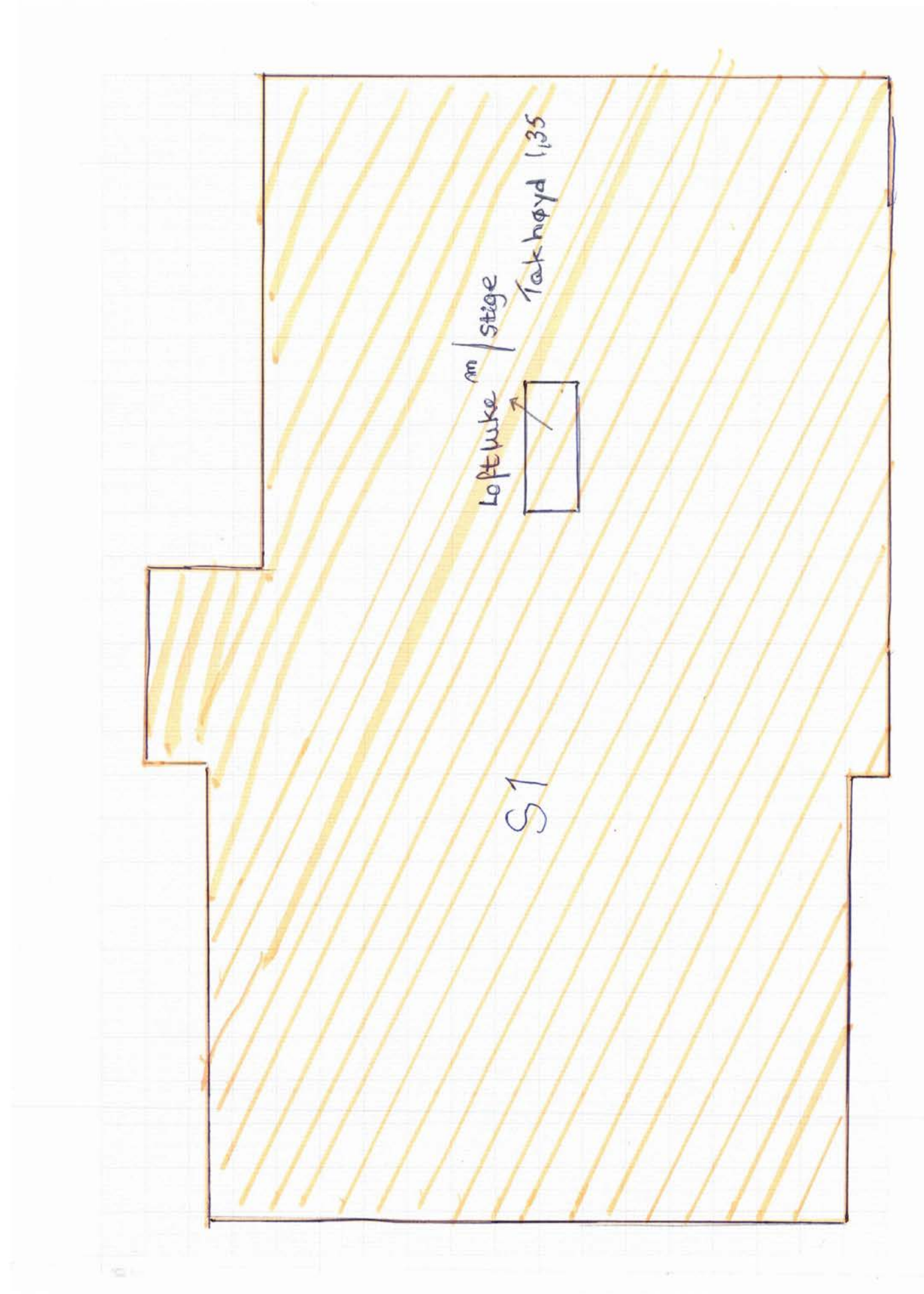
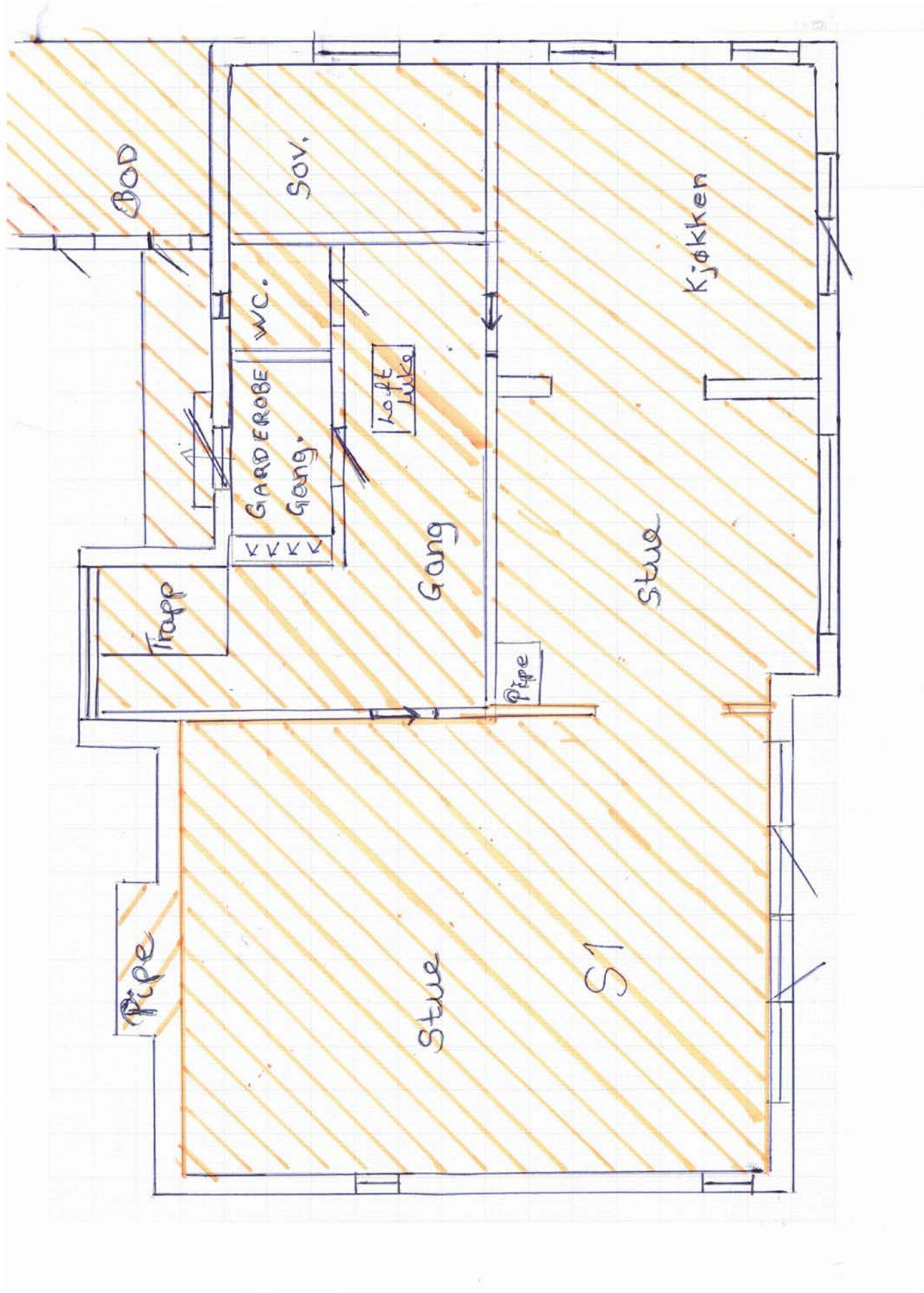
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Udførelse af det varete TEK 10 krav som er gældende for IIR990.	Minimumskrav til energiforbrug	Udførelse af det varete TEK 10 krav som er gældende for IIR990.	Minimumskrav til energiforbrug
slags detaljer	Udvalgte	slags detaljer	Udvalgte
slags bygge-	Udvalgte	slags bygge-	Udvalgte
montering/afleveringsbeskrivelser	Udvalgte	montering/afleveringsbeskrivelser	Udvalgte
som følger produktene og beskrivelser.	Udvalgte	som følger produktene og beskrivelser.	Udvalgte

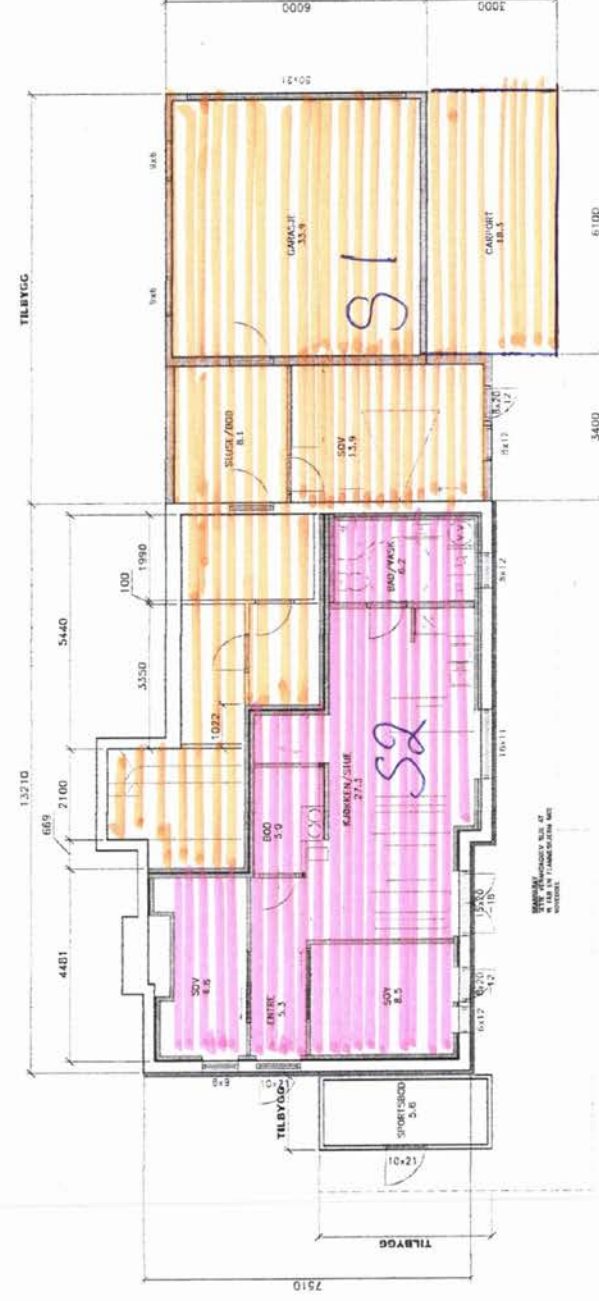
se skal iværksætte TEK 10 om er gældende for forsikringsbogsdetaljer tilgode.

Ved udtalelse af TEK 10 skal følgende NBI-blader betragtes som Bogsdetaljer:

541.805 Folv i bad og andre vådrum

Bogsdetaljer 541.806 omhandlende alskendelse af bygning med tilslutning til blæk.

