

aktiv.





Eiendomsmegler

Torunn Bakke

Mobil 951 42 350

E-post torunn.bakke@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 400 000,-
Omkostn.: Kr 136 350,-
Total ink omk.: Kr 5 536 350,-
Felleskostn.: Kr 2 500,-
Selger: Monica Green Wirkola
Pål Wirkola

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 133/150 kvm
Tomtstr.: 1962.3 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 70, bnr. 671
Snr. 4
Oppdragsnr.: 1302240239

Furulundveien 2

Velholdt selveierleilighet attraktivt beliggende på Helle. Leiligheten er en del av en vertikaldelt tomannsbolig, og har en praktisk planløsning med alt du trenger på en flate. Vakker sjøutsikt utover Hellefjorden, gode solforhold og fine uteplasser er beskrivende ord.

1. etasje: Gang, kjøkken, stue, bad, vaskerom/teknisk rom og to soverom. Vinterhage.
2. etasje: Loftstue, bad og kontor (benyttet som soverom, ikke godkjent for varig opphold. Se mer info under ferdigattest/midlertidig brukstillatelse).

Det er i tillegg en dobbel garasje med automatisk portåpner og en bod godt egna for verktøy og oppbevaring.



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	76
Energiattest	81
Tegninger	82
Midlertidig brukstillatelse	90
Målebrev	91
Vedtekter	94
Reguleringsbestemmelser	106
Nabolagsprofil	114
Forbrukerinformasjon	122
Budskjema	123

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 133 m²

BRA - b: 17 m²

BRA totalt: 150 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 96 m² Hall m/trapp, 2 soverom, bad, teknisk rom/vaskerom, stue/kjøkken/spisestue.

BRA-b: 17 m² Innglasset balkong.

2. etasje

BRA-i: 37 m² Stue, bad, alkove, trapperom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1962.3 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet, felles tomt på ca. 2 mål, med asfaltert adkomst og parkeringsplass.

Leiligheten har gode solforhold fra tidlig morgen til kveld, samt fine uteplasser hvor du kan flytte deg etter solen. Fra stuen på hovedplan er det utgang til en stor veranda delvis innbygd som vinterhage. Verandaen er innrammet med glassrekkeverk. Det er balkong med utgang fra loftstuen. Begge uteplassene er sørvendte med nydelig sjøutsikt.

Ved inngangspartiet til leiligheten er det en koselig uteplass opparbeidet med terrasse, belegningsstein, gressplen og bedd med beplantning. Rett ved denne uteplassen har sameiet bygd en utestue for felles bruk.

Beliggenhet

Leiligheten ligger attraktivt til på Helle med spektakulær sjøutsikt til Hellefjorden. Her har du fine uteplasser i form av solrike verandaer og en lun uteplass på bakkeplan ved inngangspartiet til leiligheten.

Fra leiligheten er det kun 5 minutter gange til Helle barneskole, og drøye 8-10 min til barnehage. Hele veien bort til skolen er på bilfri sti/gangfelt. I tilknytning til skolen ligger idrettsanlegget på Helle med bla. klubbhus og kunstgressbane.

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

Kun 3 minutters gangavstand til dagligvareforretningen Coop, herfra er det også bussforbindelser til både Kragerø sentrum og Tangen bussterminal.

Det er ca. 1 km til sjøen med offentlige badeplasser og Helle Småbåthavn hvor kjøper kan få kjøpt seg båt plass, om det er ønskelig.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger og

leiligheter.

Barnehage/Skole/Fritid

Helle.

Bygningssakkyndig

Thomas Kildahl

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bolig oppført i 2007 i trekonstruksjon over grunnmur av betong. Det er vinterhage fra 2015.

Taket er tekket med betongstein. Oppløftet er tekket med asfaltpapp. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Yttervegger av bindingsverk med trekledning. Det er saltak i trekonstruksjon. Vinduer med isolerglass.

Det er tredører. Dør til vinterhagen er av aluminium. Det er balkong i trekonstruksjon. Dekket er tekket med asfaltbelegg. Det er terrasse i betongkonstruksjon med belegningsstein. Det er nyere rekkverk av herdet glass. Det er trapper av tre.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapport fra SørTakst AS, datert 20.01.2025. Tilstandsrapporten ligger vedlagt i prospektet.

Innhold

Praktisk leilighet over to plan. Det er heis fra bakkeplan, og leiligheten har alle funksjoner på hovedplan. Leiligheten inneholder følgende rom:

1. etasje: Gang, kjøkken, stue, bad, vaskerom/teknisk rom og to soverom. Vinterhage.
2. etasje: Loftstue, bad og kontor (benyttet som soverom, ikke godkjent for varig opphold. Se mer info under ferdigattest/midlertidig brukstillatelse).

Det er i tillegg en dobbel garasje med automatisk portåpner og en bod godt egna for verktøy og oppbevaring. Bodden ligger rett over garasjen og har utvendig adkomst fra trappeoppgangen øst for leiligheten.

Egen, liten bod under trappa, perfekt som sykkelbod.

Felles bod og felles teknisk rom.

Standard

Velholdt selveierleilighet attraktivt beliggende på Helle. Leiligheten er en del av en vertikaldelt tomannsbolig, og har en praktisk planløsning med alt du trenger på en flate. Vakker sjøutsikt utover Hellefjorden, gode solforhold og fine uteplasser er beskrivende ord. Det er heis opp fra bakkeplan, samt en egen trapp på østsiden av leiligheten.

1. etasje:

Gang.

Ny malt panelvegg.

Oppgang til 2. etg.

Flislagt gulv med varmekabler, nymalt panel på vegger, malt gips i himling.

Kjøkken.

Pen innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Flislagt mellom benk og overskap.

Integrert stekeovn, koketopp og micro. Miele kjøleskap og oppvaskmaskin.

Nyere flott parkett på gulv, malt panel på vegger, malt gips i himling.

Stue.

Stuen fremstår romslig, med delvis åpen løsning mot kjøkkenet. Her er det både varmepumpe og

klebersteinsovn. Fra stuen er det utgang til en koselig vinterhage, som videre fører ut til leilighetens sørvendte veranda.
Fra både veranda, vinterhage, stue og kjøkken kan du kan nyte Hellefjorden fra "øst til vest".
Nyere flott parkett på gulv, malt panel på vegger, malt gips i himling.

Bad.
Vegghengt wc, dusjkabinett og servant med tilhørende skap og skuffer. Speilskap.
Flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger, malt gips i himling.

Vaskerom/teknisk rom.
Vaskekum og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Varmtvannsbereder og styring til Enervent ventilasjonsanlegg. Rør i rør skap og sikringsskap. Lagringsplass.
Flislagt gulv, malt tapet på vegger, malt gips i himling.

Soverom.
Det er 2 soverom i 1. etg. Begge er romslige, det ene har skyvedørsgarderobe.
Parkett på gulv, malt strie på vegger, malt gips i himling.

Vinterhage.
Vinterhagen er bygd i glass og har elektriske markiser/screens på både vegger og tak. Her er det også innvendige lameller og persienner i taket, alle hvite. Rommet har flislagt gulv med varmekabler og en gasspeis som avgir godt med varme. Uttak til internett.
Flislagt gulv med varmekabler, malt kledning på vegger, glass i himling med spotter.

2. etasje:

Loftstue.
Loftstuen har utgang til balkong, hvor du har en sjelden god utsikt til Hellefjorden. Her sitter du usjenert og kan nyte solen frem til ettermiddag/ tidlig kveld. 2. etasje har godt med lagringsplass i kott innenfor loftstue/trapperom og bad.
Malt pergo på gulv, nymalt tapet på vegger, i himling er det malt gips og 2 takvinduer.

Bad.
Vegghengt wc, badekar og servant med speilskap, under- og sideskap.
Flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger, malt gips i himling med takvindu.

Kontor.
Kontor (benytte som soverom). Rommet er ikke godkjent til å bruke som soverom, da kravet til areal/ volum og daglysoverflate ikke er oppfylt iht. byggeforskriftene.
Malt pergo på gulv, malt tapet på vegger, malt gips i himling med takvindu.

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

Forhold som har fått TG2:

- Det er ikke forelagt dokumentasjon på radonsperre eller radonmålinger.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Bad 1. etg: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er mindre fall til sluk enn

det som er kravet ihht. gjeldende forskrift for da badet ble laget. Det er ca. 10 mm fall fra dørterskel til sluk.

- Bad 1. etg: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Bad 1. etg: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Bad 2. etg: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er ikke fall på gulvet. Sluk under badekar er ikke inspisert. Under badekaret kan det være lokalt fall.
- Bad 2. etg: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Bad 2. etg: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapport fra SørTakst AS, datert 20.01.2025. 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.
Se også beskrivelser under punktet om standard.
Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen.
Dekodere og modem kan være borettslagets/

aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Lagt nye flotte gulv og ny vegg i gang. Malt overflater.

Modernisert/Påkostet år

2022

TV/Internett/Bredbånd

Altibox.

Parkering

Dobbel garasje med automatisk portåpner. Ellers felles biloppstillingsplasser.

Forsikringsselskap

Eika

Polisenummer

3431079/36

Diverse

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf eierseksjonsloven § 30.

Det er mulighet for kjøp av båtplass i Helle småbåthavn. Dette avtales direkte med selgerne.

Energi

Oppvarming

Klebersteinsovn i stuen. Gasspeis i vinterhagen (gassskap står på utsiden av vinterhagen). Ellers elektrisk oppvarming i form av blant annet varmekabler i gulv på begge bad, entreen og i vinterhagen. Balansert ventilasjonssystem.

Kosmetisk skade på pipe. Innvendig er alt intakt og skaden har ikke noen innvirkning på det branntekniske og bruken.

Info strømforbruk

Til og med november 2024 har nåværende eier brukt 13 152 kWh.

Energikarakter

B

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 400 000

Kommunale avgifter

Kr 17 839

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan

forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 4 947

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

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

Formuesverdi primær

Kr 727 637

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 765 022

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

140/560

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgifter utgjør kr 2 500,- pr mnd, og dekker brøyting, vedlikehold heis, felles strøm (trappeoppgang, heis og utelys), felles utvendig forsikring og avsetning til utvendig vedlikehold (utgjør. 1000,- av fellesutgiftene pr. mnd).

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2500

Sameiet

Sameienavn

Helleutsikten

Organisasjonsnummer

922220565

Om sameiet

Sameiet Helleutsikten består av 4 seksjoner.

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Sameiet har ingen forretningsfører. Styret består av formann, nest formann, kasser og sekretær.

Forkjøpsrett

Eiendommen er i sameie mellom to eller flere hjemmelshavere og det påhviler forkjøpsrett etter sameieloven § 11. Ta kontakt med megler ved behov for ytterligere informasjon.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Forretningsfører

Forretningsfører

Arne Ingar Klausen

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 70, bruksnummer 671, seksjonsnummer 4 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: "ERKLÆRING/AVTALE" med dagboknummer 901055 overført fra hovedbølet. Denne tinglyste bestemmelse inneholder en "sekkepost" med

tinglyste anmerkninger som har fulgt med fra hovedbølet. Megler har ikke innhentet eller vurdert disse. Det er usannsynlig at denne skal ha praktisk konsekvens for eiendommen. Anmerkningen vil ikke bli slettet fra eiendommens grunnboksblad, eventuelle panthavere får prioritet bak denne.

Erklæring/avtale - tinglyst 28.12.1959 - dok.nr 1876
Fortrinnsrett til feste av tilstøtende arealer i festekontrakt på et byggefelt Bnr 111. Denne merknaden er gjort i fm. at Kragerø kommune festet et større område av Strand på Måneliheia. Merkanden har ingen praktisk betydning for eiendommen.

Bestemmelse om adkomstrett - tinglyst 22.05.1998 - dok.nr 1416
Rettighetshaver:Knr: 0815 Gnr: 70 Bnr: 1
Gir eiendommen adkomstrett fra Furulundveien.