Bogsdetaljer 543.505 og 543.506 behandlende vegger i bad og andre vådrum



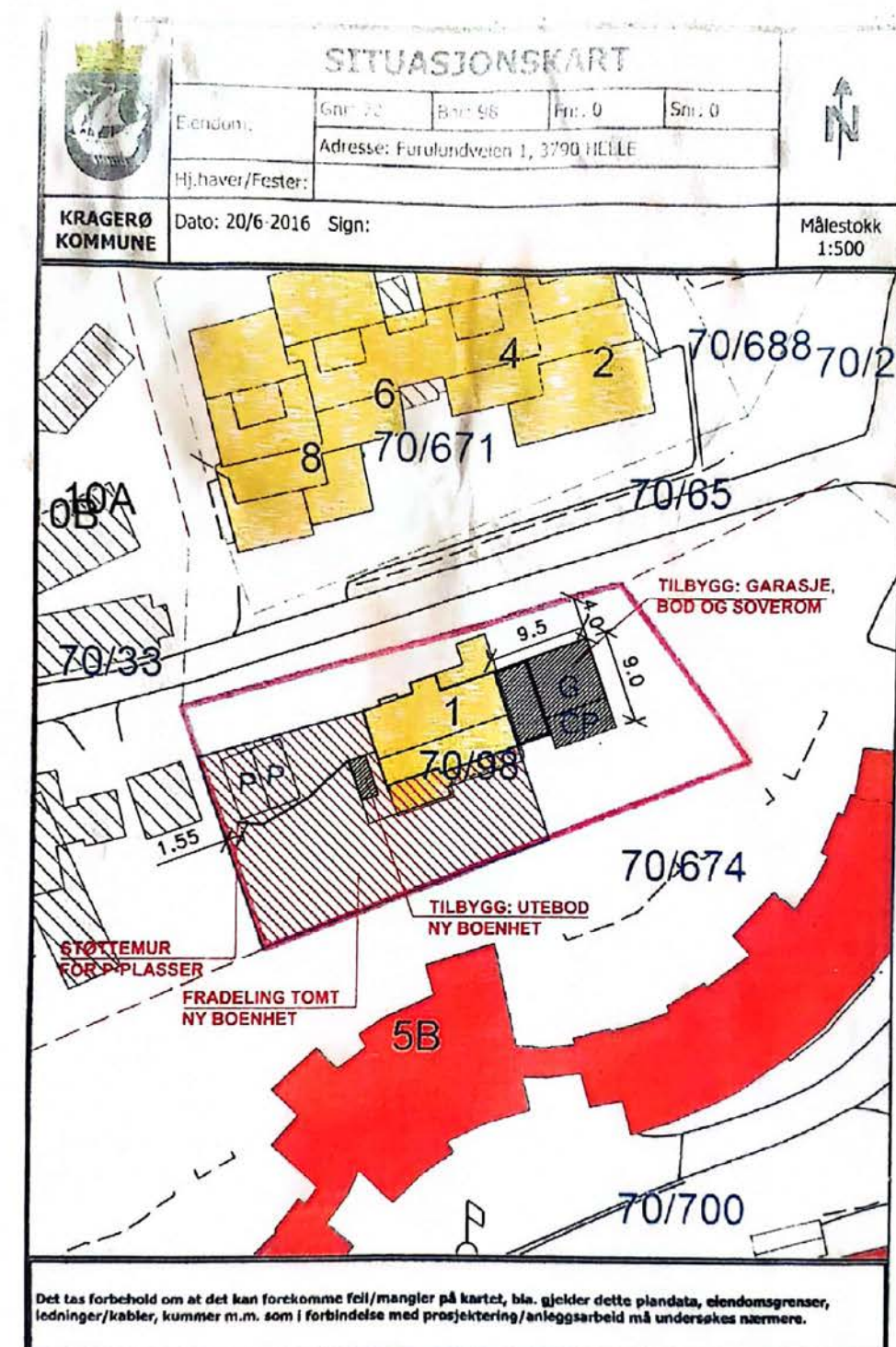
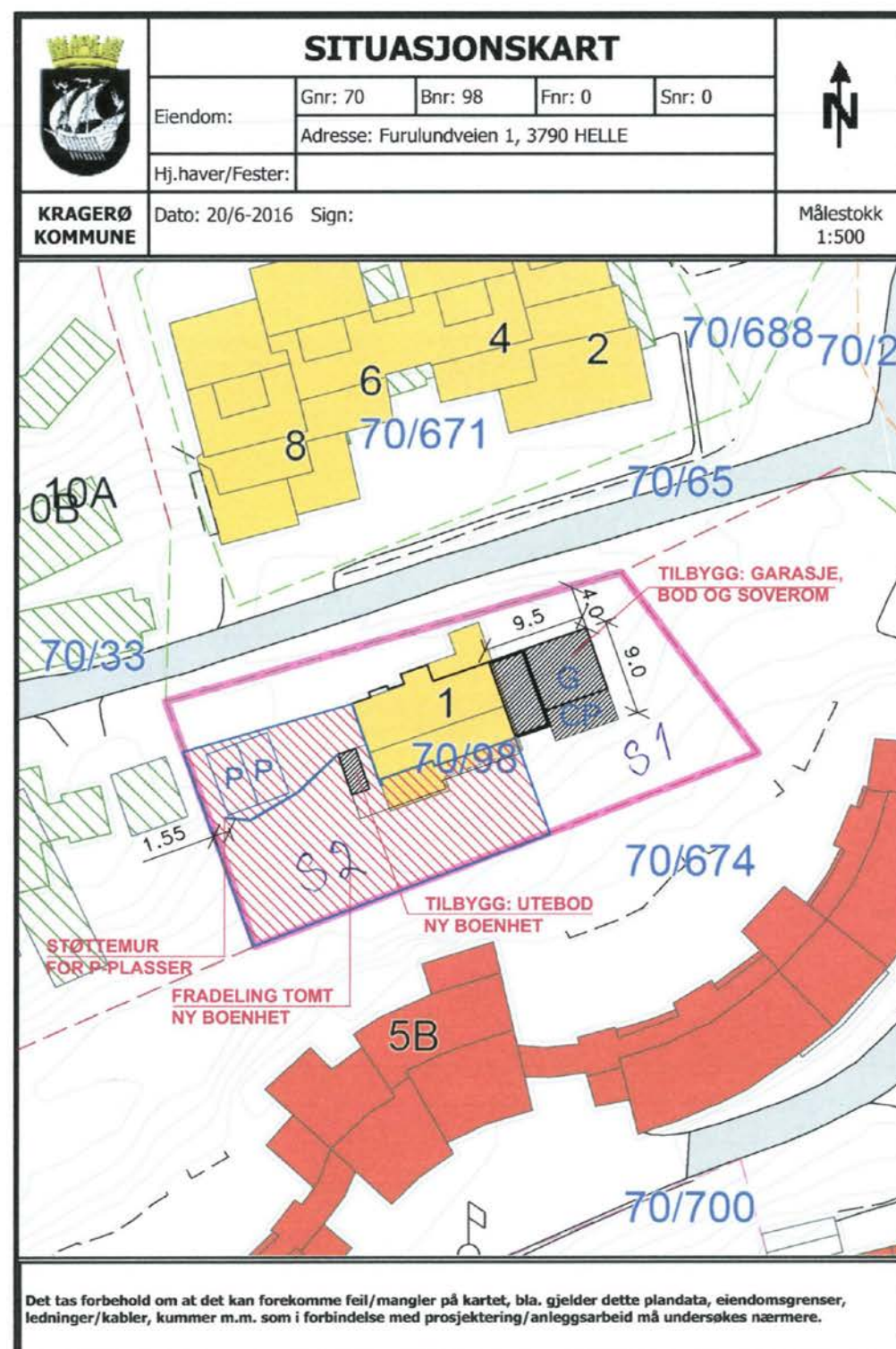
Brand, under store

TILBYGG HOVEDDEL
(GARASJECARPOT, BOD OG SOVEROM)
BRA: 57.6m² + UTV BRA CARPORT: 18.3m²
LEILIGHET BRA: 64.2m² + SPORTSBOD 5.6m²

Tegning: Plan sokkelegg. Tilbygg – ombygging –seksjonering Furulundveien 1	Dato: 29.07.16 Rev.: 24.01.17 01.02.17 28.03.17	Gnr.: 70 Bnr.: 98 Blygherre: Fom. Andersen Furulundveien 1 3730 Helle	BRA.: 75.9+64.2m2 BYA.: 229.3m2 Grunnfl.: 190.3m2 Prosjektnr.: 2069 Mølestokk: 1:100 Sign.: Øyvind
---	--	---	---



TBID
 TEGNINGSBUREAU
 AS
 Mølle 900 43 324/277 11 352
 epost: tegn@tbid.no postboks 20
 4001 Hordvik



RØDT SKRAVERT OMRÅDE DISPONERES EKSLUSIVT AV SEKSJON 2.

ADKOMST PÅ VEST-SIDEN ER FELLES. RESTERENDE AREAL DISPONERES EKSLUSIVT AV SEKSJON 1

STED/DATO: Kragere 17/1-19

SIGNATUR: André Nielsen

Torild Andersen
Dantcho D.P. Anders

Tegneriet Bygg og Interiørdesign AS
Thomesheiveien 34
3770 KRAGERØ

Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi til: Torild Andersen, Furulundveien 1, 3790 Helle

Deres ref.

Vår ref.
16/03376-12

Dato
12.12.2018

Gbnr 70/98 - Tilbygg, bolig. Midlertidig brukstillatelse

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven (pbl.) av § 21-10

Tillatelse gitt:	6.10.2016
Gårds- og bruksnummer	70/98
Byggested (adresse)	Furulundveien 1
Tiltakets type	Boligeiendom
Tiltaks art	Tilbygg og ombygging/bruksendring
Bruksareal (BRA)	Tilbygg: 55,9 m² Carport: 18,3 m² Bod: 5,6 m² Bruksendring - sekundærleilighet: 61,5 m²
Bruttoareal (BTA)	Tilbygg: 63,8 m² Carport: 18,3 m² Bod: 5,6 m² Bruksendring - sekundærleilighet: 61,5 m²
Bebygdareal (BYA)	Tilbygg: 63,8 m² Carport: 18,3 m²

På bakgrunn av mottatt gjennomføringsplan av 7.12.2018, gis i medhold av pbl. § 21-10 midlertidig brukstillatelse for følgende del av nevnte bygg: Leilighet og bod, parkering.

Følgende arbeider gjenstår:

1. Garasje og soverom i tilbygg.

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarlige parter. Attesten kan ikke gis før gjenstående arbeider er utført. Frist for gjenstående arbeider: 31.12.2019.

Vi gjør oppmerksom på at tiltaket ikke har nødvendig godkjenning dersom fristen oversittes og at dette medfører et straffeansvar (pbl § 32-9).

Med hilsen

Per Arstein
Bygningssjef

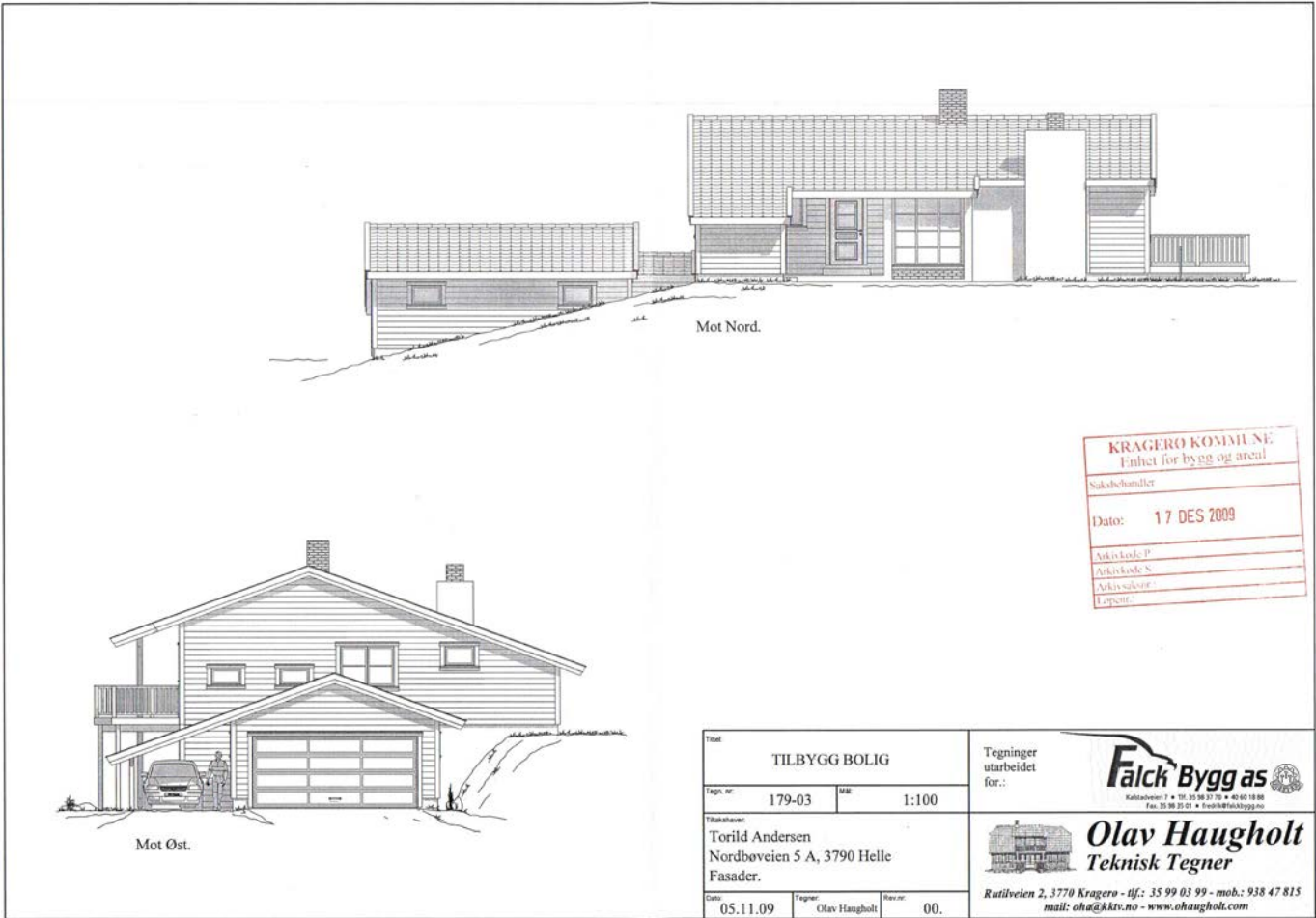
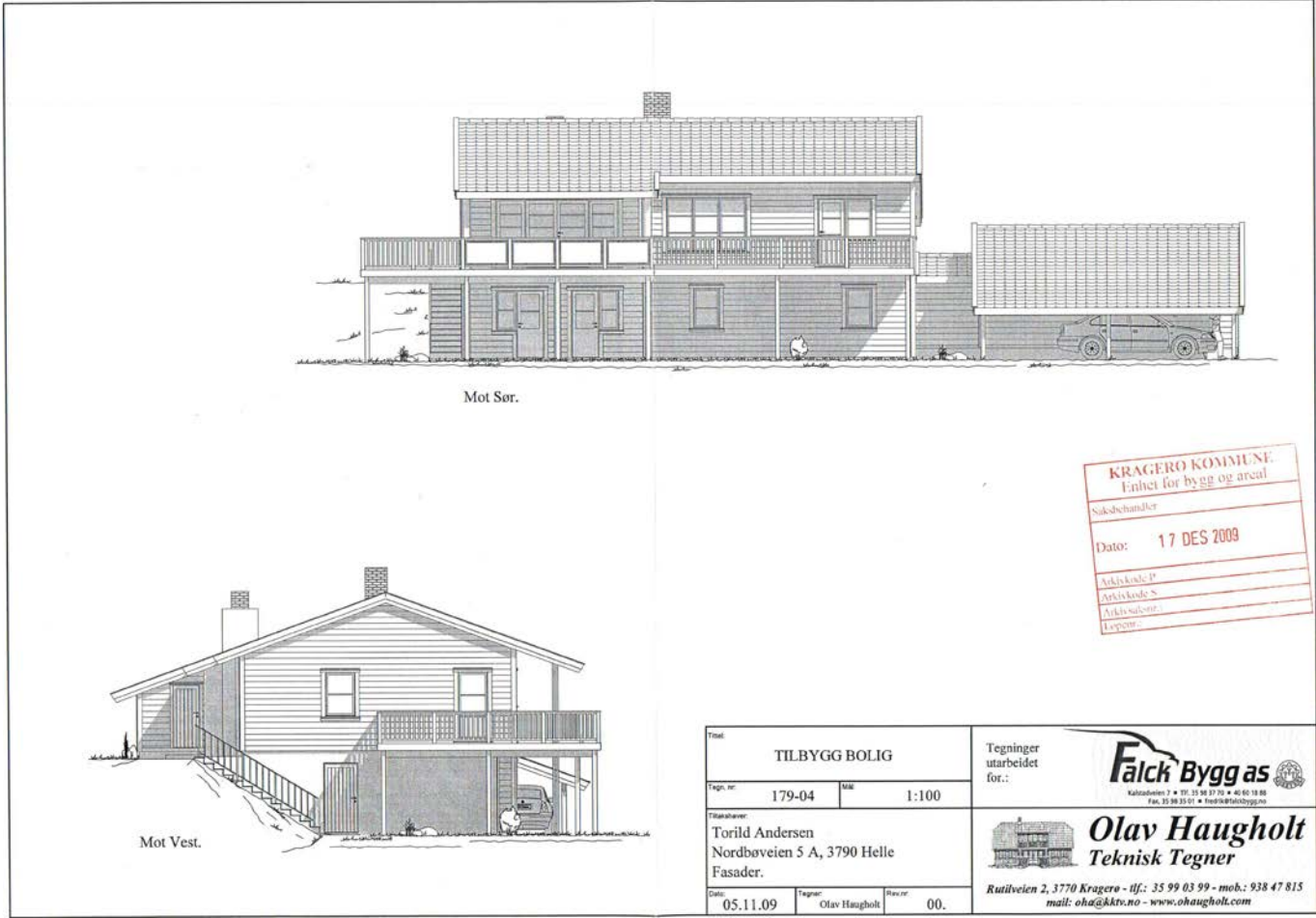
Postadresse
Kragerø kommune
Pb. 128
3791 KRAGERØ

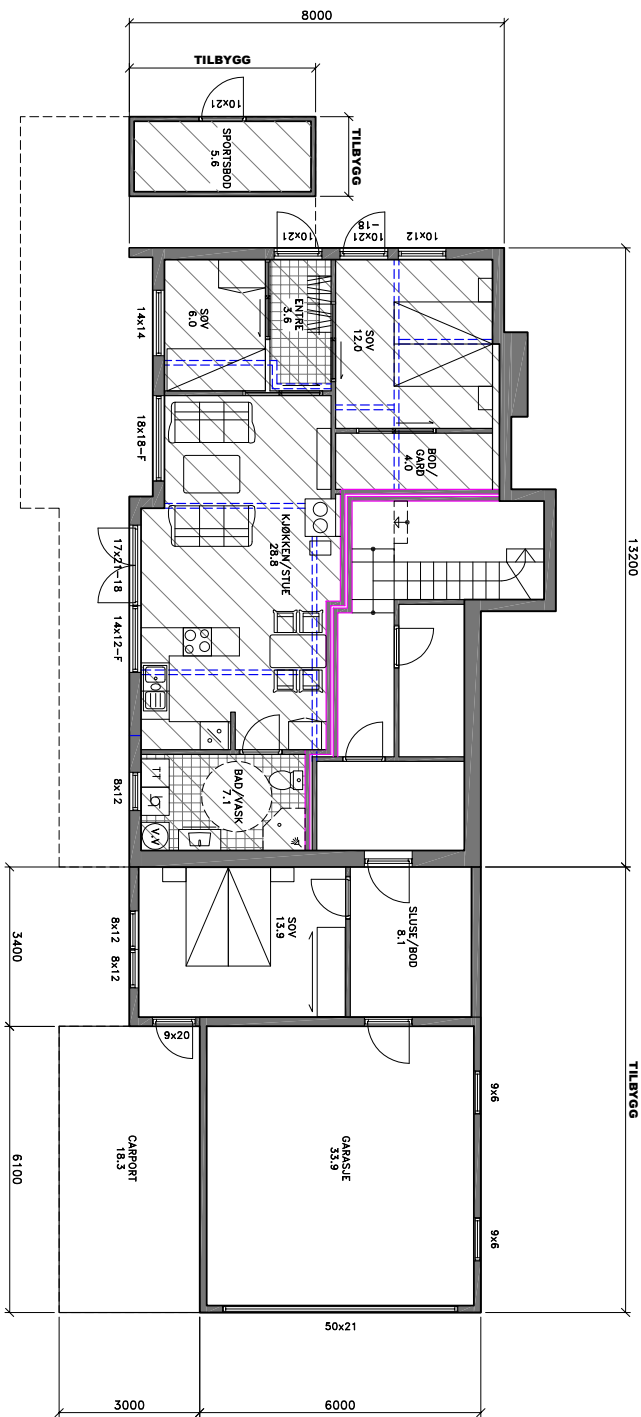
Besøksadresse
Gamle Kragerøvei 12
3770 KRAGERØ