Kjøpers evt. pantehaver(e) vil få prioritet bak ovennevnte merknader.

Seksjonering - tinglyst 29.10.2007 - dok.nr 873433.

Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 140/560
Tinglyste dokumenter kan sees hos megler

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 30.10.2007. Dokumentet inneholder ikke merknader for hvilke tiltak som skal til for at ferdigattest kan utstedes. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Manglende ferdigattest betyr at tiltaket ikke er fullt ut formelt ferdigstilt i

henhold til tillatelsen. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Tegningene for 1. etasje stemmer godt med dagens løsning/bruk. Planløsningen i 2. etasje er endret i forhold til opprinnelige tegninger. Kontor (benyttet som soverom) er ikke godkjent for varig opphold, da rommet har mindre areal/volum enn det som er satt som krav i byggeforskriftene. I tillegg har rommet for liten dagslysoverflate.

Byggetegninger over fasade på østvegg avviker noe. Det er satt inn et vindu på kjøkkenet på østvegg. Vinduet er ikke omsøkt til Kragerø kommune. Avvik er å anse som lovlighetsmangler. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
30.10.2007.

Vei, vann og avløp

Offentlig. Adkomst over privat vei, som avstikker fra offentlig vei. Utgifter i forbindelse med veien fordeles iht. brøk.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål og er en del av reguleringsplanen for "Helle sentrum", datert 16.03.2000. Planen har følgende formål: byggeområder, landbruksområder, trafikkområder, friområder, fareområder, spesialområder, fellesområder, fornyelsesområder

og andre bestemmelser.

Reguleringskart og bestemmelser ligger vedlagt i prospekt.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

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, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger
135 000 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet)

(valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

136 350 (Omkostninger totalt)
147 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
150 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 536 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 547 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 550 050 (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 136 350

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke

kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5% av kjøpesum for gjennomføring av

salgsoppdraget. Markedspakke kr 25.000,- inkl mva.
Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-.
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget
sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag
stort kr 25.000,- for utført arbeid, oppad begrenset
til kr 25.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og
utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

10.03.2025

Notater



Velkommen til Furulundveien 2!



Leiligheten ligger attraktivt til på Helle med spektakulær sjøutsikt til Hellefjorden.





Matbutikk



Kun 3 minutters gange til dagligvare og bussforbindelser til både Kragerø sentrum og Tangen bussterminal.

Leiligheten er en del av en vertikaldelt tomannsbolig, og har en praktisk planløsning med alt du trenger på en flate.

1. etasje: Gang, kjøkken, stue, bad, vaskerom/teknisk rom og to soverom. Vinterhage.
2. etasje: Loftstue, bad og kontor (benyttet som soverom, ikke godkjent for varig opphold. Se mer info under ferdigattest/midlertidig brukstillatelse).



Stuen fremstår romslig, med delvis åpen løsning mot kjøkkenet. Her er det både varmepumpe og klebersteinsovn.

Fra stuen er det utgang til en koselig vinterhage, som videre fører ut til leilighetens sørvendte veranda.

Fra både veranda, vinterhage, stue og kjøkken kan du kan nyte Hellefjorden fra "øst til vest".





Pen innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Flislagt mellom benk og overskap. Integrert stekeovn, koketopp og micro. Miele kjøleskap og oppvaskmaskin.



Vinterhagen er bygd i glass og har elektriske markiser/screens på både vegger og tak.
Her er det også innvendige lameller og persienner i taket, alle hvite.

Rommet har flislagt gulv med varmekabler og en gasspeis som avgir godt med varme.
Uttak til internett.





Det er 2 soverom i 1. etg. Begge er romslige, det ene har skyvedørgarderobe.





Bad med veggengt wc, dusjkabinett og servant med tilhørende skap og skuffer.

Loftstuen har utgang til balkong, hvor du har en sjelden god utsikt til Hellefjorden.

I 2. etasje har godt med lagringsplass i kott innenfor loftstue/trapperom og bad.





Her sitter du usjenert og kan nyte solen frem til ettermiddag/tidlig kveld.

Kontor (benytte som soverom). Rommet er ikke godkjent til å bruke som soverom, da kravet til areal/volum og daglysoverflate ikke er oppfylt iht. byggeforskriftene.

Pent bad med vegghengt wc, badekar og servant med speilskap, under- og sideskap.

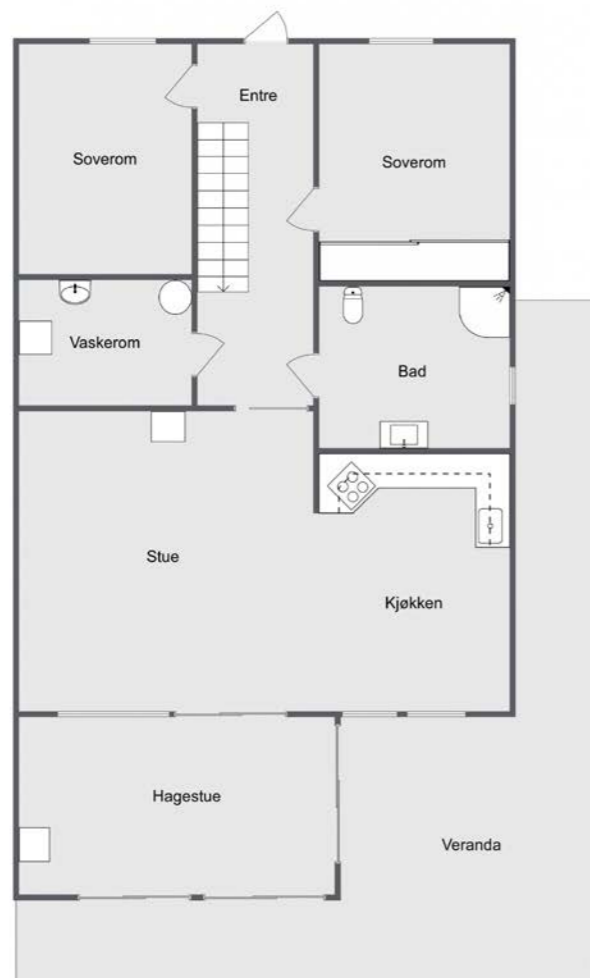


Plantegning

1. etasje

Furulundveien 2

1. Etasje



aktiv.

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

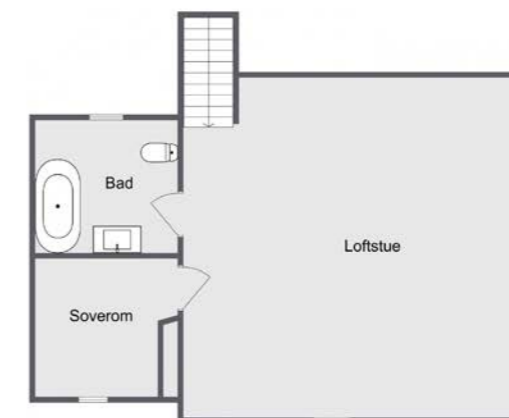
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

2. etasje

Furulundveien 2

2. Etasje




aktiv.

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


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

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Furulundveien 2, 3790 HELLE

 KRAGERØ kommune

 # gnr. 70, bnr. 671, snr. 4



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.

Sørtakst AS

Sum areal alle bygg: BRA: 196 m² BRA-i: 133 m²



Befaringsdato: 20.01.2025

Rapportdato: 10.02.2025


Oppdragsnr.: 15711-1286

Referansenummer: LL1411

Autorisert foretak: Sørtakst AS

Vår ref:



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



Rapportansvarlig

Thomas Kildahl

Thomas Kildahl
Uavhengig Takstingeniør
post@sortakst.no
410 46 178



Oppdragsnr.: 15711-1286

Befaringsdato: 20.01.2025

Side: 2 av 28

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig oppført i 2007 i trekonstruksjon over grunnmur av betong. Det er vinterhage fra 2015. På befaringen ble det i all vesentlighet funnet normal alders-/bruksslitasje.

Det vises til rapportens enkelte punkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongstein. Oppløftet er tekket med asfaltpapp. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Yttervegger av bindingsverk med trekledning. Det er saltak i trekonstruksjon. Vinduer med isolerglass. Det er tredører. Dør til vinterhagen er av aluminium. Det er balkong i trekonstruksjon. Dekket er tekket med asfaltbelegg. Det er terrasse i betongkonstruksjon med belegningsstein. Det er nyere rekkverk av herdet glass. Det er trapper av tre.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Behovet for oppussing vil i stor grad vil være påvirket av personlige smak og ønsker. Etasjeskillere er trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong. Boligen har isolert stålpipeline. Innvendig trapp av tre. Innvendige dører er trefyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1.etg:
Badet er bygget etter teknisk forskrift 1997-2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Bad med fliser på vegg og malte himlingsplater.
Det er flislagt gulv og varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent membranløsning.
Slukmansjett er synlig i sluket.
Bad med servant, toalett og dusjkabinett.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad i 2.etg:

Badet er bygget etter teknisk forskrift 1997-2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Bad med fliser på vegg og malte himlingsplater.
Det er flislagt gulv og varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent membranløsning.
Bad med wc, servant og badekar.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er vannrør av plast (pex). Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Det er sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

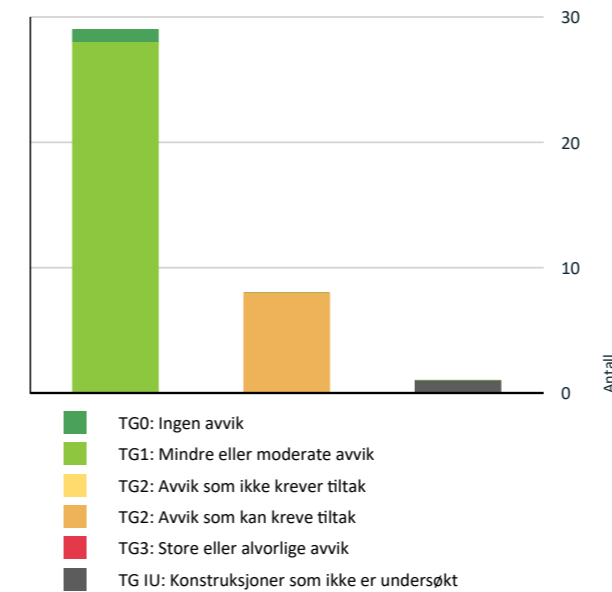
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Planløsningen i 2. etg. er endret i forhold til opprinnelige tegninger.

Det er fremvist godkjente tegninger på vinterhagen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke undersøkt om eventuelle tiltak, som terrasser, uteboder, garasjer, terrengforandringer etc. er omsøkt og godkjent.

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2007

Kommentar
Byggeåret er hentet fra
Ambita/Infoland

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongstein. Oppløftet er tekket med asfaltpapp.



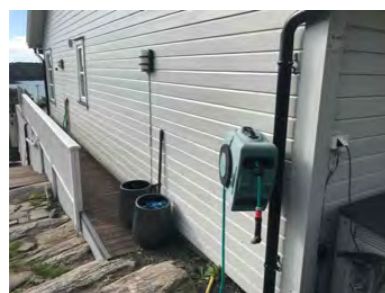
Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.



Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk med trekledning.



Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er saltak i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Det ble ikke observert tegn på fukt eller skader i himlingene i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TGIU sette pga. manglende mulighet for kontroll.

Vinduer

Vinduer med isolerglass.

Tettheten rundt vinduene er avhengig av at sekundærtettingen er utført korrekt. Dette kan ikke avdekkes uten destruktivt inngrep.



Dører

Det er tredører.

Dør til vinterhagen er av aluminium.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er balkong i trekonstruksjon.
Dekket er tekket med asfaltbelegg.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Det er terrasse i betongkonstruksjon med belegningsstein.
Det er nyere rekkverk av herdet glass.



TG 1 Utvendige trapper

Det er trapper av tre.



INNVEDIG

TG 1 Overflater

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

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong.

TG 2 Radon

Utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. I følge NGUs aktsomhetskart for radon, ligger eiendommen i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke forelagt dokumentasjon på radonsperre eller radonmålinger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på radonsperre eller radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

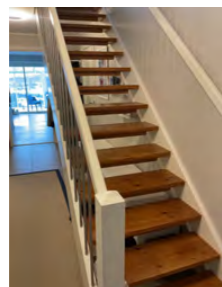
Boligen har isolert stålpip.



TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > Innvendige dører

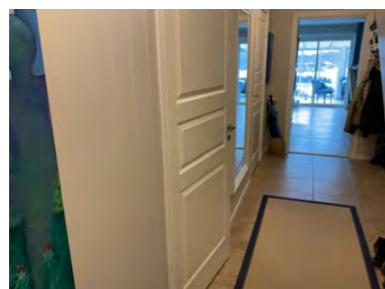
Innvendige dører er trefyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er bygget etter teknisk forskrift 1997-2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.



1. ETASJE > BAD

1. TG 1 Overflater vegg og himling

Bad med fliser på vegg og malte himlingsplater.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

1. TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv og varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Det er mindre fall til sluk enn det som er kravet ihht. gjeldende forskrift for da badet ble laget.
Det er ca. 10 mm fall fra dørterskel til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

1. ETASJE > BAD

1. TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent membranløsning.

Slukmansjett er synlig i sluket.

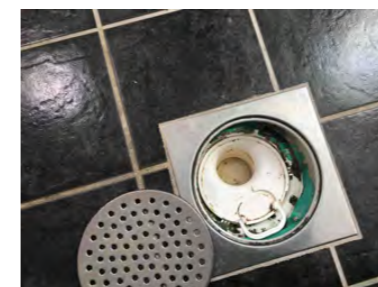
En inspeksjon av sluket vil i de fleste tilfeller ikke avdekke om det er benyttet membran, slukmansjett eller gi noe pekepinn om membranens beskaffenhet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.



1. ETASJE > BAD

1. TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres lekkasjesikring fra sisternen.

1. ETASJE > BAD

1. TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

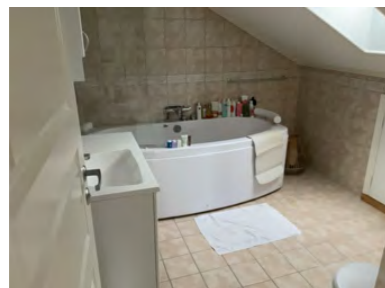
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er bygget etter teknisk forskrift 1997-2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.



2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Bad med fliser på vegg og malte himlingsplater.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv og varmekabler.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke fall på gulvet. Sluk under badekar er ikke inspisert. Under badekaret kan det være lokalt fall.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent membranløsning.

Frontpanelen på badekaret er ikke demontert for å inspisere sluket.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Frontpaneler på badekar må demonteres ved rengjøring og inspeksjon.



2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad med wc, servant og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

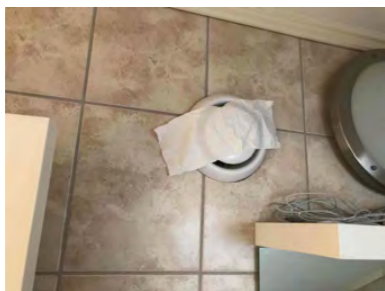
Det bør etableres lekkasjesikring fra sisternen.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

1 TO 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.



2. ETASJE > BAD

1 TO 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

1 TO 1 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

1 TO 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 1 Vannledninger

Det er vannrør av plast (pex).



1 TO 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.



Lufting til avløpet.

1 TO 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.



1 TO 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.



ⓘ 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.

Det er sikringsskap med automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2007

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Undertegnede har ikke kompetanse til å tilstandsvurdere elektriske anlegg, utover synlige og helt opplagte feil.

El-anlegg bør kontrolleres av en autorisert el-installatør.



ⓘ 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.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

ⓘ TG 1 Byggegrunn

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

ⓘ TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige rør er nedgravd og er derfor ikke tilgjengelige for inspeksjon (utenom med kamerainspeksjon, som ikke er en del av dette oppdraget). Rørene vil ha en naturlig aldersslitasje.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2007

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er hentet fra Ambita/Infoland

Beskrivelse

Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

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

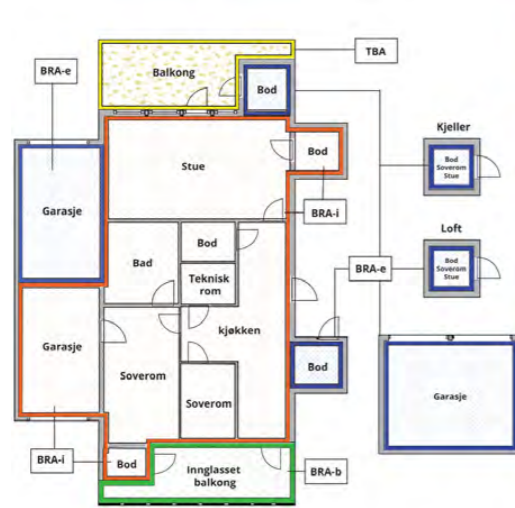
Hva er måleverdig areal?

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?

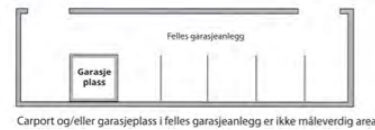
BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



- 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.



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

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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

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

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 utføre overtrekninger. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	96		17	113	
2. Etasje	37			37	
SUM	133		17		
SUM BRA	150				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Hall m/trapp, Soverom, Soverom 2, Bad, Teknisk rom/vaskerom, Stue/kjøkken/spisestue		Innglasset balkong
2. Etasje	Stue, Bad, Alkove, Trapperom		

Kommentar

I 1. etg. er det vinterhage fra 2015, på 17. kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Planløsningen i 2. etg. er endret i forhold til opprinnelige tegninger.

Det er fremvist godkjente tegninger på vinterhagen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinddeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Alkoven har mindre areal/volum enn det som er satt som krav i byggeforskriftene. I tillegg er det for liten dagslysflate.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		35		35	
2. Etasje		11		11	
SUM		46			
SUM BRA	46				

Romfordeling

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

Kommentar

I tillegg er det bod under trapp (ikke tørr), og andel av fellesbod.

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)
Boligbygg med flere boenheter	133	0
Garasje	0	46

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.1.2025	Thomas Kildahl	Takstingeniør
	Pål Wirkola	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	70	671		4		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Furulundveien 2

Hjemmelshaver

Wirkola Monica Green

Wirkola Pål

Eierandel

140 / 560

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligeiendom beliggende på Helle, med gangavstand til forretninger og servicetilbud. Boligen har flott utsikt mot Hellefjorden. Bebyggelsen består av fire eneboliger i rekke, oppført i 2007. Det medfølger en dobbelgarasje til hver seksjon. Det er heis fra planet med garasjene og opp til inngangssiden på bygningene.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Kommunal vanntilførsel

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp

Om tomten

Tomten er sterkt skrånende og består for det meste av fjell i dagen. Ved inngangen er det planert flatt/ horisontalt.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
5 200 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Innhentet		Nei
Tegninger			Fremvist		Nei
Infoland.no			Innhentet		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

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

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

PERSONVERN

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/L1411>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kragerø	
Oppdragsnr.	
1302240239	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Pål Wirkola	Monica Green Wirkola
Gateadresse	
Furulundveien 2	
Poststed	Postnr
HELLE	3790
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Knif trygghet
Polise/avtalnr.	714820.4

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: PW, MGW

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, 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 skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

Initialer selger: PW, MGW

2

Document reference: 1302240239

Document reference: 1302240239

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Document reference: 1302240239

Tilleggs kommentar

Spoleknappen til toalettet, kan henge litt men ellers i orden. Vi vet ikke om det er gjort radonmåling men antar at dette er gjort ved byggestart, siden det er forholdsvis nytt bygg. Vi har ved hjelp av snekkerfirma pusset opp hele leiligheten.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller 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).

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1302240239

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Pål Wirkola	97f16d0130b09cfcce9c4f92 d3b784e52163ca34	30.01.2025 08:39:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

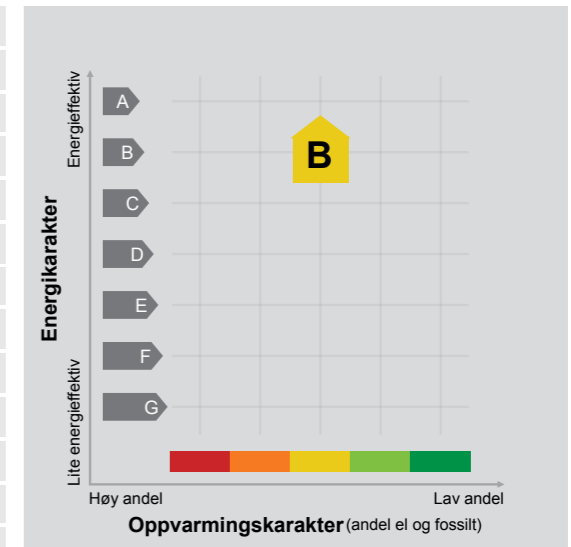
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Monica Green Wirkola	405740dc8fc3e1d385a91c2 ed6a3b17a8ee7cb10	30.01.2025 08:41:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1302240239

- 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 2
Postnummer	3790
Sted	HELLE
Kommunenavn	Kragerø
Gårdsnummer	70
Bruksnummer	671
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	15626690
Bruksenhetsnummer	H0104
Merkenummer	Energiattest-2025-77532
Dato	10.02.2025



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

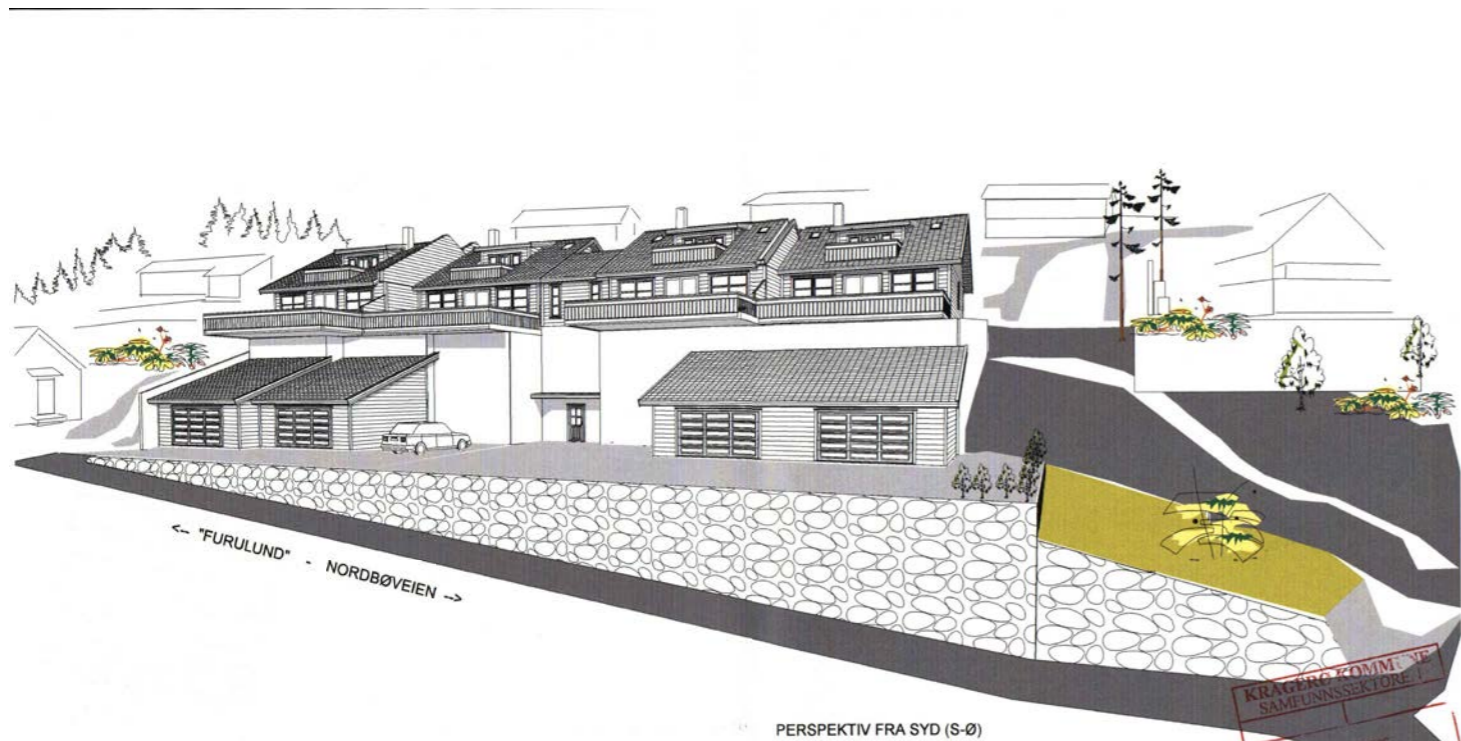
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.