Solfrid Klodvik
Avdelingsingeniør

Telefon: +47 35986200
Epost: post@kragero.kommune.no

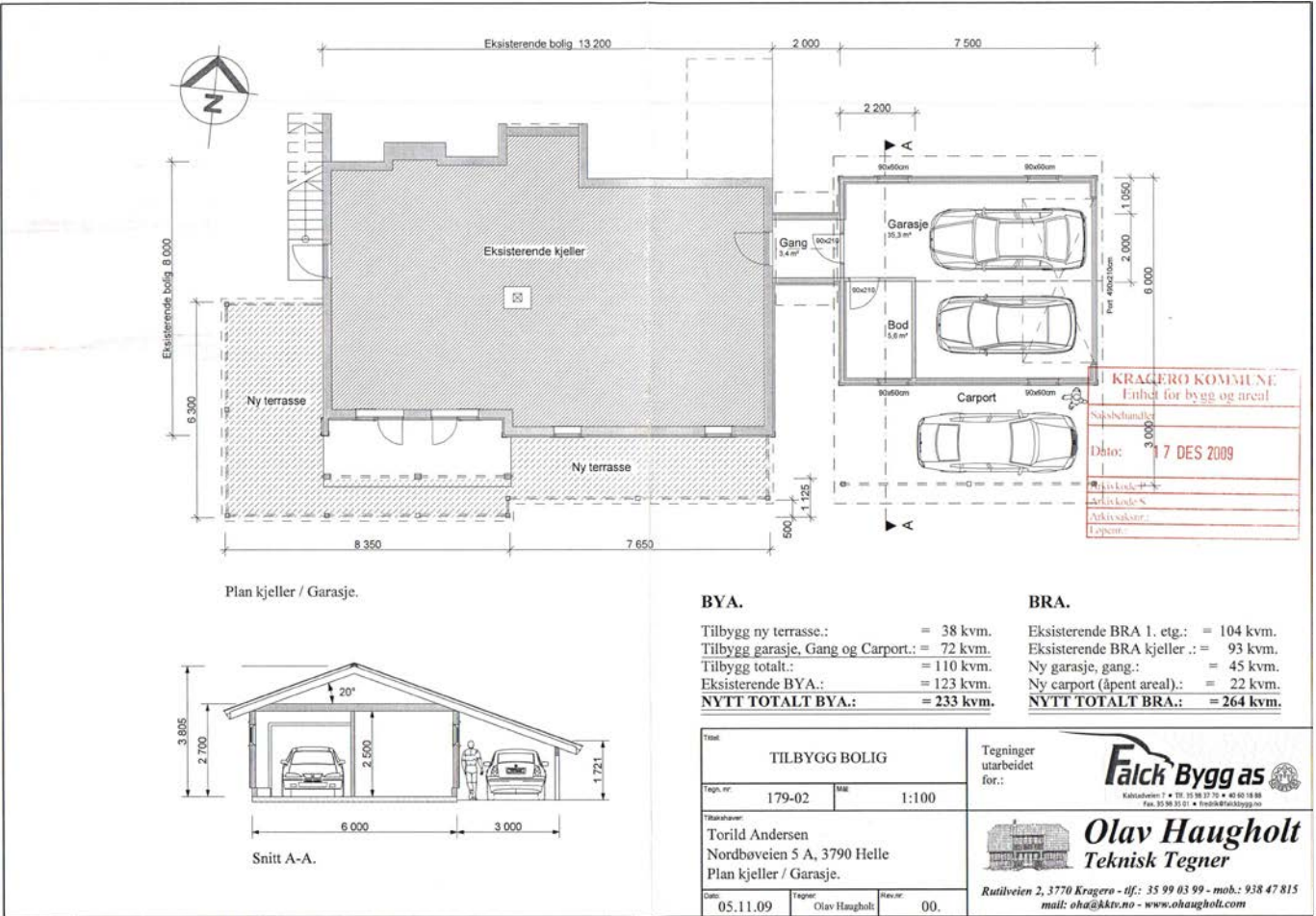
2655 01 43800
Org.nr.:963 946 902



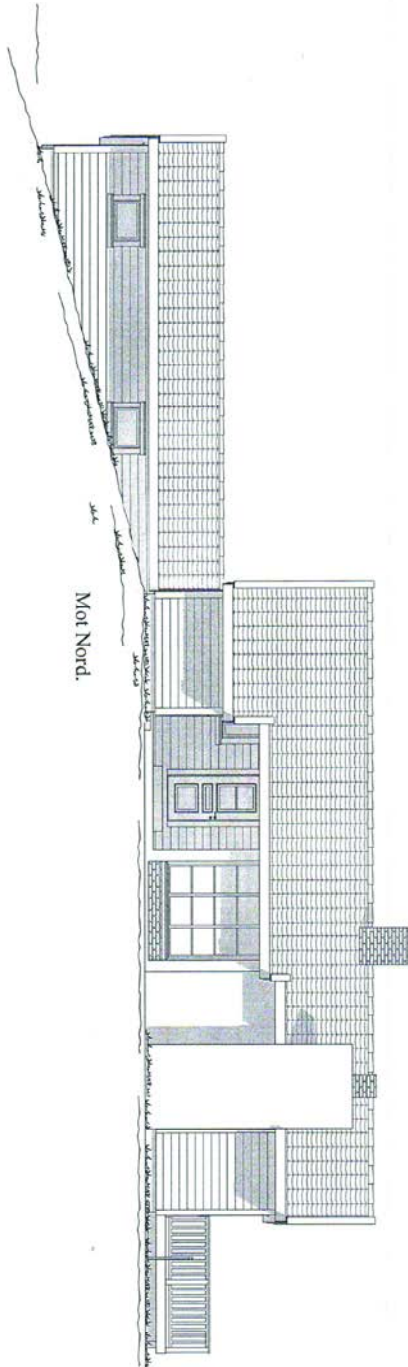


TILBYGG HOVEDDEL
(GARASJE, CARPORT, BOD OG SOVEROM)
BRA: 57.6m² + UTV BRA CARPORT: 18.3m²
LEILIGHET BRA: 64.2m² + SPORTSBOD 5.6m²

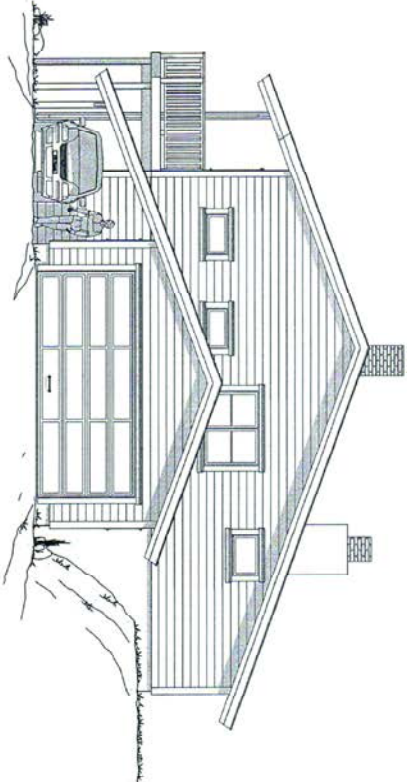
Tegning: Plan sokkeltøy.	
Tilbygg – ombygging eksisterende Furundveien 1	
Dato:	29.07.16
Rev.:	
Gnr.: 70 Bnr.: 98	
Byggherre: Fam. Andersen Furundveien 1 3790 Helle	
BRA.: 75.9+64.2m ²	
BYA.: 229.3m ²	
Grunnfl.: 190.3m ²	
Prosjektnr.: 2069	
Målestokk: 1:100	
Sign.:	LSI
TBID TEKNIKTILBYGG OG NATURBESKRIVELSE Møbl: 850 43 529/477 11 852 E-post: tbid@tbid.no	



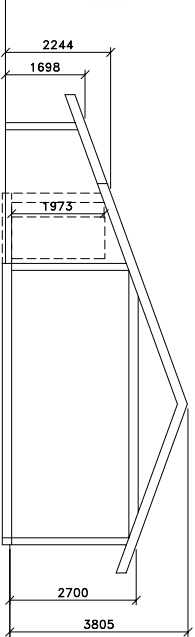
VEDLEGG E-3



Mot Nord.



Mot Øst.

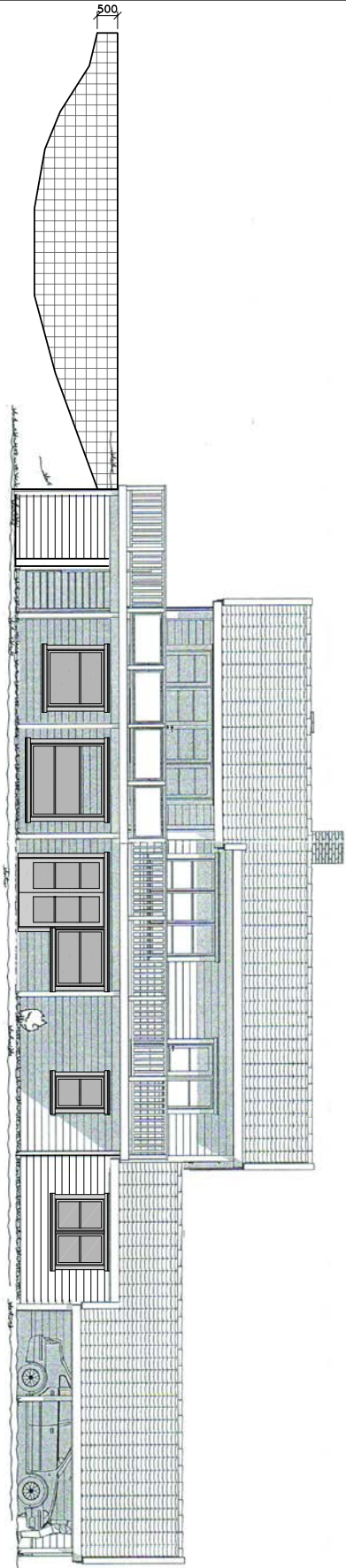


Tegning:	FASADER
Tilbygg – ombygging Furundveien 1	
Dato:	29.07.16
Rev:	
Gnr: 70 Bnr: 98	
Byggherre: Forn. Andersen	
Furundveien 1 3790 Helle	
BRA.:	m2
BYA.:	m2
Grunnfl.:	m2
Prosjektnr:	2089
Midlestokk:	1:100
Sign.:	LSI

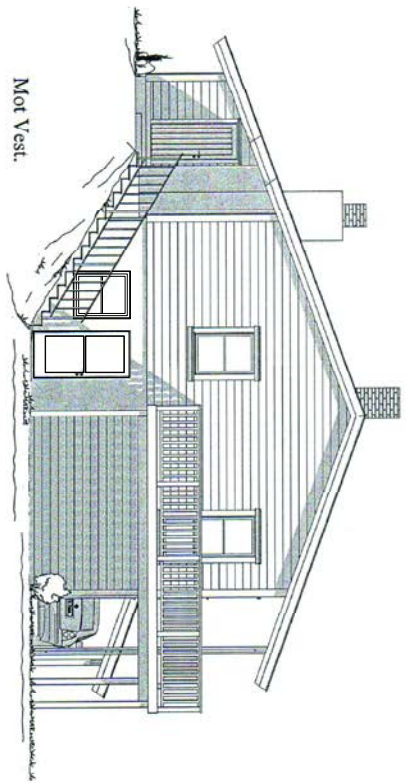
TBID
TEKNIKTILBYGG OG
INTERIØR BYGG OG
RENOVASJON
Kontor: 500 45 524/27 11 852
Lsg. nummer: 12345678901234567890

FASADE-UNDERLAGSTEGNINGER TEGET AV
OLAV HAUGHOLT FOR FALCK BYGG AS

VEDLEGG E-2



Mot Sør.