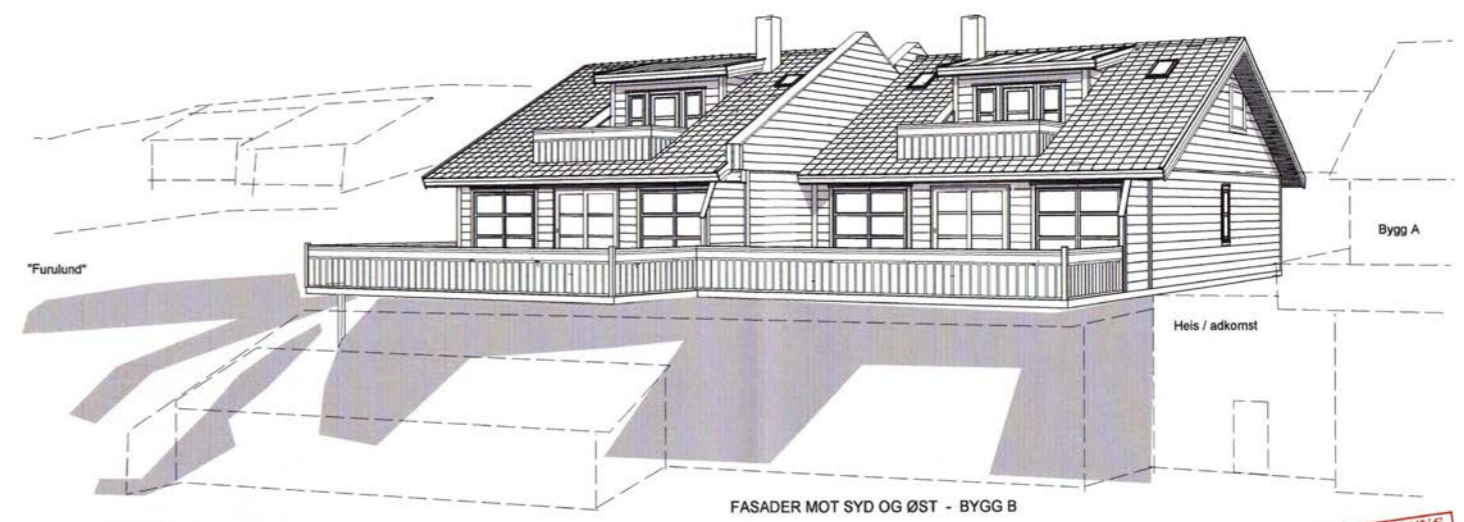


PERSPEKTIV FRA SYD (S-Ø)

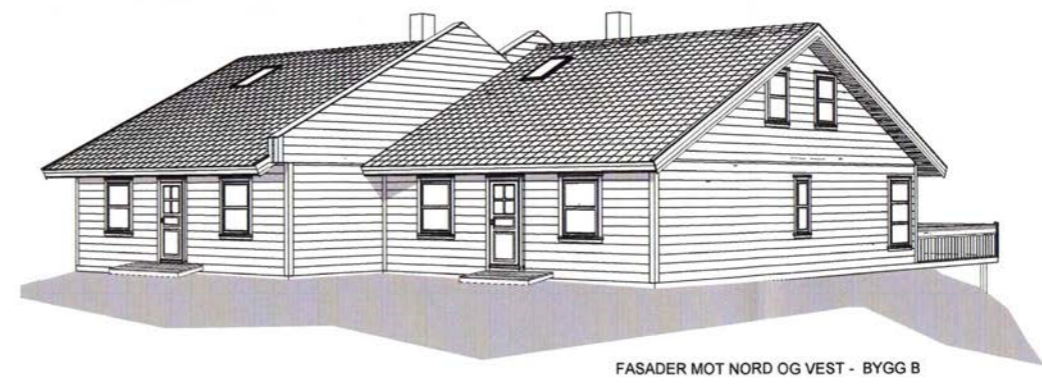
KRAGERØ KOMMUNE
SAMFUNNSSEKTOREN
Dato: 26 Okt 2006
Arkivkode J
Arkivkode S
Arkivkode nr.
Dok nr.

Arealbegrepene er = NS 3940 - Beregninger = vdl. E - 2.0

Vedlegg nr : E-1.0	Oppr. dato : 20.10.2006	Endret side : 20.10.2006	Tiltaks- haver : Kragere ByggUtvikling a.s Bekkedalsvn. 31, 3770 Kragere
Tegningnr./ID : KBU H1-T-F1	KPR : OCAS	Tiltaket : Nordbøveien, 3790 Helle Gnr: 70 Bnr: 671, 672 - Knr.: 815 Kragere	 Kragere ByggUtvikling a.s Bekkedalsvn. 31, 3770 Kragere - 920 25 888
Totalt			
BYA - bebygd areal :	613,0 m ²		
BRA - beregnet bruksareal :	595,2 m ²		
BoA - bo-/gultareal :	613,2 m ²		



FASADER MOT SYD OG ØST - BYGG B



FASADER MOT NORD OG VEST - BYGG B

KRAGERØ KOMMUNE
SAMFUNNSSEKTOREN
Dato: 26 Okt 2006
Arkivkode J
Arkivkode S
Arkivkode nr.
Dok nr.

Arealbegrepene er = NS 3940 - Beregninger = vdl. E - 2.0

Vedlegg nr :	Tegningnr./ID :	AREALER
E-1.3	KBU H1-2-F1	
Oppr. dato : 19.12.2005	Endret side : 20.10.2006	BYA - bebygd areal : 306,4 m ²
KPR : ocas		BRA - pr. boenhet : 148,8 m ²
		BRA - Totalt : 297,6 m ²
Tiltaks- haver :	Kragere ByggUtvikling a.s Bekkedalsvn. 31, 3770 Kragere	
Tiltaket :	Nordbøveien, 3790 Helle Gnr: 70 Bnr: 671, 672 - Knr.: 815 Kragere	
	 OKON Tlf: 911 89 056 / 970 52 997 Pnb 510 - 3789 Kragere	

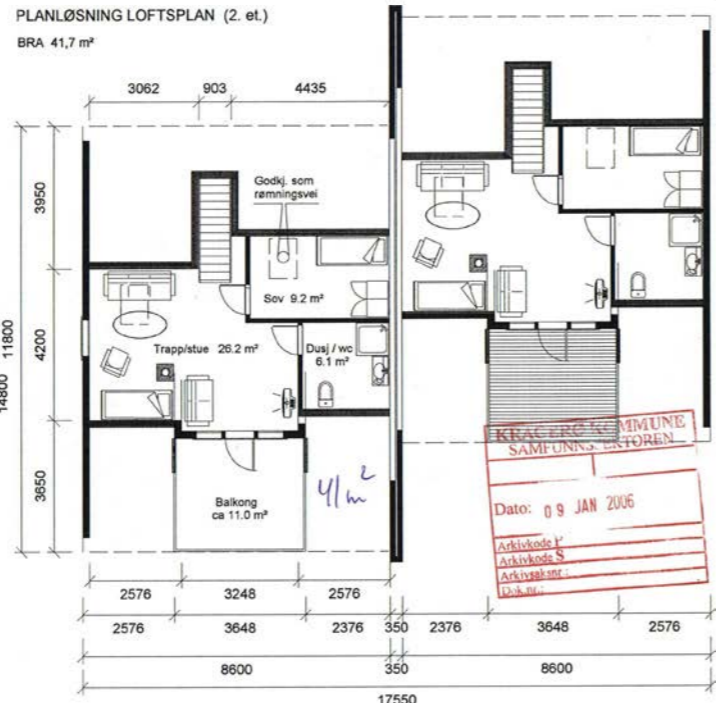
PLANLØSNING HOVEDPLAN (1. et.)

BRA 95,7 m²



PLANLØSNING LOFTSPLAN (2. et.)

BRA 41,7 m²



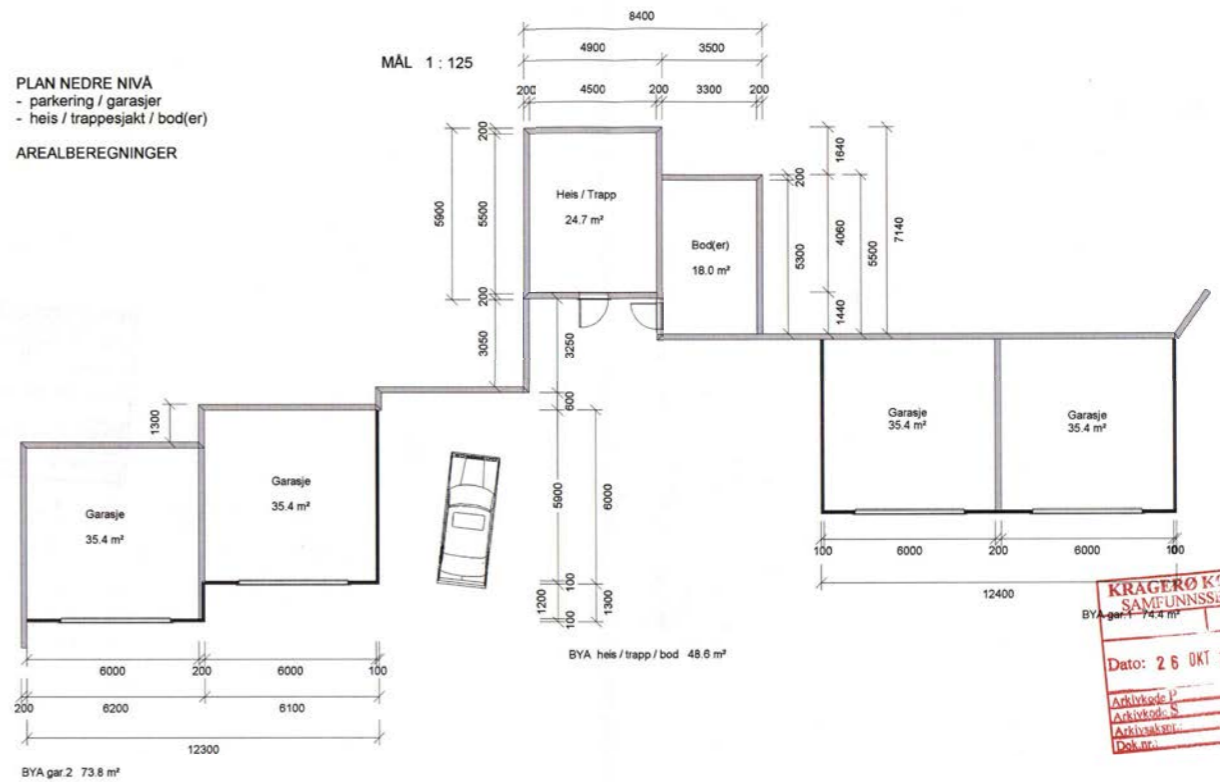
Ytter-/skille-vegger som (R)EI30 (brannceller)

Vedlegg nr:	Tegningsnr./ID:	AREALER
E- 3	KBU HE14-P1	
Oppr.dato:	Endret slate:	BYA - bebygd areal: 209,0 m ²
19.12.2005	21.12.2005	BRA pr. boenhet: 137,4 m ²
KPR:	OKON	BRA - Totalt: 274,8 m ²

Tiltaks-
haver: Kragerø ByggUtvikling a.s
Bekkedalsvn. 31, 3770 Kragerø
Tiltaket: Nordbøveien, 3790 Helle
Gnr: 70 Bnr: 671, 672 - Knr.: 815 Kragerø
OKON Tlf: 35 98 00 68 - 911 89 056
Pob 510 - 3789 Kragerø
Prosj: 919 887 884 - Ocas Kjøpelsoperatør

Arealbegrepene er = NS 3040 - BRA er bare målvordige arealer på hoveddeler

PLAN NEDRE NIVA
- parkering / garasjer
- heis / trappesjakt / bod(er)
AREALBEREGNINGER

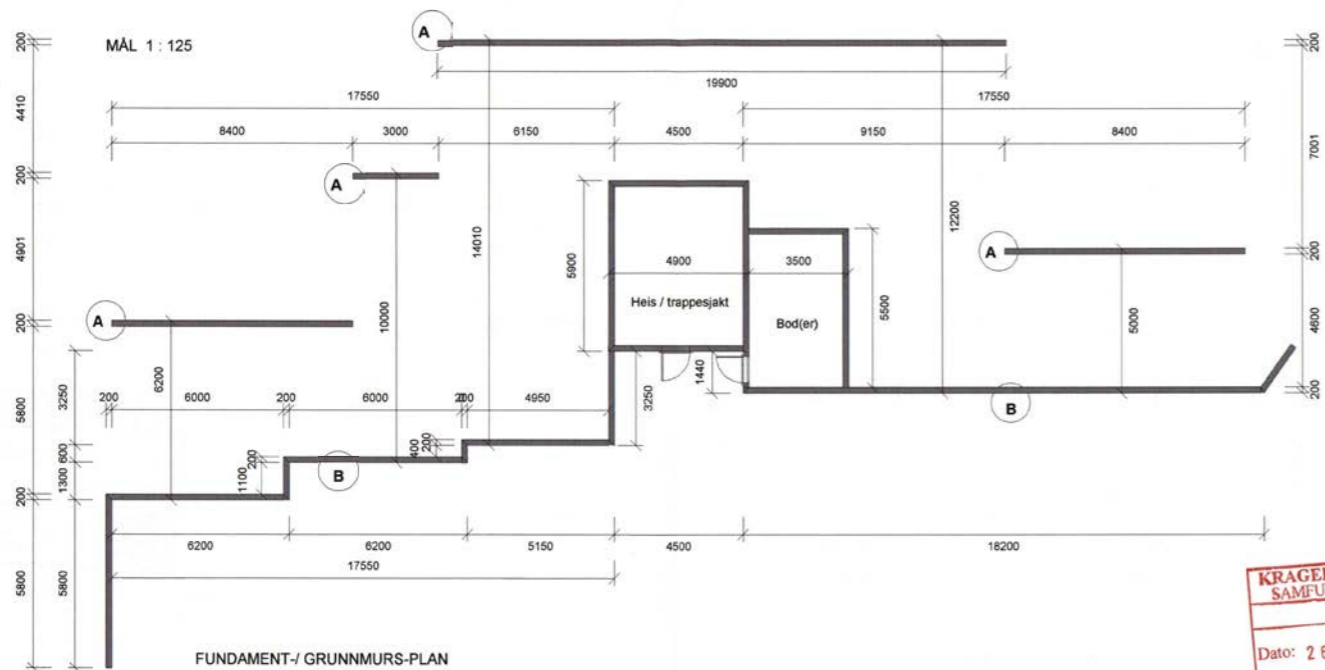


BYA - beregning:
- boliger (208.1 x2) = 416.2 m²
- heis/ trapp/ bod 48.6 m²
- Garasjer 148.2 m²
= Totalt BYA 613.0 m²
=> pr. boenhet 1/4 153.2 m²

BRA :
- boenheter (jfr tegn.) 138.1 m²
- andel fellesarealer (24.7 + 18.0) / 4 10.7 m²
= Totalt BRA 148.8 m²
BA-beregningene er ekskl. garasjer

Vedlegg nr:	Oppr.dato:	Endret slate:
E- 2.0	19.12.2005	20.10.2006
Tegningsnr./ID:	KPR:	
KBU H1-T-P1	OCAS	
Totalt		
BYA - bebygd areal:	613,0 m ²	
BRA - beregnet bruksareal:	595,2 m ²	
BoA - bo-igulvareal:	613,2 m ²	
Arealbegrepene er = NS 3040		

Tiltaks-
haver: Kragerø ByggUtvikling a.s
Bekkedalsvn. 31, 3770 Kragerø
Tiltaket: Nordbøveien, 3790 Helle
Gnr: 70 Bnr: 671, 672 - Knr.: 815 Kragerø
Kragerø ByggUtvikling a.s
Bekkedalsvn. 31, 3770 Kragerø - 920 25 888



- A** Sæle/ fundament på fast fjell
- B** Bindingsarmert mur på komprimert fylling, med støpte motvektspalter

Vedlegg nr:	Oppr.dato:	Endret siste:
E-3.0	20.10.2006	20.10.2006
Tegningnr./ID:	KPR:	OCAS
KBU H1-T-D1		

Tiltaks-
haver: Kragerø ByggUtvikling a.s
Bekkedalsvn. 31, 3770 Kragerø

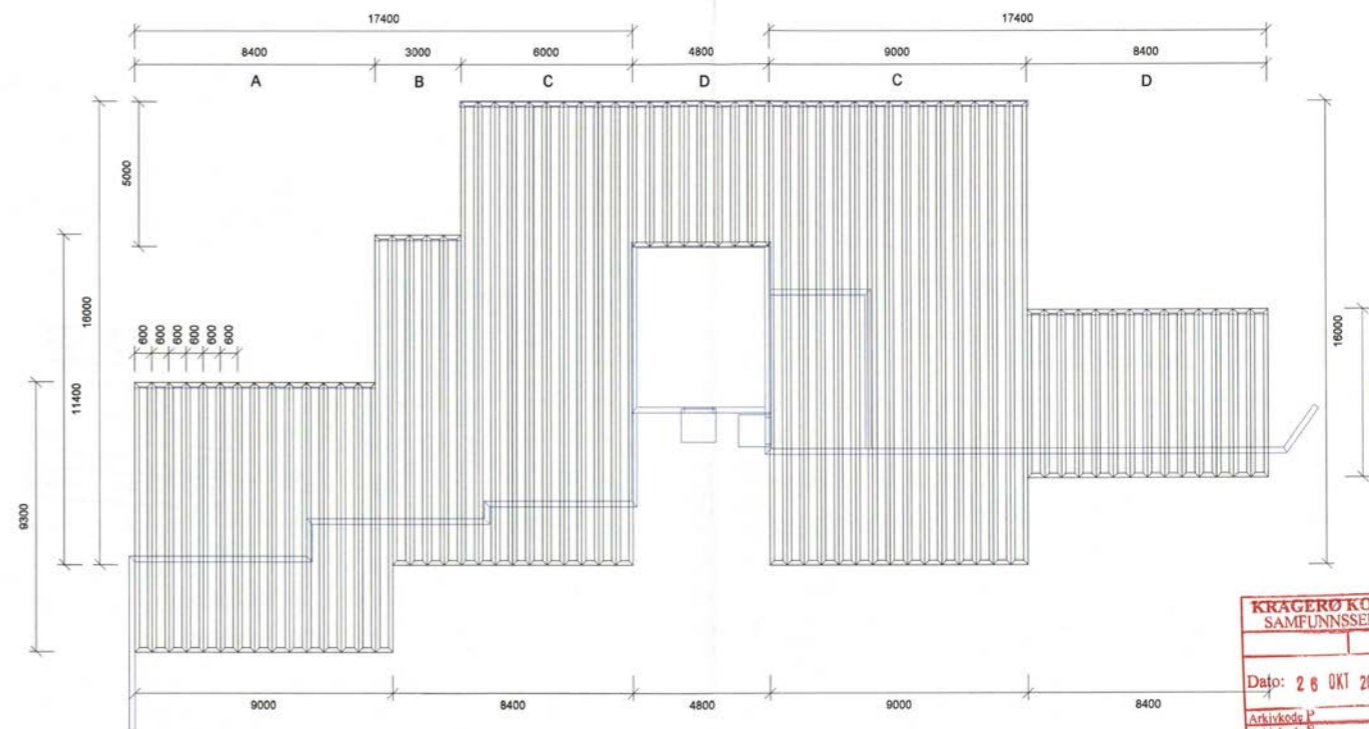
Tiltaket: Nordbeveien, 3790 Helle
Gnr: 70 Bnr: 671, 672 - Knr.: 815 Kragerø

Kragerø ByggUtvikling a.s
Bekkedalsvn. 31, 3770 Kragerø - 920 25 888

**KRAGERØ KOMMUNE
SAMFUNNSSEKTOREN**

Dato: 26 OKT 2006

Arkivkode P
Arkivkode S
Arkivskjema:
Dok.nr.