Mot Vest.

Tegning:	FASADER
Tilbygg – ombygging Furundveien 1	
Dato:	29.07.16
Rev.:	
Gnr: 70 Bnr: 98	
Byggherre: Forn. Andersen	
Furundveien 1 3790 Helle	
BRA.:	m2
BYA.:	m2
Grunnfl.:	m2
Prosjektnr:	2089
Midlestokk:	1:100
Sign.:	LSI

TBID
TEKNIKTILBYGG OG
INTERIØR BYGG OG
RENOVASJON
Kontor: 500 45 524/27 11 852
Lsg. nummer: 12345678901234567890

FASADE-UNDERLAGSTEGNINGER TEGET AV
OLAV HAUGHOLT FOR FALCK BYGG AS



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR
HELLE SENTRUM

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende bestemmelser er primært å definere området som naturlig hører til det som kan kalles Helle sentrum. Innenfor dette området er det spesielt trafikkforholdene som må sikres og arealbruken bestemmes.

Dato for siste revisjon av planen15.09.1999.....

Dato for kommunestyrets egengodkjenning

Området reguleres til følgende formål med henvisninger til plankartetets tekstboks :

- | | | | |
|-------------------------|--|----|------------------------------|
| 1. BYGGEOMRÅDER : | Frittliggende småhusbebyggelse | FS | (lys gul farge) |
| | Omsorgsboliger | OB | (mørk gul farge) |
| | Boligbebyggelse i rekke eller terrasse | B | (mørk gul farge) |
| | Forretninger | F | (blå farge) |
| | Offentlig bebyggelse | | (rød farge) |
| | Kombinasjonsformål forretning/omsorgsboliger/boliger | | (tofarget, kråstilt skravur) |
| 2. LANDBRUKSOMRÅDER : | Er ikke i reguleringsområdet | | |
| 3. TRAFIKKOMRÅDER : | Kjørevei | | (lys grå farge) |
| | Gang- og sykkelvei | | (mørk grå farge) |
| 4. FRIOMRÅDER : | Er ikke i reguleringsområdet | | |
| 5. FAREOMRÅDER : | Er ikke i reguleringsområdet | | |
| 6. SPESIALOMRÅDER : | Gangsti | | (grønn farge) |
| | Friluftsområde | | (grønn farge) |
| | Frisiktsone ved vegkryss | | (farget skravert) |
| 7. FELLESOMRÅDER : | Felles adkomstvei | | (grå, skravert) |
| | Felles lekeareal for barn | | (grønn skravert) |
| 8. FORNYELSE SOMRÅDER : | Er ikke innregulert i planen | | |
| 9. ANDRE BESTEMMELSER : | Fellesbestemmelser | | |

PBL. § 25 REGULERINGSFORMÅL OG ANDRE REGULERINGSBESTEMMELSER

1 BYGGEOMRÅDER

1.1 Frittliggende småhusbebyggelse, FS

Områdene betegnet FS på plankartet, omfatter eksisterende boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Disse områdene anses som ferdig utbygget men utvidelser, tilbygg og lignende kan tillates på vanlig måte etter kommunens faste utvalg for plansakers godkjenning. Bebyggelsens endelige plassering på tomte fastsettes av det faste utvalg for plansaker, som også skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling samt en enhetlig og harmonisk utførelse.

1.2 Omsorgsboliger, OB

Området OB på plankartet er satt av til omsorgsboliger i kjede, maksimalt 12 enheter med fellesbygg. Boligene og fellesarealene skal være på et plan, men tekniske rom kan legges til en over eller underetasje. Nødvendig parkeringsareal må tilrettelegges innenfor formålsområdet. Bebyggelsens endelige plassering på tomte fastsettes av kommunens faste utvalg for plansaker, som også skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling samt en enhetlig og harmonisk utførelse.

1.3 Boligbebyggelse i rekke eller terrasse, B

I områdene betegnet B på plankartet, kan det oppføres boliger i rekke eller terrasser med tilhørende anlegg. På tomt B1 skal bolig i rekke maksimalt ha to etasjer og fire leiligheter à 55 m² i hver etasje. Garasjer opparbeides på tomten. På tomt B2 kan det oppføres to rekkehus, hver på maksimalt to etasjer og tre vertikaldelte leiligheter. Det østre rekkehuset kan erstattes med et terrassehus med maksimalt tre leiligheter og maksimal mønehøyde på cote 75. Garasjer opparbeides mellom de to bygninger. På tomt B3 skal bolig i terrasse maksimalt ha tre leiligheter og maksimal mønehøyde på cote 75. Alternativt kan det bygges et rekkehus på to etasjer og med tre leiligheter eller to eneboliger. Garasjer opparbeides på tomten. Bebyggelsens endelige plassering på tomte fastsettes av kommunens faste utvalg for plansaker, som også skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling samt en enhetlig og harmonisk utførelse.

1.4 Forretninger, F

Områdene F på plankartet inneholder forretningsbebyggelse med tilhørende anlegg som anses som ferdig utbygget. Eventuelle fornyelser eller mindre endringer kan tillates på vanlig måte etter kommunens faste utvalg for plansakers godkjenning.

1.5 Offentlig bebyggelse

I områdene skal det være trafo eller pumpestasjon med nødvendig utstyr. Anleggene skal ha en tilpasset utforming.

1.6 Kombinasjonsformål, forretning/omsorgsboliger og forretning/bolig, F/OB og F/B

I området F/OB kan det oppføres bygninger for forretning i 1. etasje med omsorgsboliger i 2. etasje, med tilhørende anlegg. Gesimshøyde for forretning skal ikke overstige 5 m. Hver forretning skal ha tilstrekkelig med parkeringsplasser og plass til på-og avlasting for virksomheten på eiendommen. Parkeringsdekningen skal ikke være mindre enn 1 parkeringsplass pr. 50 m² forretningsareal og 1 parkeringsplass pr. 100 m² lagerareal. Utearealene til forretningen skal opparbeides med stor grad av publikumsvennlighet med islett av rekreative og grønne områder med tilbud til både barn og voksne.

Omsorgsboligene skal bygges som enetasjes bygninger og trekkes minimum 3 m inn fra gesims mot RV 363. Utearealer skal opparbeides sammen med boligene, og må inneholde uteplass for hver enkelt bolig samt vektlegge stor grad av fellesarealer. Adkomsten til omsorgsboligene skal finne sted fra veien som anlegges i området OB hvor det også skal bygges omsorgsboliger. All parkering for omsorgsboligene skal løses innenfor området OB etter gjeldene forskrifter.

Områdene F/B omfatter eksisterende forretningsbygg med bolig i 2.etasje med tilhørende anlegg. Disse områdene anses som ferdig utbygget men utvidelser, tilbygg og lignende kan tillates på vanlig måte etter kommunens faste utvalg for plansakers godkjenning. Bebyggelsens endelige plassering på tomta fastsettes av det faste utvalg for plansaker, som også skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling samt en helhetlig og harmonisk utførelse.

På området F/B 2 kan det oppføres forretningsbygg i to etasjer med tilhørende anlegg. Andre etasje kan eventuelt utføres til bolig. Kommunens faste utvalg for plansaker skal på forhånd ha gitt godkjenning på vanlig måte. Bebyggelsens endelige plassering på tomta, adkomstforhold og andre tomteforhold skal godkjennes og fastsettes av det faste utvalg for plansaker, som også skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling samt en helhetlig og harmonisk utførelse.

2 LANDBRUKSOMRÅDER

2.1 Det er ikke regulert inn formål til landbruk i reguleringsområdet.

3 TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Kjørevei

Riksvei 363 skal utbedres som vist på plankartet. Krysset mellom riksvei 363, fylkesvei 210 - Fossingveien, og Nordbøveien skal forbedres med hensyn til en differensiering mellom myke og harde trafikkante, avkjøringer, parkeringsforhold og bussoppstillingsplasser. Busslommer skal etableres på begge sider av riksveien som vist på plankartet.

Vegvesenets godkjenning av avkjøring til nytt forretningssenter skal foreligge før utbygging kan starte.

Langs riksvei 363 skal byggegrensen være 15 meter fra midten av g/s-vei i området F/BO. Langs andre offentlige veier innenfor planområdet skal byggegrense fastsettes i forbindelse med nye tiltak.

3.2 Gang- og sykkelvei, fortau

Eksisterende gang- og sykkelvei skal forlenges mot Helle sentrum som vist på plankartet. I tilknytning til busslomme på sørsiden av riksveien, mellom eksisterende kolonialforretninger, etableres fortau som vist.

4 FRIOMRÅDE

4.1 Det er ikke regulert inn formål for friområder i reguleringsområdet.

5 FAREOMRÅDER

5.1 Det er ikke regulert inn fareområder i reguleringsområdet.

6 SPESIALOMRÅDER

6.1 Gangsti

Det etableres gangstier i reguleringsområdet som vist på plankartet. Gangstiene skal holdes ved like for å begrense fotgjengere på kjøreveiene i området.

6.2 Friluftsområde

Områdene skal bevares som naturområde. I disse områdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter kommunens faste utvalg for plansakers skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

6.3 Frisiktsone ved vegkryss

Avkjørsler fra riksvei 363, Gamle Sørlandske, skal utformes med frisiktsoner på 10 x 65 m til begge sider, og uten sikthindringer over 0,5 m over tilstøtende veiers veibanenivå.

7 FELLESOMRÅDER

7.1 Felles adkomstvei

Det skal opparbeides felles adkomstvei og parkeringsplasser for alle nye tiltak i reguleringsområdet.

7.2 Felles lekeareal for barn

Det skal opparbeides felles lekeplass for barn på det viste området i reguleringsplanen. Lekeplassen er felles for eiendommene B1, B2, B3 og OB.

8 FORNYELSESOMRÅDER

8.1 Der er ikke regulert inn fornyelsesområder i reguleringsområdet.

9 ANDRE BESTEMMER

9.1 Fellesbestemmelser

Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunens faste utvalg for plansaker innenfor rammer i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Kragerø, 15.september 1999.

Jan Abrahamsen
Kommunearkitekt

TELEMARKSMEGLEREN AS
V/KJERSTI AASGAARD
POSTBOKS 68
3791 KRAGERØ

Tegnforklaring

Matrikkelkart Abc Grunneiendom Hjelpelinje veg Hjelpelinje fiktiv Hjelpelinje vannkant Grense <= 10 cm Grense <= 30 cm Grense < 200 cm Grense < 500 cm Grense >= 500 cm	Matrikkel Adresse Abc Tekstfor Vegadresse Vegadresse Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkelts.) Godkj. Nybygg Godkj. Tilbygg Abc Godkj. Tiltak Uspes. Tiltak Omriiss Tiltak TraktorvegSti Sti på bro Sti Ledningsnett EL Fordelingskap Høyspentledning Mast Liten stolpe Mast Stor stolpe Masteomriiss Nettstasjon Nettverkstasjonomriiss Belysningspunkt Matrikkel Bygning Bygning, Boligbygg Bygning, Boligbygg Bygning, Boligbygg Bygning, Boligbygg Bygning, Andre bygg Bygning, Andre bygg Bygning, Andre bygg Bygning, Igangsettingstill. Bygning, uten Bygningspunkt Bygningsavgrensning av tiltak Matrikkel Vegsit. Veg Gang/Sykkelveg Annen naturinformasjon	Hekk Stein Stein omriiss Bygninger Bygningsdelelinje Taksprang Bunn Takriss Takoverbygg Takoverbygg kant Trapp inntil bygg. kant Veranda Bygningslinje Taksprang Mønelinje Bygningsbru Bygningsmessige anlegg Annet gjerde Flaggstang Frittstående trapp Frittstående trapp kant Frittstående mur Lodrett forstøtningsmur Skrå forstøtningsmur avgrensning Steingjerde Svømmebasseng kant Bru Bruavgrensning Vegsituasjon Fortauskant Annet vegareal Midtdeler/Trafikkøy Avgrensning mot annet vegareal Avgrensning mot avkjørsel Autovern Vegdekkekant Gang/Sykkelveg kant
--	--	--

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1302230090
Vår referanse: 3155643/21194206
Bestilling: C3 2023-04-26 (12) 41

Dato
26.04.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
492	31	21.4.1956	FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3814 KRAGERØ	70	98	0	0

 Dokumentet følger vedlagt.

[] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Rett kopi bekrefte
Unni Rundhaugen



Nr. 1654 a.
ENEREIT. SEM G. STENERSEN 1/2. OSLO

492 56
453
151
Grunnseddel.

Til innhefting i panteboka.

21 APR 1956

Undertegnede John Strand

født 20. 6. 25.
(Datum og årstall.)

som eier av Strand gård g.nr. 28 br.nr. 1

i Sannidal herred fester herved bort for en tid av 99

år en hustomt benevnt "Sjøgløtt"

til Olav Wesley Pedersen f. 28/6-17

og etterfølgende eiere av de på tomten oppførendes husbygninger.

Tomten er således beliggende og har følgende grenser:

Som fremgår av skylddelingsforretning av 28. 1. 56.

I årlig grunnleie erlegger festeren til grunneieren ukrevet kr. femti/100

forskuddsvis 29. 9., første gang den 5. 5. kr. 55,-
som betales hvert år.
Til sikkerhet for grunnleien forbeholder grunneieren sig pant i tomten og de
til enhver tid på samme stående bygninger nest etter et festeren bevilget lån av No-
regs Småbruk og Bustadbank.
Såfremt grunnleien ikke erlegges i rett tid, er grunneieren berettiget til uten for-

x Bmr. 98.
RH.

utgående søksmål og dom å stille pantet til offentlig auksjon for i dets utbringende å
søke skadesløs dekning, idet den festeren tilkommende løsningsrett herved fraskrives.

Varsel vedtas som for innenbygdsboende bestemt.

For festet gjelder derhos følgende betingelser:

Festeren har selv å holde tomten forsvarig inngjerdet.

Så lenge lån av Noregs Småbruk og Bustadbank påhviler husene, skal

a. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,

b. grunnavgiften ikke kunne forhøyes og

c. banken eller kommunen for tilfelle festeledighet være berettiget til om for-
nødiges å anta ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del
av lånets tilbakebetalingstid.

Dessuten skal festeren ha rett til ved festetidens utløp å innløse tomten etter
dens verdi på innløsningstiden, for såvidt ikke grunneieren vil overta de hus som er
oppført på tomten etter lovlig skjønn. Utgiftene i forbindelse med bort-
festingen bæres av festeren.

Strand, den 3. 4. 19 56.

Som eier:

John Strand

Som fester:

Olav Wesley Pedersen

Vi/jeg bekrefter at Olav Wesley Pedersen
har underskrevet i vårt/nært nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Sigrud Bunde (s).
(Attesten undertegnes enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, forliksmann eller sakfører).





TELEMARKSMEGLEREN AS
V/KJERSTI AASGAARD
POSTBOKS 68
3791 KRAGERØ

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1302230090
Vår referanse: 3155644/21194211
Bestilling: C3 2023-04-26 (12) 37

Dato
26.04.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
394	31	15.2.1996	BEST. OM ADKOMSTRETT BESTEMMELSE OM VANNLEDN. HJEMMEL TIL FESTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3814 KRAGERØ	70	33	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rett kopi bekreftes
Unni Rundhaugen



Returneres til:		TINGLYST		Skjøte ¹⁾	
FOKUS Eiendomsmegling Telemark as		15 FEB. 1996			
		KRAGERØ BOKENS RYKEMBEDE			
		DAGBOKNR.: 394			
Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken					
1. Eiendommen(e) ²⁾					
Kommunenumr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0815	KRAGERØ	70	33		
" FURULUND " - HELLE			108		
			116		
Omsetningen gjelder bygg på festet grunn ☒ Ja ☐ Nei					
Beskaffenhets:					
☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd					
Anvendelse av grunn:					
☐ Bolig- ☐ Fritids- ☐ Forretning/ ☐ Industri ☐ Landbruk ☐ Off. vei ☒ A Annet					
Type bolig:					
☐ Frittligg. ☐ Tomanns- ☐ Rekkehus/ ☐ Blokk- ☐ AN Annet					
FB enebolig TB bolig RK kjede BL leilighet					
2. Kjøpesum					
Kr 905.000,-				Utløst til salg på det frie marked	
				☒ Ja ☐ Nei	
Omsetningstype:					
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Skifte-oppgjør ☐ 6 Annet					
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte					
3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾					
Kr					
4. Overdras fra					
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) 4)		Navn		Ideell andel	
		PEDERSEN		4/10	
		ANKER		4/10	
		PEDERSEN		1/10	
		ANKER		1/10	
5. Til					
Foretaksnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) 4)		Navn		Ideell andel	
		WILHELMSEN		1/1	
6. Særskilte avtaler ⁵⁾					
Den som er enver tid elst, eneboligen gnr.70, bnr.98 i Kragerø, skal ha rett til å bruke nåv. felles adkomstvei, samt å kjøre inn på den frasolgte eiendommen (gnr.70, bnr.33,108,116) for å snu og for å kjøre inn til eneboligen (gnr.70, bnr. 98). Kjøperen har rett til vedlikehold og tilgang til vannledningen m/kum som går over gnr. 70, bnr. 98 i Kragerø. Denne retten gjelder også fremtidige eiere av gnr. 70, bnr. 33.					
Aasta Pedersen					

TELEMARKSMEGLEREN AS
V/KJERSTI AASGAARD
POSTBOKS 68
3791 KRAGERØ

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1302230090
Vår referanse: 3155640/21194191
Bestilling: C3 2023-04-26 (12) 36

Dato
26.04.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1715876	200	20.12.2018	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3814 KRAGERØ	70	98	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁶⁾

☐ Jeg/vi er ugift(e) ☐ Vi er gift med hverandre/registrerte partnere og begge skal underskrive ☐ Jeg er gift/registrert partner, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Utsteders underskrift ⁷⁾ | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Roy Martin Pedersen som deleier og iflg. fullmakt

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Torgeir Halsen
Statsaut. eiendomsmegler

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse





Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering



Rett kopi bekreftes
Unni Rundhaugen

Løpenummer for forretning: 602451813
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
963946902	KRAGERØ KOMMUNE	Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
	ANDERSEN TORILD		FURULUNDVEIEN 1 A, 3790 HELLE
	ANDERSEN DANTCHO D PETKOV		FURULUNDVEIEN 1 A, 3790 HELLE

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0815	70	98

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålsskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0815	70	98	0	1	166 / 230	Boligseksjon	Ja	Nei
0815	70	98	0	2	64 / 230	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 1715876 Tinglyst: 20.12.2018
STATENS KARTVERK

Rett **KOPI**

Hilde J. Skindalen

KRAGERØ KOMMUNE
ENHET FOR AREAL
OG BYGGESAKER

29.11.2018 11.58

Side 1 av 1

89

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvisenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Kragerø	PB 128, 3791 Kragerø	Hilde J. Skindalen

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
TORILD ANDERSEN	260751	TORILAN@ONLINE.NO	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
FURULUNDVEIEN 1	3790	HELLE	915 122 56

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunens nr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0815	KRAGERØ	70	98	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
	Dantcho D. Petkov	1/2
	Torild Andersen	1/2

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)											
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksi seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.											
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)				
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	166	B	13				25			
2	B	64	B	14				26			
3				15				27			
4				16				28			
5				17				29			
6				18				30			
7				19				31			
8				20				32			
9				21				33			
10				22				34			
11				23				35			
12				24				36			
Sum tellere:			230	Nevner:			230				

Dato	Innsenderens underskrift
3/11-2018	Dantcho D.P. Andersen / Torild Andersen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

Hilde J. Skindalen
KRAGERØ KOMMUNE
ENHET FOR AREAL
OG BYGGESAKER

Rett KOPI

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen
Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler



6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:
a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboendom eller fra egen tilleggsdel
c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspålagt tiltak i eksisterende bygg
h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
i) ☒ det er fastsatt vedtekter.
Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:
☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
3/11-2018	Dantcho D.P. Andersen / Torild Andersen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 4

Hilde J. Skindalen
KRAGERØ KOMMUNE
ENHET FOR AREAL
OG BYGGESAKER

Rett KOPI

8. Vedlegg som skal følge søknaden

- Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- Sameiets vedtekter
- Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato HELLE 3/11-18	Hjemmelshavers underskrift <i>Dantcho D. P. Anderson</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver DANTCHO D. P. ANDERSEN
Sted og dato HELLE 3/11-18	Hjemmelshavers underskrift <i>Torild Andersen</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver TORILD ANDERSEN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

- ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr. 0815	Kommunes navn Kragerø	Gårdsnr. 70	Bruksnr. 98	Festenr.
Dato 26/11-2018	Underskrift <i>Hilde J. Skindalen</i>	Stempel KRAGERØ KOMMUNE ENHET FOR AREAL OG BYGGESAKER		
Dato	Innsenderens underskrift			

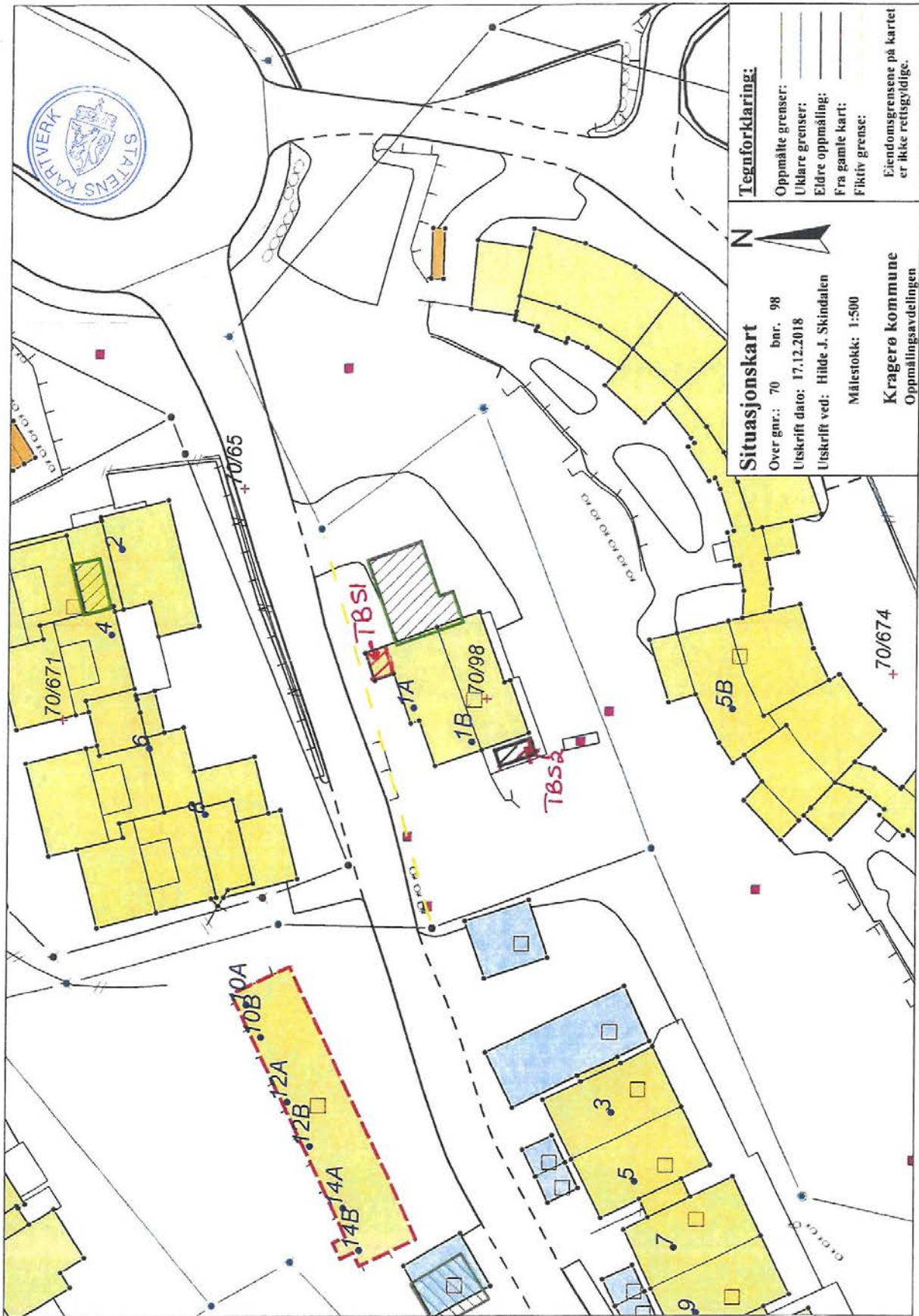
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

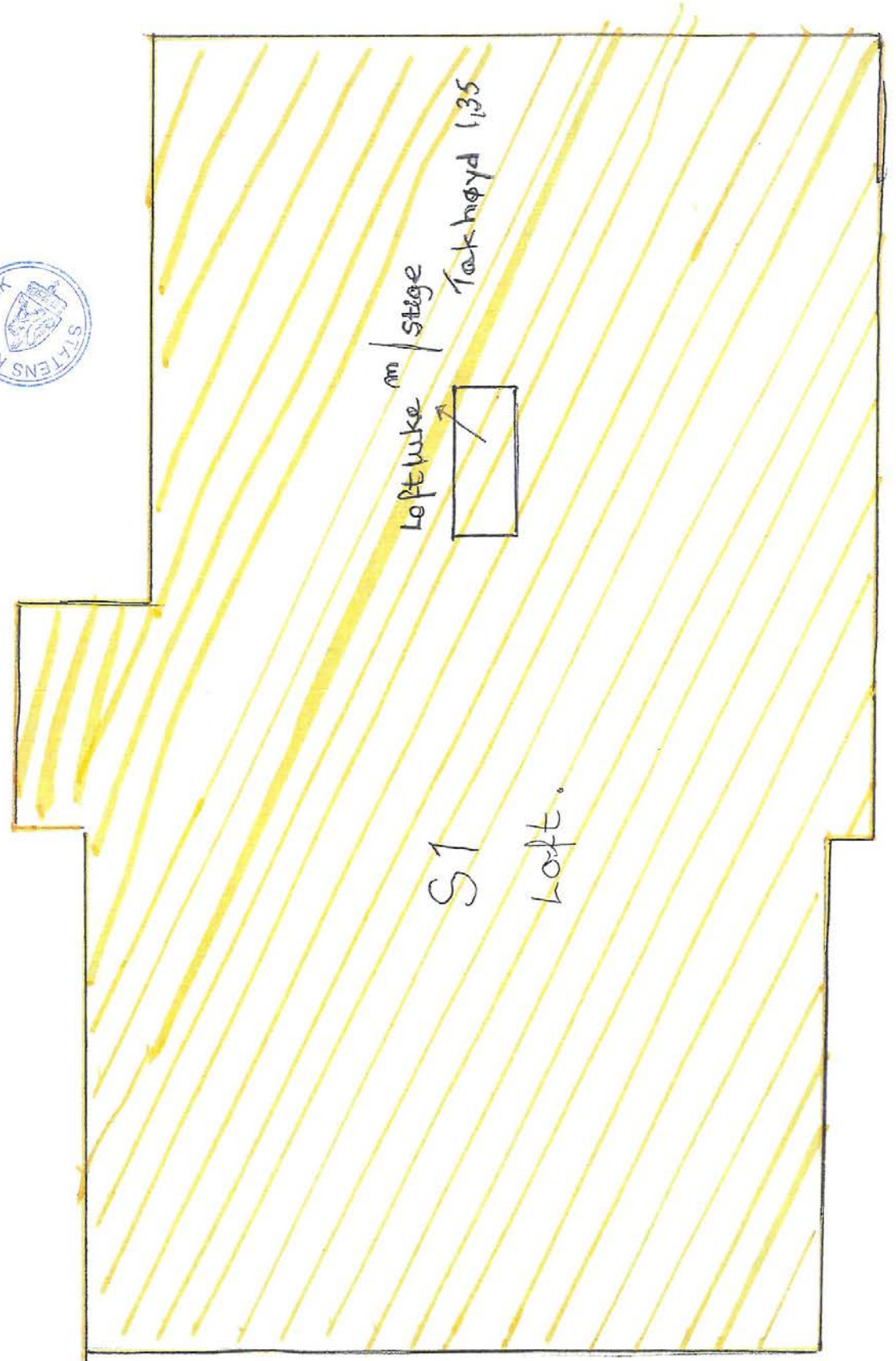
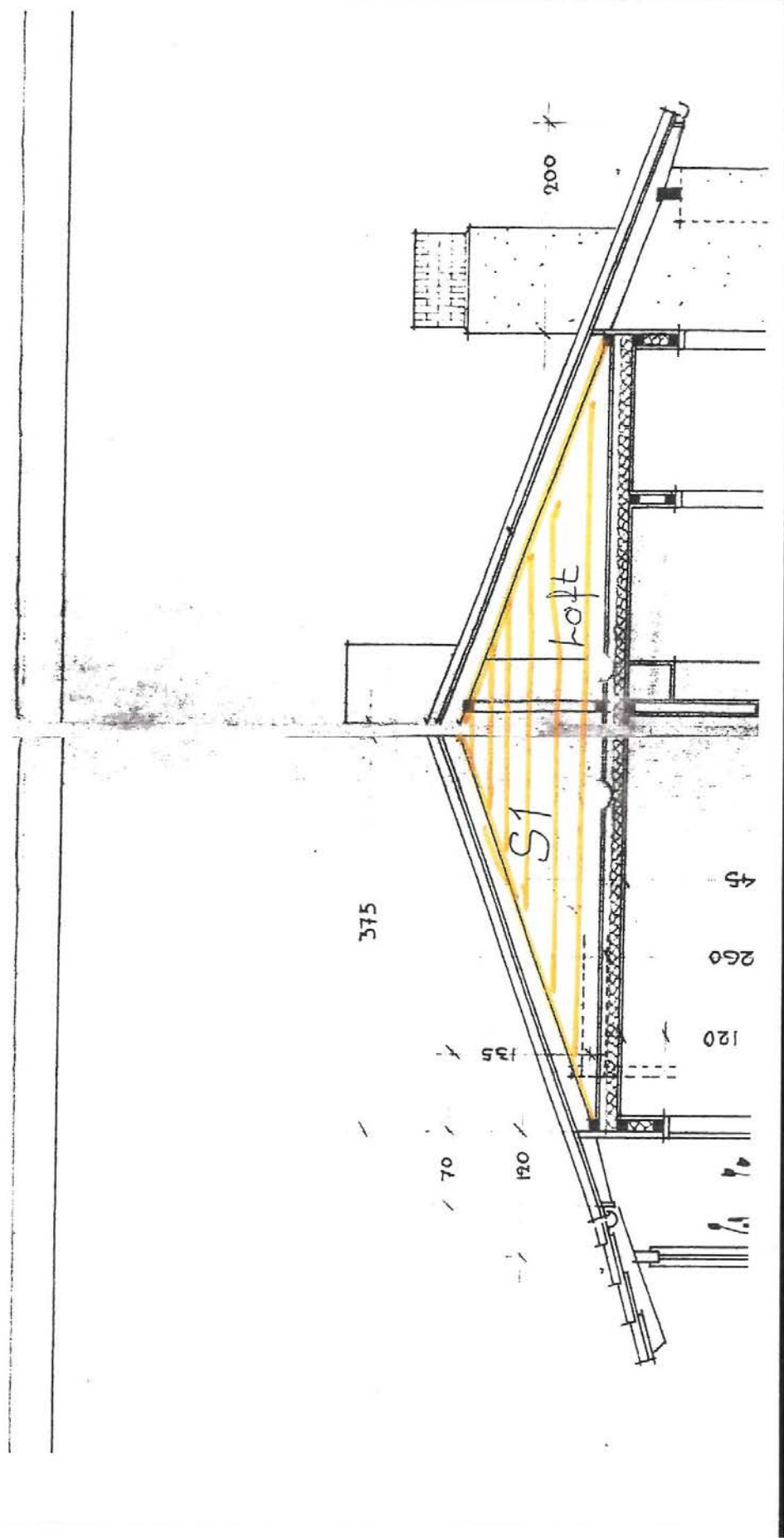
Side 3 av 4

Hilde J. Skindalen

Rett **KOPI**

**KRAGERØ KOMMUNE
ENHET FOR AREAL
OG BYGGESAKER**







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**

Nabolagsprofil

Furulundveien 1B - Nabolaget Nordbø/Skarbo - vurdert av 15 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Husdyreiere



Offentlig transport

Helle Linje 459, 607, 609	3 min 0.3 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	21 min 22.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	57 min
Kristiansand Kjevik	1 t 39 min

Skoler

Helle skole (1-7 kl.) 148 elever, 13 klasser	7 min 0.5 km
Kragerø skole (1-10 kl.) 504 elever, 29 klasser	10 min 7.1 km
Sannidal ungdomsskole (8-10 kl.) 168 elever, 12 klasser	11 min 7.8 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	8 min 6 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	26 min 29.9 km

«Området har nærhet til naturen og sjøen. Det er et stille område. Klimaet er bra. Fin, ny skole og boliger for eldre og funksjonshemmede. Kort vei til Kragerø og Skien/ Porsgrunn.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



Kvalitet på skolene

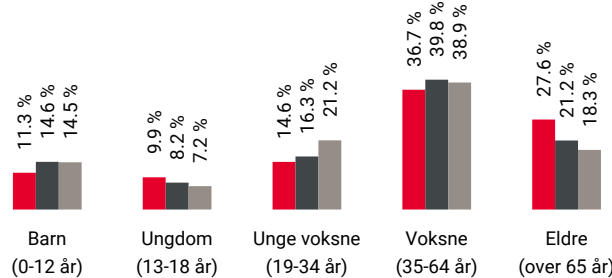
Bra 72/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordbø/Skarbo	933	460
Vadfoss/Helle	2 127	1 018
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hellekirken barnehage (1-5 år) 46 barn	16 min 1.4 km
Årø barnehage (1-5 år) 58 barn	22 min 1.9 km
Siritun barnehage (1-5 år) 66 barn	9 min 6.5 km

Dagligvare

Coop Extra Helle Post i butikk, PostNord	4 min 0.3 km
Spar Sluppan	6 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Trafikk

Lite trafikk 89/100



Støynivået

Lite støynivå 82/100



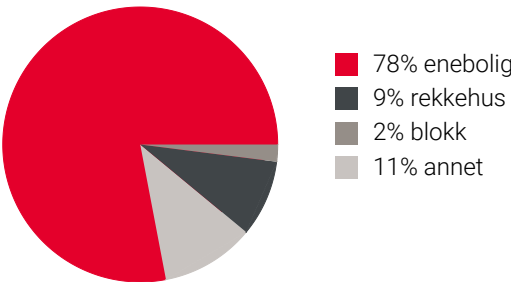
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 81/100

Sport

Helle skole Aktivitetshall, ballspill, basket, fotba...	6 min 0.5 km
Hellebanen idrettsanlegg Ballspill, fotball, friidrett	6 min 0.5 km
MOT Kragerø	6 min
Family Fitness Kragerø	11 min

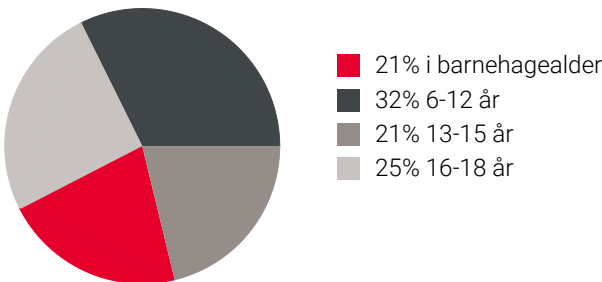
Boligmasse



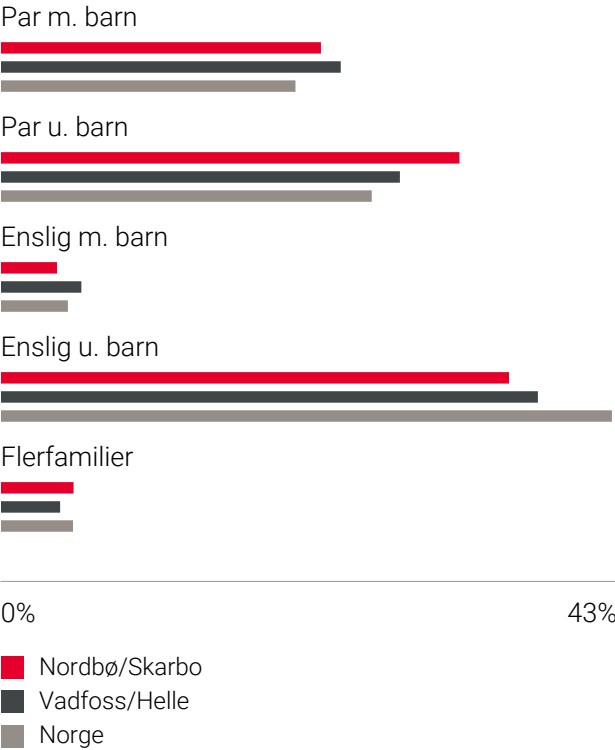
Varer/Tjenester

ALTI Kragerø	11 min
Boots apotek Sannidal	11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

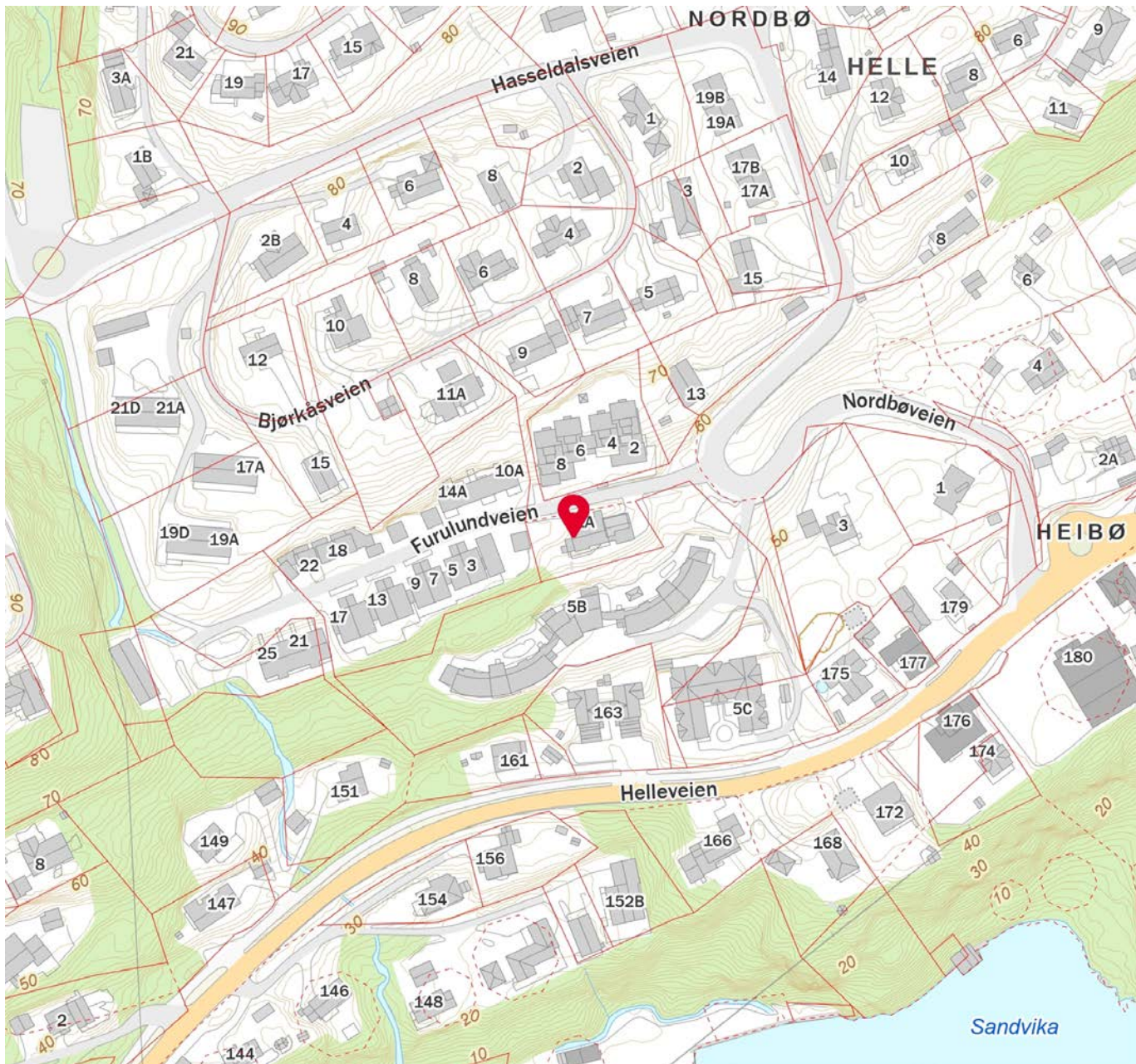
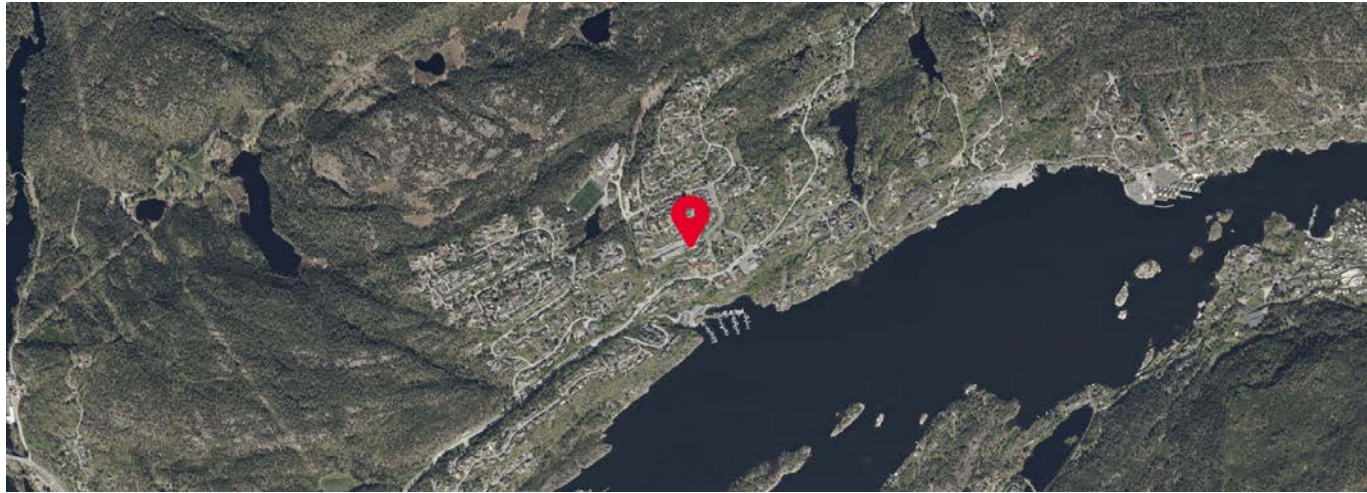


Familiesammensetning



Sivilstand

	Norge
Gift	39% 33%
Ikke gift	44% 54%
Separert	10% 9%
Enke/Enkemann	7% 4%



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Notater



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig forbudgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:	
Adresse:	Furulundveien 1B 3790 HELLE
Meglerforetak:	Aktiv Eiendomsmegling Kragerø
Saksbehandler:	Ronny Jørstad
Telefon:	413 20 888
E-post:	ronny.jorstad@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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold:

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

Ønsket overtakelsesdato:

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert:

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