Tiltaks-
haver: Kragerø ByggUtvikling a.s
Bekkedalsvn. 31, 3770 Kragerø

Tiltaket: Nordbeveien, 3790 Helle
Gnr: 70 Bnr: 671, 672 - Knr.: 815 Kragerø

Kragerø ByggUtvikling a.s
Bekkedalsvn. 31, 3770 Kragerø - 920 25 888

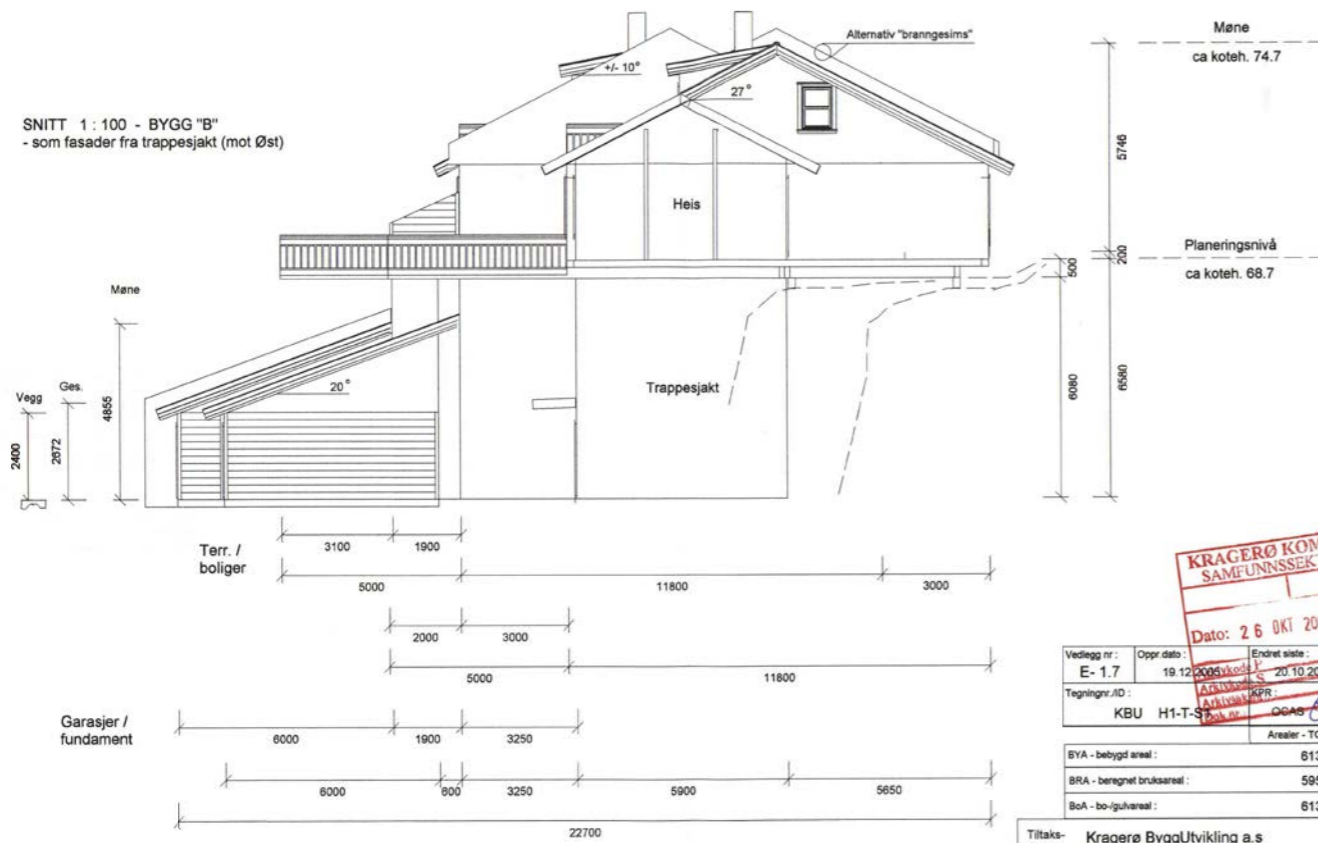
Vedlegg nr:	Oppr.dato:	Endret siste:
E-3.1	20.10.2006	20.10.2006
Tegningnr./ID:	KPR:	OCAS
KBU H1-T-D2		

**KRAGERØ KOMMUNE
SAMFUNNSSEKTOREN**

Dato: 26 OKT 2006

Arkivkode P
Arkivkode S
Arkivskjema:
Dok.nr.

SNITT 1 : 100 - BYGG "B"
- som fasader fra trappesjakt (mot Øst)



Vedlegg nr:	Oppr dato:	Endret siste:
E- 1.7	19.12.2005	20.10.2008
Tegningsnr./ID:	KPR	
KBU H1-T-S2	OGAS	
Arealer - TOTALT		
BYA - bebygd areal:	613,0 m ²	
BRA - beregnet bruksareal:	595,2 m ²	
BoA - bo-/gulvareal:	613,2 m ²	

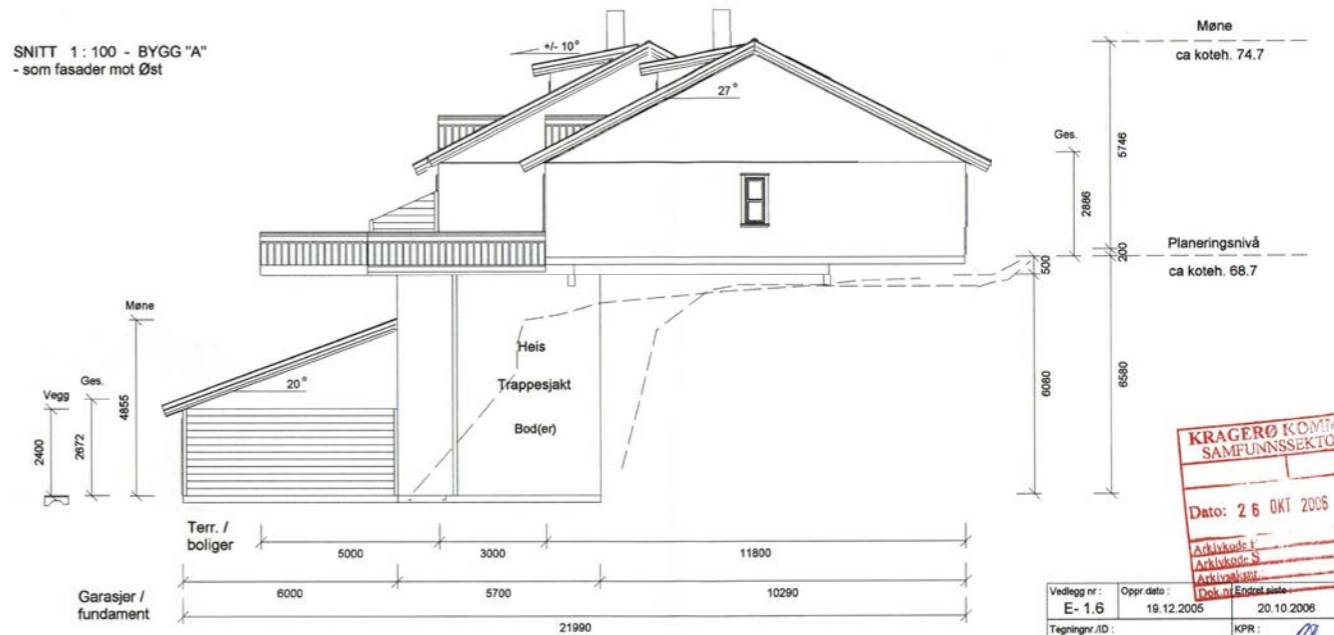
Tiltakehaver: Kragerø ByggUtvikling a.s
Bekkedalsvn. 31, 3770 Kragerø

Tiltaket: Nordbøveien, 3790 Helle
Gnr: 70 Bnr: 671, 672 - Knr.: 815 Kragerø

Kragerø ByggUtvikling a.s
Bekkedalsvn. 31, 3770 Kragerø - 920 25 888

Arealbegreper er = NS 3940

SNITT 1 : 100 - BYGG "A"
- som fasader mot Øst



Vedlegg nr:	Oppr dato:	Endret siste:
E- 1.6	19.12.2005	20.10.2008
Tegningsnr./ID:	KPR	
KBU H1-T-S2	OCAS	
Arealer - TOTALT		
BYA - bebygd areal:	613,0 m ²	
BRA - beregnet bruksareal:	595,2 m ²	
BoA - bo-/gulvareal:	613,2 m ²	

Tiltakehaver: Kragerø ByggUtvikling a.s
Bekkedalsvn. 31, 3770 Kragerø

Tiltaket: Nordbøveien, 3790 Helle
Gnr: 70 Bnr: 671, 672 - Knr.: 815 Kragerø

Kragerø ByggUtvikling a.s
Bekkedalsvn. 31, 3770 Kragerø - 920 25 888

Arealbegreper er = NS 3940



Kragerø Byggetutvikling A/S v/Jan Endresen
Bekkedalsveien 31

3770 KRAGERØ

Vår ref. 05/02649-048/ARNEFUGL Arkivkode GBNR 70/671 Deres ref. Dato 30.10.2007

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
NYBYGG 2 STK. TO-MANNSBOLIGER I NORDBØVN. 11, G/BNR. 70/671
KRAGERØ BYGGUTVIKLING A/S

Rammetillatelse er gitt 30 01 06 og igangsettingstillatelse er gitt 10 04 06.

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

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

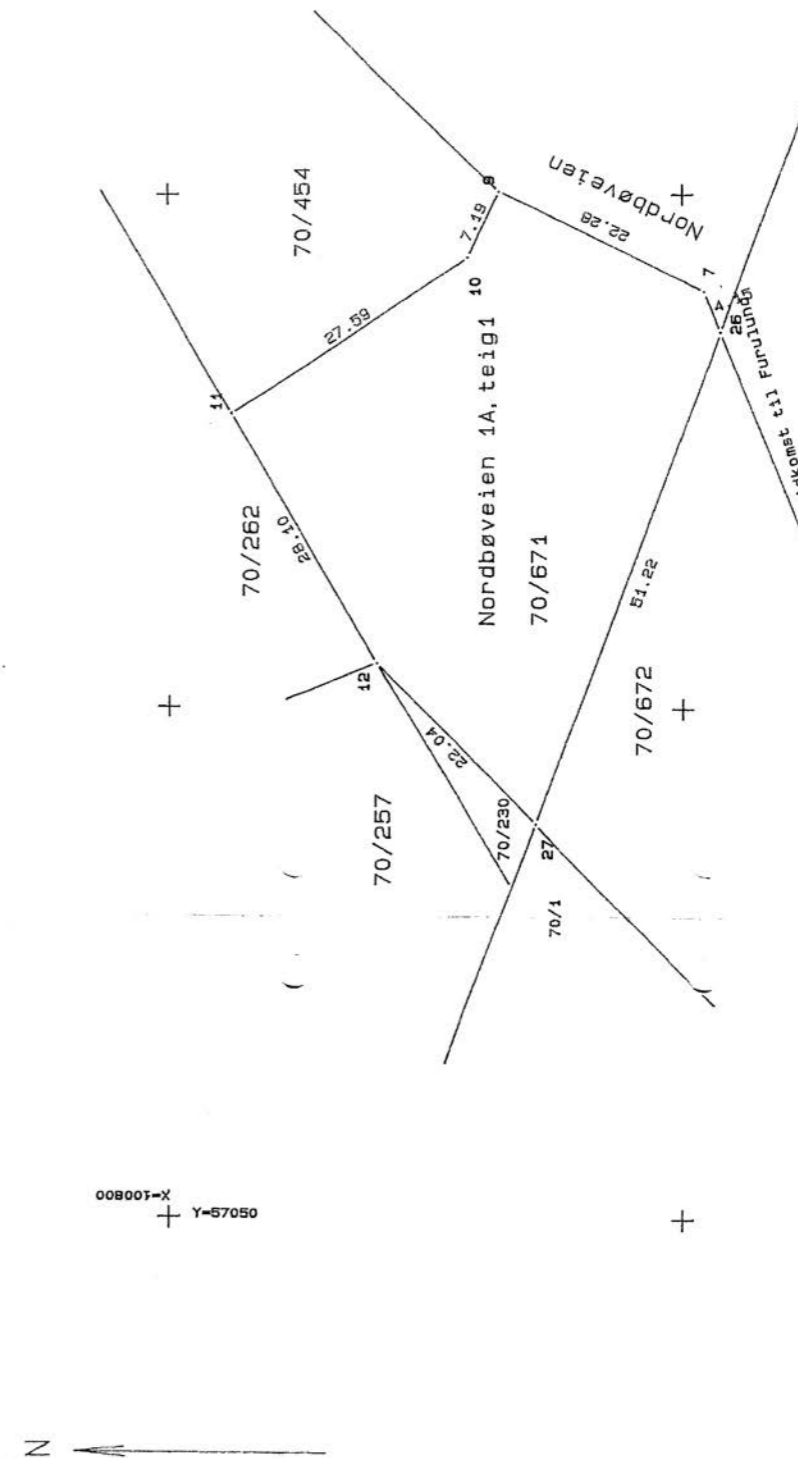
Frist for utføring av gjenstående arbeider settes til 0112 07. Ferdigattest utstedes mot dokumentasjon på at arbeidet er ferdigstilt. Det må i denne forbindelse leveres en "slik ble det" tegning som er oppdatert på mindre endringer i byggeprosessen.

Enhet for areal og byggesak vil få bemerke at dette har vært en uvanlig uoversiktlig byggesak med alt for stor utskifting av aktører i prosessen. Som ansvarlig søker har KBU A/S vist mangelfull forståelse av sitt ansvar for oppfølging overfor bygningsmyndighetene. Tilbakemelding fra flere av aktørene forteller om svak faglig ledelse ved gjennomføringen av prosjektet. Ved en evt. ny søknad om ansvarsrett fra KBU A/S, vil kommunen kreve uavhengig kontroll på utførelsen i samsvar med saksbehandlingsforskriftens bestemmelser.

Med hilsen

Arne Fuglestad
avdelingsingeniør
35 98 62 51

MÅLEBREVKART	
Jnr	4F7/97
Prosjekt nr	098/48
Snr	70
Blnr	671
Representasjonspunkt	X 100770 Y 57120 Z
Kartblad	BW021-1-0B
Målestokk	1: 500
Area1	1538 M ²



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
11	Bolt 1 fjell	100793.96	57128.70	27.59	
10	Bolt 1 fjell	100770.88	57143.82	27.59	
9	Bolt 1 fjell	100767.84	57150.34	24.18	
7	Gkj bolt fjell	100747.88	57140.43	51.22	
26	Teoretisk punkt	100746.31	57136.55	51.22	
27	Teoretisk punkt	100754.41	57088.68	22.04	
12	Bolt 1 fjell	100775.87	57104.35	28.10	

Kommune		MÅLEBREV		uten grensejustering med grensejustering
Kragerø		J.nr.	155/97	
		Målebrev nr.	098/48	
		Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.		

Målebrev over			
Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	70	671	
Bruksnavn/adresse			
Nordbøvn. 98, Teig1.			
Areal	1538 m ²		

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	03.11.97.
Rekvirent	Ola Strand
Bestyrer	Kjell Sjetne.
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av eiendommen Nordbøvn. gnr. 70 bnr. 230.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Kragerø	02.01.98	<i>Kjell Sjetne</i> Kjell Sjetne.	<i>Anne Lise Lønne</i> Anne Lise Lønne.

GAB	Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)
Registreringsstempel	Dagboksstempel
	Dbnr. 411/98 11.02.1998

Påtegninger (rettelser o.l.)

[Handwritten signatures]

K-blankett 5814 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 1-98

Kommune		MÅLEBREV		uten grensejustering med grensejustering
Kragerø		J.nr.	155/97	
		Målebrev nr.	099/48	
		Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.		

Målebrev over			
Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	70	672	
Bruksnavn/adresse			
Nordbøvn. 98, Teig2.			
Areal	933 m ²		

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	03.11.97.
Rekvirent	Ola Strand
Bestyrer	Kjell Sjetne.
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av eiendommen Strand, gnr. 70 bnr. 1.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Kragerø	02.01.98	<i>Kjell Sjetne</i> Kjell Sjetne.	<i>Anne Lise Lønne</i> Anne Lise Lønne.

GAB	Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)
Registreringsstempel	Dagboksstempel
	Dbnr. 412/98 11.02.1998

Påtegninger (rettelser o.l.)

[Handwritten signatures]

K-blankett 5814 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 1-98

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET

HELLEUTSIKTEN

Kap 1 Navn og formål

§1-1 Navn.

Sameiets navn er HELLEUTSIKTEN.
Eierseksjonssameiet består av 4 boligseksjoner.

§ 1-2 Formål.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser, drift og administrasjon av eiendommen, gnr. 70, bnr. 671 i Kragerø kommune med fellesanlegg og fellesareal av enhver art, og ivareta andre saker av felles interesse.

Seksjonene kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier som eier/har hjemmel til sin seksjon, har enerett til bruk av den leilighet som er knyttet til seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtektene samt generelle ordensregler som er fastsatt av sameiemøtet.

Kap.2 Råderett

§ 2-1 Fysisk råderett.

Den enkelte eier har enerett til bruk av sin bruksenhet.

Med hjemmel i lov om eierseksjoner §19. – Rett til bruk – 5. ledd, gis det midlertidig enerett for sameierne til bruk av fellesarealet nord for de respektive leilighetene som vist med rød skravering i bilag 2. Situasjonkart.

Varigheten gjelder fra 10.08.2017 og til 10.08.2027, deretter skal vedtaket styrebehandles igjen.

Fordelen av et større uteareal utlignes ved at de enkelte seksjonseiere har betalt en kvadratmeterpris for det arealet de får disponere i henhold til arealberegningen i vedlegg nr 1.

Hva den seksjonseier har betalt er vist i vedlegg nr 3.

Den enkelte seksjonseier har ikke anledning til å sette opp gjerde, eller på annen måte hindre de andre seksjonseiernes naturlig ferdsel over sitt uteareal.

§ 2-2 Rettslig råderett.

De enkelte sameier rår som eier over seksjonen og har full råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, se dog § 2-3.

§ 2-3. Sameiets panterett i den enkelte seksjon.

Sameier har for krav mot sameieren, som følger av sameierforholdet, panterett i hver seksjon med et beløp tilsvarende folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonsloven § 25.

§ 2-4

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameierne. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Kap 3 Sameiermøtet.

§ 3-1 Ordinært sameiermøtet – mandat og innkalling.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år fortrinnsvis innen utgangen av april måned.

Styret skal på forhand varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på sameiermøtet. Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tyve dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen til sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og budsjett følge.

§ 3-2 Ekstraordinært sameiermøte.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret skal sende skriftlig innkalling til ekstraordinært sameiermøte, hvor tid, sted og saker som ønskes behandles angis. Hovedinnholdet i forslagene må være beskrevet for at disse skal kunne behandles.

Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Blir sameiermøtet, som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøtet ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem, eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 3-2 Om sameiermøtet

Styreleder og eventuell forretningsfører plikter å være til stede, med mindre det åpenbart er unødvendig eller det foreligger gyldig fravær. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

§ 3-3 Møteledelse og innkalling

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier. Det skal under møtet være lederens ansvar å føre protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for Sameierne.

§ 3-3 Stemmerett – Fullmakt

I sameiet har hver seksjon en stemme.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

§ Stemmereglene – ugildhet

Med de unntak som følger av loven eller vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddrekning.

Det kreves minst to tredjedelers flertall av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- d) samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- e) tiltak som har sammenheng med sameierne bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene
- f) endringer av vedtektene

Hvis et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene krever to tredjedelers flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Ingen kan selv eller ved fullmakt delta i avstemming på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om eget eller nærståendes ansvar. *Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemand eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.*

§ 3-4 Saker på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:

- Konstituering og styrets årsberetning
- Godkjenning av årsregnskap
- Godkjenning budsjett
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Det ekstraordinære sameiermøtet skal kun behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

Kap 4 Styret

§ 4-1 Styret - sammensetning

Sameiet skal ha et styre på 4 med en representant fra hvert sameie. Leder velges særskilt, ellers konstituerer styret seg selv. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall og for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 4-2 Styrets kompetanse

Styremøtet ledes av styrets leder, eller i dennes fravær av styrets nestleder.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet på sameiermøtet. Styret har herunder, i samsvar med lov om eierseksjoner, å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lover eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I fellesanliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 4-3 Om styremøtet

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§4-4 Stemmereglene – ugildhet

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør styrelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene. Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har fremtredende personlig eller økonomiske særinteresse i.

§ 4-5 Revisjon og regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

Kap 5 Andre bestemmelser.

§ 5-1 Den enkelte sameiers vedlikeholdsansvar

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ved manglende ytre vedlikehold fra den enkelte sameiers side kan styret etter varsel foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper for vedkommendes regning.

Den enkelte sameiers ansvar for vedlikehold omfatter bl.a. følgende i tilknytning til egen seksjon:

- vinduer og ytterdører
- leiligheter innvendig
- terrasse med gulv og rekkverk

- garasje innvendig og garasjedør som tilhører seksjonen
- Nødvendig snørydding / sandstrøing for vei til egen seksjon

§5-2 Sameiets vedlikeholdsansvar

Vedlikehold av fellesanlegg og –areal er sameiets ansvar.

Sameiets vedlikeholdsansvar omfatter bl.a. følgende:

- utvendig fasader og innvendig vegger på trappehus
- yttertak herunder takbelegg over egen seksjon

- heis og trapp i heishus (anlegg og utstyr)
- el-tilførsel frem til trappehus / til sikringsskap i hver enkelt leilighet
- vedlikehold, herunder brøyting av felles plass foran garasjene
- fellesbod
- utvendig areal bak trappehus
- alle gjerder rundt eiendommen
- dugnader på området

kostnadene fordeles med ¼ pr. seksjon

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesareal, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.

§ 5-3 Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet kan fatte vedtak om å opprette et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med det månedlige a kontobeløpet for dekning av sameiets utgifter.

Vedlikeholdsfondets innestående pr 31.12 deles formues- og inntektsmessig på de 4 sameierne. Dette gjøres i forhold til selvangivelsen.

Hvis en sameier selger leiligheten må ny eier betale selgeren et beløp tilsvarende oppsparte midler. Det kommer i tillegg til kjøpesummen. Dette for å sikre at alle sameierne har lik andel i vedlikeholdsfondet.

§ 5-4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige fager etc. kan bare skje etter en samlet plan for eiendommen og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endring av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierer, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ Mislighold

Hvis en sameier, til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge, jfr. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegg er mottatt.

§ Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ Eierseksjonsloven

For så vidt annet følger av disse vedtekter, eller når vedtekter strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997.

§ Forretningsfører

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette en forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfylder sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedelers flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ Husordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette husordensregler. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyrehold ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

§ 3 Fellesutgifter

Fellesutgiftene er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles med 4 like andeler, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall i sameiermøtet.

Det er utinglyst lovbestemt panterett (legalpant) i seksjonene for krav mot sameierne som følge av sameierforholdet.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet, som svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. I dag utgjør panteretten 1 G.

Oppdatering av vedtekteker i versjon 2:

Kapittel 1, § 1-2. gnr 70, bnr. 671/672 er forandret til gnr 70, bnr. 671

Kapittel 2, § 2-1 Fysisk råderett er oppdatert i denne versjonen

Helle 20.02 2019

For Sameie:

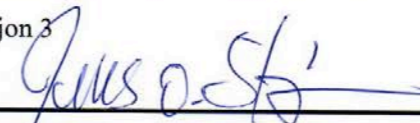
Erik Strandås, seksjon 1



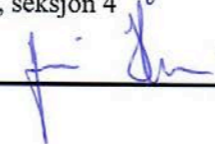
Arne Ingar Klausen, seksjon 2



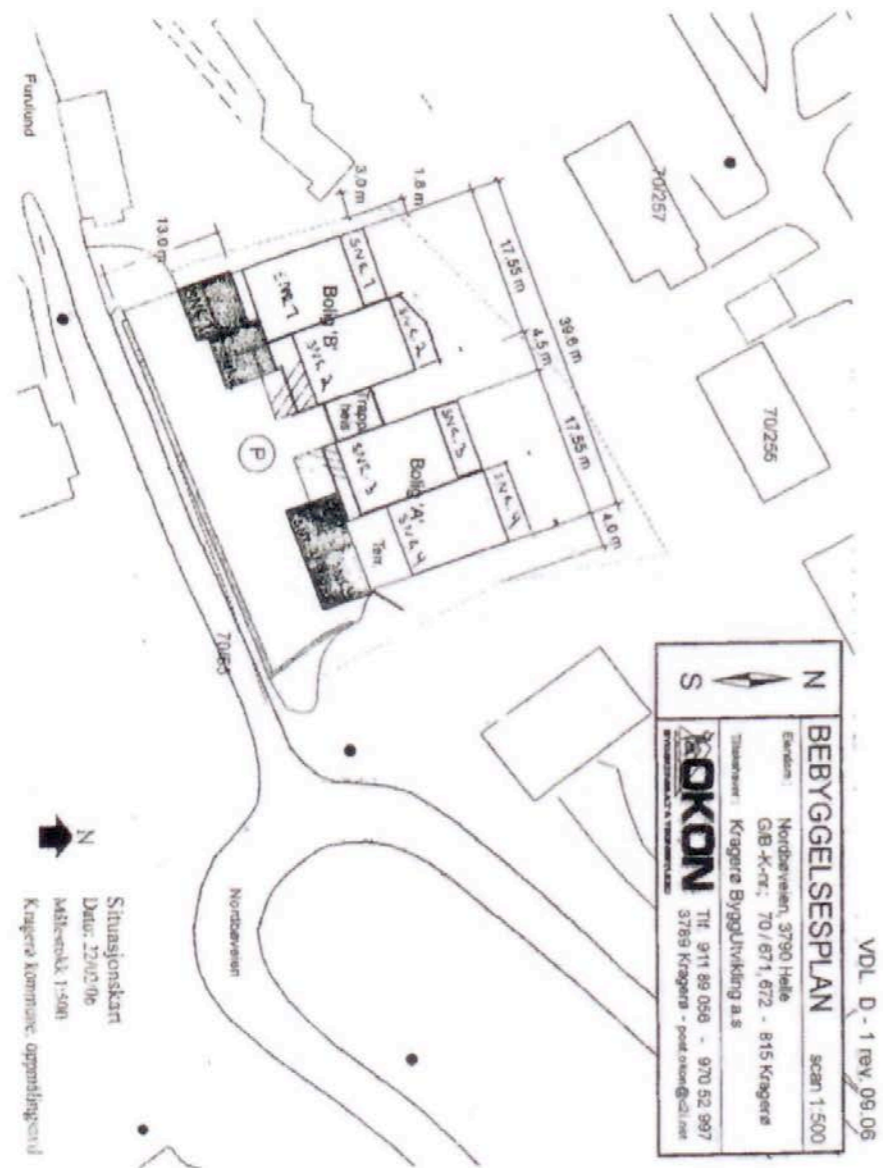
Jens Olav Støen, seksjon 3



Jørn Heibø, seksjon 4



Vedlegg nr 1 – Situasjonkart 1



JH 9

Vedlegg nr 2. Situasjonkart 2



14.11.14/5-2017 Helle 14/5-2017
<http://kart3.nois.no/kragere/Content/printDynaLeg.asp?Left=521618.24598812853&...> 02.05.2017
 JH

JH 10

Vedlegg nr 3 – Økonomisk kompensasjon for enerett til ett større uteareal

ØKONOMISK KOMPASASJON FOR ENERETT TIL ET STØRRE UTEAREAL

Med referanse til arealberegningen i Bilag 1, skal leilighet nr.2 og 4, betale et engangsbeløp basert på det merarealet de får disponere i forhold til de andre to sameierne med fratrukk av 1/4 som de selv eier.

Merareal for nr. 2: $54,5 - 29,1 = 25,4 \text{ m}^2$

Merareal for nr. 4: $76,1 - 29,1 = 47,0 \text{ m}^2$

Kvadratprisen settes til kr. 150.-

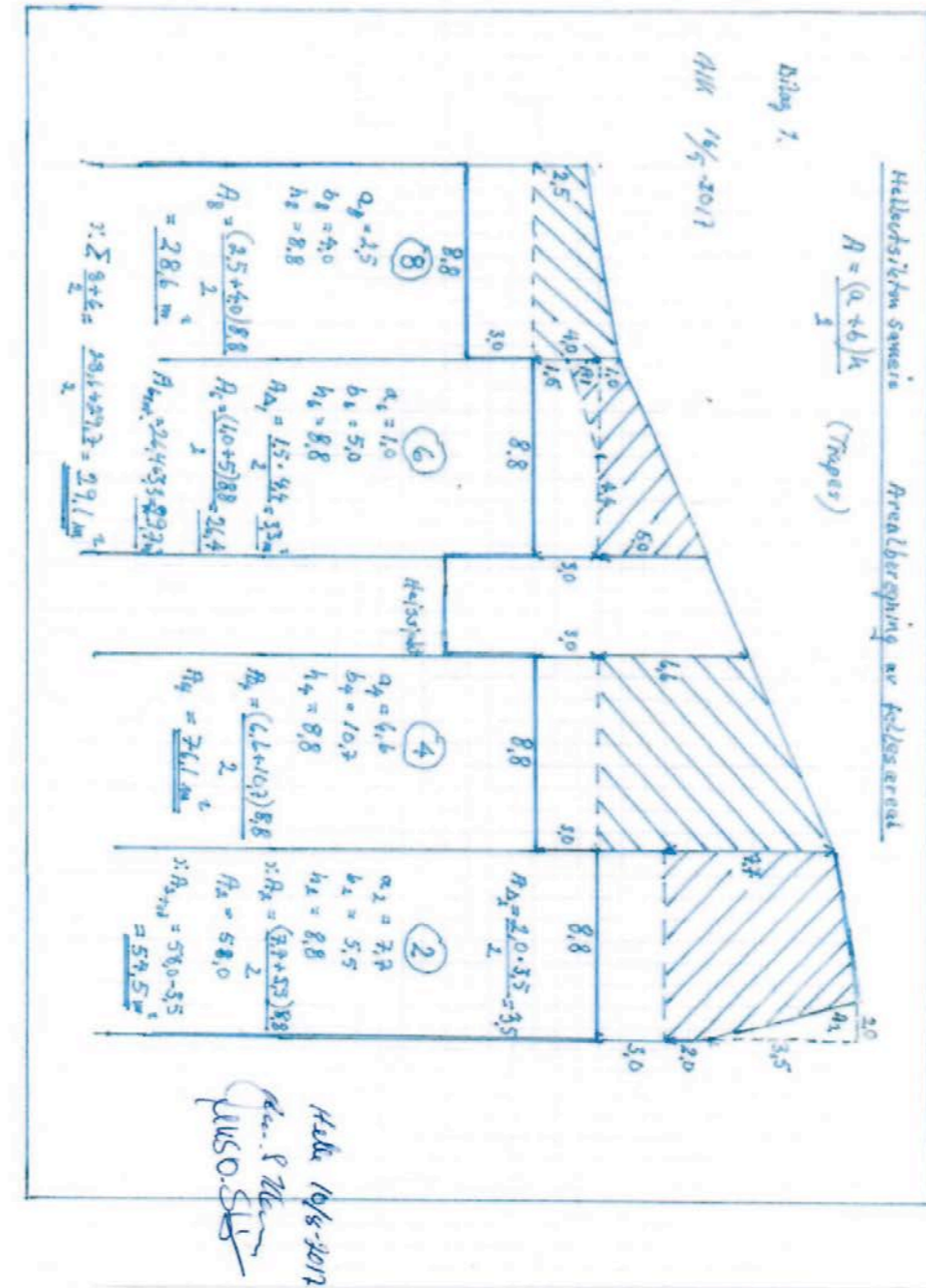
Beløp som skal betales inn til felleskonto: Nr. 2: $\text{Kr. } 150 \times 25,4 \times 3/4 = \text{kr. } 2.858.-$

Nr. 4: $\text{Kr. } 150 \times 47,0 \times 3/4 = \text{kr. } 5.288.-$

Helle 10/8-2017

Handwritten signature: Helle 10/8-2017

Vedlegg nr 4 Arealberegning av fellesareal





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 trafikforholdene 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 | | (tofarvet, 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. FORNYELSESOMRÅDER : | 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 tomte 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 tomte, adkomstforhold og andre tomtedisposisjoner 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



**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 2 - 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	23 min	22 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 2 min	
Kristiansand Kjevik	1 t 40 min	

Skoler

Helle skole (1-7 kl.) 153 elever, 11 klasser	9 min	0.7 km
Kragerø skole (1-10 kl.) 514 elever, 30 klasser	10 min	7.1 km
Sannidal ungdomsskole (8-10 kl.) 171 elever, 12 klasser	10 min	8.4 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	8 min	5.9 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	30 min	29.8 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.»



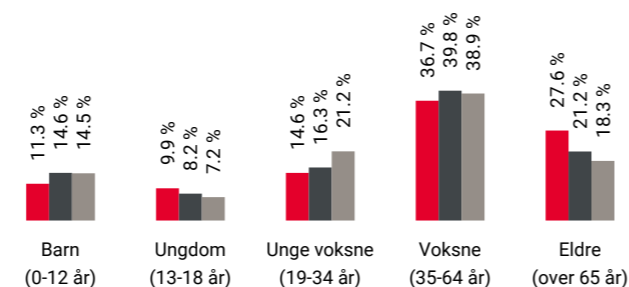
Sitat fra en lokalkjent

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	22 min	1.5 km
Årø barnehage (1-5 år) 58 barn	3 min	2.3 km
Rømerverven barnehage (1-5 år) 43 barn	9 min	6.7 km

Dagligvare

Coop Extra Helle Post i butikk, PostNord	3 min	0.3 km
Spar Sluppan	6 min	

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Trafikk
Lite trafikk 89/100

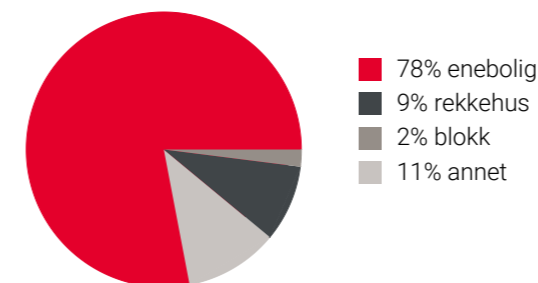
Støynivået
Lite støynivå 82/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 81/100

Sport

Helle skole Aktivitetshall, ballspill, basket, fotba...	9 min	0.7 km
Hellebanen idrettsanlegg Ballspill, fotball, friidrett	9 min	0.7 km
MOT Kragerø	6 min	
Family Fitness Kragerø	10 min	

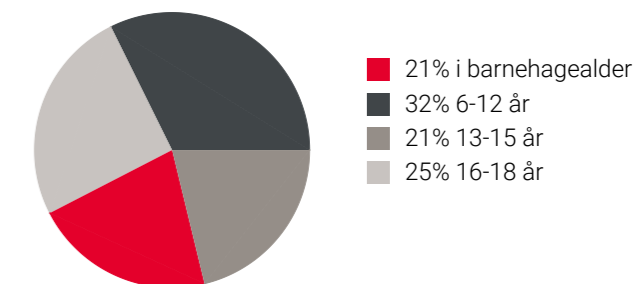
Boligmasse



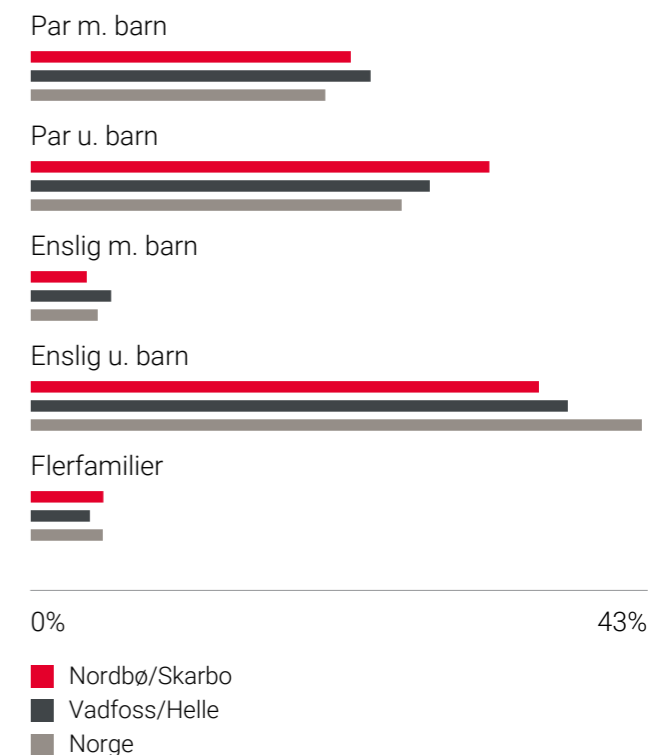
Varer/Tjenester

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%



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 dekkes 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

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

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

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

- 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 forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Furulundveien 2
3790 HELLE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kragerø
Saksbehandler: Torunn Bakke

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

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

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre