

aktiv.
Tar deg videre



aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Vi megler frem dine verdier.



Drone (1).jpg





Dalig leder / Eiendomsmegler

Ronny Jørstad

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

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

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 3 750 000,-
Omkostn.: Kr 106 792,-
Total ink omk.: Kr 3 856 792,-
Selger: Torild Andersen
Dantcho Dimitrov Petkov

Andersen

Boligtype: Eierseksjon
Eierform: Eiet
Byggeår: 1957
BRA/P-rom: 177/134 m²
Soverom: 2
Antall rom: 5
Gnr./bnr. 70/98
Oppdragsnr.: 1302230090

Oppgradert og innholdsrik del av
tomannsbolig med flott utsikt og
gode solforhold

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

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

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



Innhold

Velkommen4
Om eiendommen19
Plantegning40
Egenerklæring62
Nabolagsprofil.....76
Budskjema 130



Velkommen til Furulundveien 1A

Eiendommen ligger høyt og fritt på Nordbøfeltet/Furulundveien, med gode solforhold og med en flott utsikt til Hellefjorden. Boligen er opprinnelig bygget i 1957, men ble i perioden 2009-2011 betydelig oppgradert med ny kledning og nye vinduer. I 2019 ble enheten påbygd med tilbygg mot øst, med garasje, carport og et ekstra soverom.

Eiendommen ble seksjonert i 2018, med en enhet i underetasjen og en i hovedetasjen, som også har areal i underetasjen. I følge rapport fra takstmann er eiendommen i god stand.

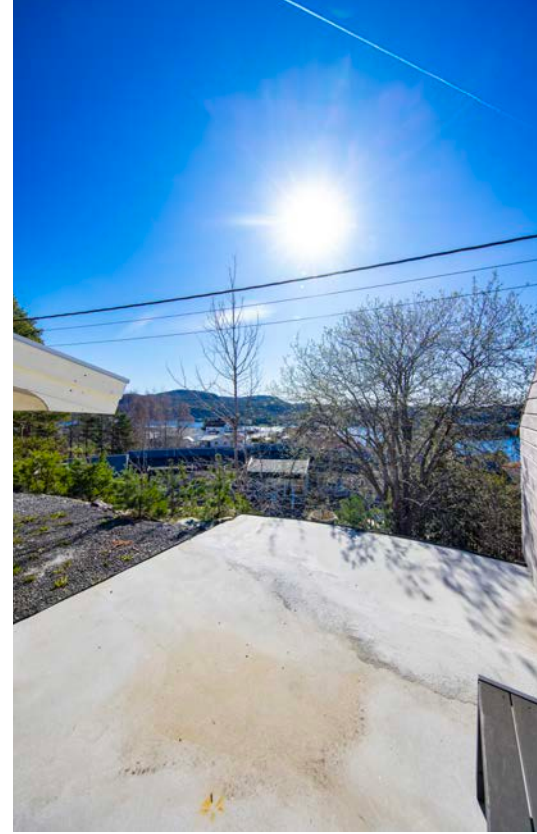
Boligen er blant de første som ble bygget på Nordbøfeltet, og tomten og plasseringen er således

blant de allers beste. Tomten har to platåer, med naturlig uteplass for denne seksjonen på øvre plan. På sørsiden er det en fin og lun uteplass med morgensol, i tillegg har seksjonen stor terrasse, delvis overbygd, med flott utsikt til Hellefjorden. Det er gruset adkomst og parkering. Ved inngangspartiet er det platting av skifer.











Fra eiendommen er det gåavstand til skole (3) og matbutikk (2).



Om Eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 134 m²

BRA: 177 m²

Arealbeskrivelse

Andel av tomannsbolig

Bruksareal

1. etasje: 72 kvm Gang, bad, hall, soverom og garasje

2. etasje: 105 kvm Kjøkken, stue, spisestue, hall, peisestue, soverom, toalettrom og bod

Primærrom

1. etasje: 37 kvm Gang, bad, hall og soverom

2. etasje: 97 kvm Kjøkken, stue, spisestue, hall, peisestue, soverom og toalettrom

Tomtetype

Festet

Tomtebeskrivelse

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

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

Derfra i nordlig retning 25 m til bolt nr. 4. Derfra i østlig retning 47,5 m til utnagspunktet, bolt nr. 1."

Boligen er blant de første som ble bygget på Nordbøfeltet, og tomten og plasseringen er således blant de allers beste - den ligger høyt og fritt, med gode solforhold og god utsikt. Tomten har to platåer, med naturlig uteplass for denne seksjonen på øvre plan. På sørsiden er det en fin og lun uteplass med morgensol, i tillegg har seksjonen stor terrasse, delvis overbygd, med flott utsikt til Hellefjorden. Det er gruset adkomst og parkering. Ved inngangspartiet er det platting av skifer.

Festetid

Evigvarende.

Regulering av festeavgift

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

Festekontrakt datert

20.04.1956.

Beliggenhet

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

Det er fine turområder rett i nærheten av leiligheten - like før man er ved barneskolen er det en sti som fører inn i skogen. Langs denne skogsruta passerer man flere idylliske, små ferskvann, blant annet Øvre og Nedre Strandtjenn, Bastøtjenn og Langtjenn. Her er det fint å fiske og bade. Dersom man ønsker en liten "fjelltur" ligger Gustuskollen rett

i nærheten av eiendommen. Turen opp tar ca. 20 minutter, og på toppen kan man nyte en fin utsikt utover Helle og Hellefjorden.

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

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

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

Bygningssakkyndig

Kevin Hunter Nielsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Se vedlagte tilstandsrapport avholdt 26.04.2023 av Kevin Nielsen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Det er utført arbeid på bad/våtrom i 2009, utført av Vestmar Rør. Alt fra offentlig kum er nytt fra 2009. Tettesjikt/membran/sluk ble oppgradert samme år. Det elektriske fra hovedinntaket er fra 2009. Nytt sikringsskap fra 2017. Utført av Terje Jørgensen. Det er oppført tilbygg med soverom og garasje med carport i 2019, utført av Ganitt. Det er utført radonmåling i 2017, verdi 34=13 Bq/m3.

Innhold

Del av tomannsbolig, som består av boligens hovedetasje og deler av underetasje.

Hovedetasjen inneholder:

- Kjøkken
- Stue
- Spisestue
- Hall
- Soverom
- Toalettrom
- Bod

Underetasjen inneholder:

- Gang
- Bad
- Hall
- Soverom
- Garasje

Standard

Huset ble opprinnelig bygget i 1957, og var bolig for bestyrer av Furulund. I 2009 ble boligen renovert og oppgradert, da nåværende eiere overtok eiendommen. Bygningen ble renovert og ombygget, og det ble lagt inn nytt røranlegg/bunnledninger. Eiendommen ble seksjonert i 2018, og denne seksjonen består av den øvre delen, samt deler av underetasje. I 2019 ble boligen bygd på med tilbygg mot øst som inneholder soverom og garasje, i tillegg til carport. Dette hører til denne seksjonen.

På hovedplan består seksjonen av stor, luftig stue, med åpen løsning mot spisestue og kjøkken. Det er store vindusflater med fin utsikt til sjøen, og utgang til terrassen fra stue og kjøkken. Spisestua har røstet himling med takvinduer, og stua inneholder en

stor og flott peisovn. Kjøkkenet har IKEA-innredning fra 2010 med glatte fronter. Det er benkeplate av stein. Det er integrerte hvitevarer: Induksjonstopp, komfyr og oppvaskmaskin. Ellers inneholder hovedetasjen et toalettrom med wc og håndvask, i tillegg er det et soverom, vindfang, hall og bod i denne etasjen. Boden har utvendig adkomst. I underetasjen er det hall, soverom med egen utgang, bad og mellomgang med dør til stor dobbel garasje. Badet er bygget ca. 2012. Det er våtromsplater på vegger og gulv med belegg. Rommet inneholder wc, håndvask med innredning og dusjnisje. Gang i underetasje har vært benyttet som vaskerom. I underetasjen står det en badstue som varmes opp med strøm. Denne medfølger.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Eneboligen har i følge denne normal standard. Tilstandsrapporten er vedlagt salgsoppgaven og er en del av kjøpekontrakten. Rapporten er utarbeidet av Kragerø Takst v/Kevin Nielsen, datert 26.04.23. Nedenfor følger informasjon om forhold ved eneboligen som er vurdert til TG 2 (ingen forhold er vurdert til TG 3)

Forhold som har fått TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Tiltak: Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det anbefales å legge stikkrenne i grunn for å lede bort takvann.
- Vinduer: Det mangler propper til skrueshull. Det er noe brekkasje/skade rundt skrueshull etter bruk av redskap. Tiltak: Det bør settes i propper i skrueshull, samt utbedres skade.

- Rom under terreng: Gang også i bruk som vaskerom, har uheldig utførelse/overflate på gulv. Tiltak: Det anbefales at varmtvannsbereder utstyres med lekkasjesikring, og at det legges til rette for plassering av vaskemaskin i bad.
- Andre innvendige forhold: Trapp mellom etasjene er ikke forskriftsmessig. Tiltak: Det bør planlegges konstruksjon av adekvat trapp mellom etasjene.
- Ventilasjon, bad: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Overflater og konstruksjon, toalettrom: Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks.spalte/ventil ved dør. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Tiltak:
- Elektrisk anlegg: Undersøkelse av elektrisk anlegg. Takstmann har foretatt en forenklet kontroll. Dette kan ikke sammenlignes med kontroll utført av offentlig myndighet. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Forhold som har fått TG2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Innbo og løsøre

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

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

Moderniseringer og påkostninger
Renovering i 2009: Bygningen ble renoveret og ombygget. Det ble lagt inn nytt røranlegg/ bunnledninger.
Tilbygg fra 2019: Det ble bygget tilbygg med soverom og garasje.

Modernisert/Påkostet år
2009 og 2019

Diverse
Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

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

Energi
Oppvarming
Elektrisk og vedfyring. Det er peisovn i stua. Boligen har to pipeløp, det ene pipeløpet er fornyet for 11-12 år siden ved at det er strekt pipeløp ned i gammelt pipeløp. I følge opplysninger fra kommunen betales det pt ikke feieavgift og kommunen opplyser at de ikke har opplysninger som tilsier at bygningen har fyringsanlegg.

Energikarakter
G

Energifarge
Oransje

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

Økonomi
Kommunale avgifter
Kr 12 735

Kommunale avgifter år
2023

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene omfatter

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

Eiendomsskatt
Kr 4 740

Eiendomsskatt år
2023

Formuesverdi primær
Kr 459 062

Formuesverdi primær år
2021

Formuesverdi sekundær
Kr 1 652 623

Formuesverdi sekundær år
2021

Andre utgifter
Det betales ikke fellesutgifter, og settes ikke av penger til ytre vedlikehold. Utgifter som er felles for sameiet er forsikring, brøyting og vedlikehold av privat vei samt festeavgift. Disse utgifter fordeles med 72% for denne seksjon og 28% for snr. 2. Forsikring knyttet til innbo og andel fellesforsikring utgjorde i 2022 for denne seksjon kr 7 000,-. De siste årene har det ikke vært utgifter knyttet til brøyting og vedlikehold av privat vei (Furulundveien).

Strøm til gatelys Furulundveien går på kurs til denne enhet. Når det ble etablert gatebelysning i Furulundveien ble strøm hentet fra denne enhet. Avtalen var at strømavgiftene skulle betales av

Furulundveien 1, og at Furulundveien 1 ikke skulle betale forholdsmessig andel av anleggskostnader. Eier har ikke oversikt over hva dette utgjør årlig.

Årlig festeavgift
Kr 700

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

Offentlige forhold
Eiendomens betegnelse
Gårdsnummer 70, bruksnummer 98, seksjonsnummer 1 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:

HEFTELSE:

FESTEKONTRAKT - VILKÅR
Dok. nr: 492 - 21.04.1956
Festetid: 99 år
Årlig avgift: NOK 50
Festeavgiften har prioritet etter småbruk og bustadbanken
Pant for forfalt festeavgift
Bestemmelse om vilkår for slettelse av leiekontrakt
Bestemmelser om gjerdeplikt
Bestemmelser om innløsningsrett
Med flere bestemmelser

**** NYE VILKÅR**

Dok. nr: 3888 - 13.12.1993

Festetiden er stedsevarig

BESTEMMELSE OM VANNLEDNING

Dok. nr: 394 - 15.02.1996

Rettighetshaver: Gnr. 70, bnr. 33

Nabo har rett til tilgang for vedlikehold av vannledning som går over denne eiendom.

GRUNNDATA:

SEKSJONERING

Dok. nr: 1715876 - 20.12.2018

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 166/230

Dokumentene ligger som vedlegg til salgsoppgave.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for tilbygg og ombygging/bruksendring som gjelder leilighet og bod, samt parkering, datert 12.12.2018. Det er i den midlertidige brukstillatelsen anmerket følgende arbeider som gjenstår: Garasje og soverom i tilbygg. Dette er i dag utført og det vil bli søkt ferdigattest for tiltaket, som ble avsluttet i 2019. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for den opprinnelige oppføringen av eiendommen, men det foreligger delvise byggetegninger fra 1956.

Det foreligger tegninger fra 2009 som gjelder tilbygg garasje, gang, carport og ny terrasse. Det foreligger også tegninger fra 2016, som gjelder tilbygg og

ombygging. Det er sistnevnte tiltak det er gitt midlertidig brukstillatelse for. Tegninger samsvarer med dagens bruk, med unntak av små justeringer av vegger innvendig samt takvinduer. Tegningene fra 2009 og 2016 viser kun planer over underetasjen, så megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens planløsning i hovedetasje er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Innholdet i dette planet antas ikke å være endret i nyere tid, og konsekvenser i fm. manglende tegninger anses usannsynlig.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.12.2018.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings og arealplaner

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

I reguleringsbestemmelsene (15.09.1999) står det at områdene betegnet FS (frittliggende småhusbebyggelse) på plankartet, omfatter eksisterende boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Disse områdene anses som ferdig utbygget

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

Reguleringskart og -bestemmelser er vedlagt salgsoppgave.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det er derfor boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som

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

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

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

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

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

Overtakelse
Overtakelse juni 2023, om annet ikke avtales.

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
3 750 000,- (Prisantydning)
0,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger
8 900 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172 (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585 (Tingl.gebyr pantedokument)
585 (Tingl.gebyr skjøte)

93 750 (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 750 000))

106 792 (Omkostninger totalt)

3 856 792 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 106 792

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

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

Salgsoppgavedato
28.04.2023



Velkommen inn!







Fra stue er det åpen løsning mot
spisestue og kjøkken.



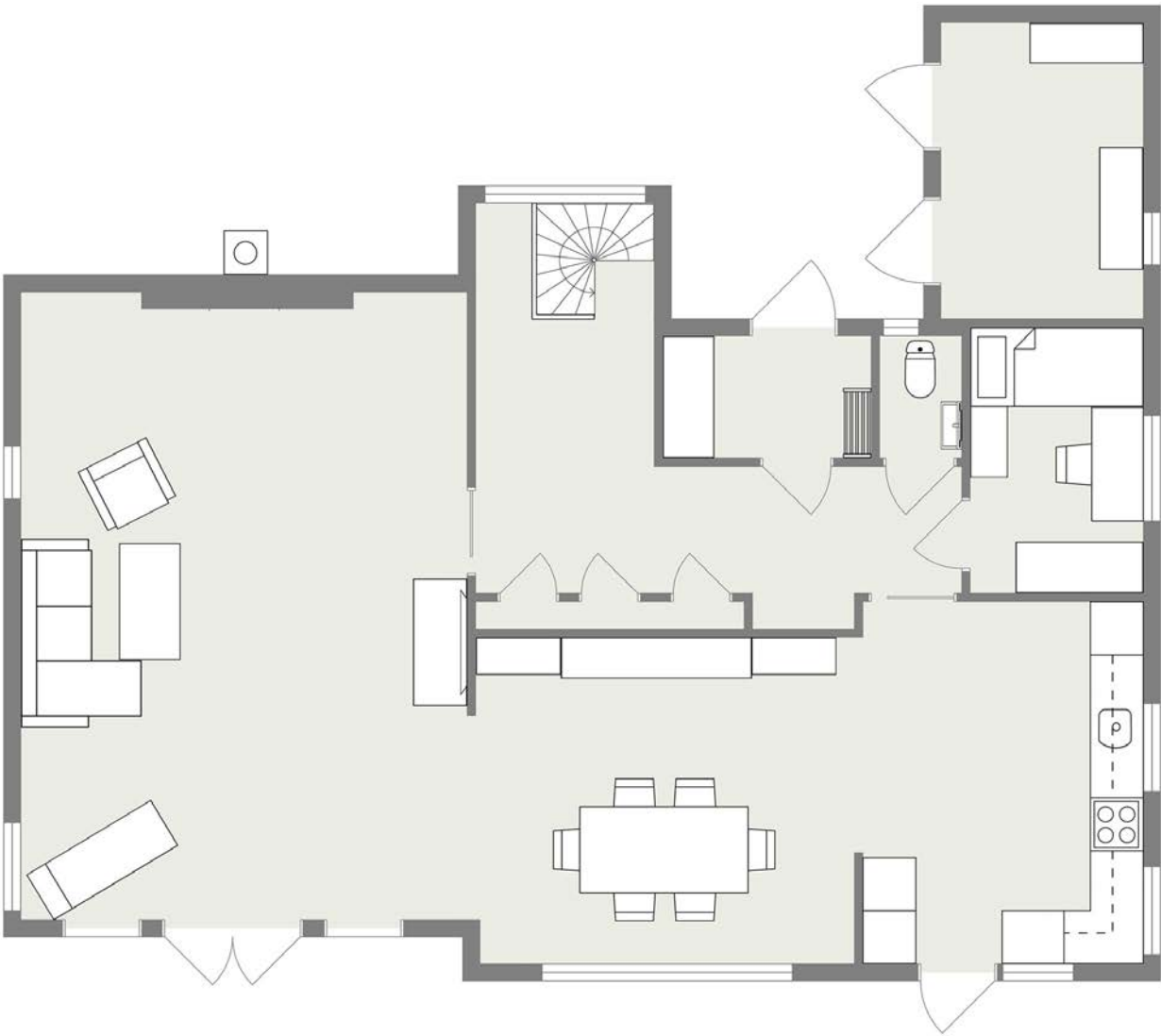
Kjøkkenet har IKEA-innredning fra 2010 med glatte fronter og benkeplate av stein.



Plantegning

1. etasje

Furulundveien 1A
1.etg



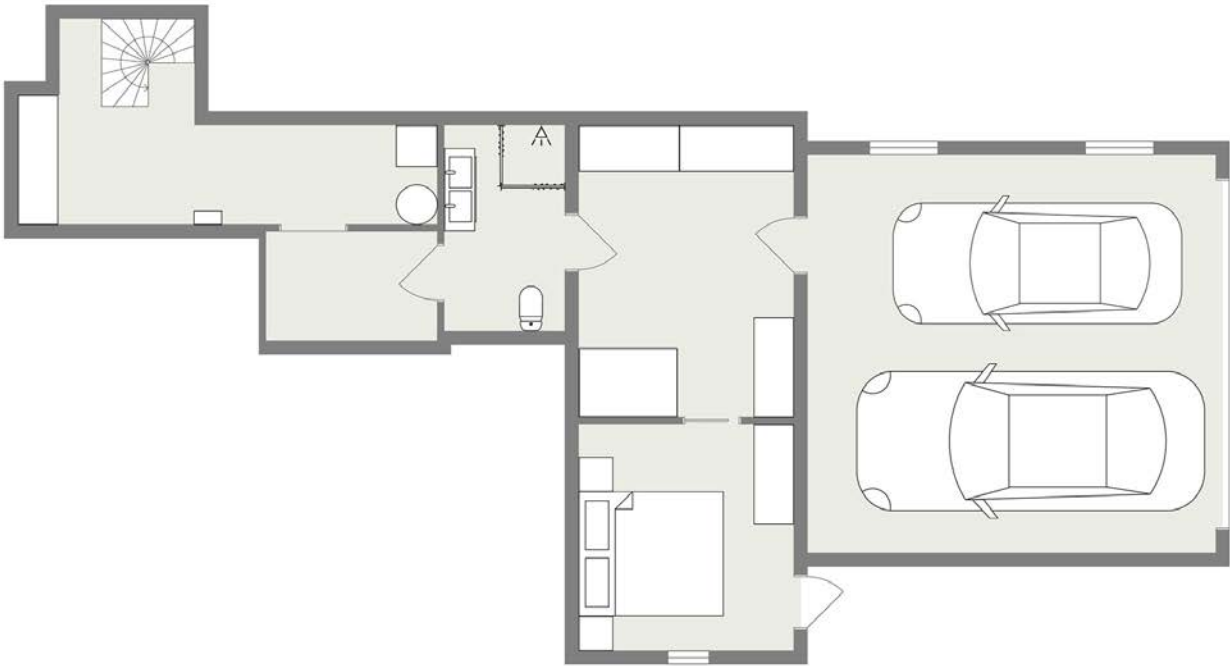
Illustrasjonen er ikke målbar
Avvik kan forekomme på farger, materialer,
fast innredning, plasseringer, modeller osv.
Evt. møblering er ment som løsningsforslag.
Fokus Foto tar forbehold mot feil i illustrasjonen.

aktiv.

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

2. etasje

Furulundveien 1A
U.etg



Illustrasjonen er ikke målbar
Avvik kan forekomme på farger, materialer,
fast innredning, plasseringer, modeller osv.
Evt. møblering er ment som løsningsforslag.
Fokus Foto tar forbehold mot feil i illustrasjonen.

aktiv.

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



Tilstandsrapport

Furulundveien 1 A, 3790 HELLE

KRAGERØ kommune

gnr. 70, bnr. 98, snr. 1



Norsk takst

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

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

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

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

Kragerø Takst AS

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



Areal (BRA): Tomannsbolig 177 m²



Befaringsdato: 24.04.2023

Rapportdato: 28.04.2023

Oppdragsnr.: 12441-1788

Referansenummer: DM2102

Autorisert foretak: Kragerø Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kevin Nielsen



Gyldig rapport
28.04.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Rapportansvarlig

Kevin Nielsen

Uavhengig Takstingeniør
post@ktakst.no
915 50 213



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på 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).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**TG 0**

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.

**TG 1**

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.

**TG 2**

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

**TG IU**

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

Andel av tomannsbolig beliggende på Helle i Kragerø kommune. Boligen går over bygningens hovedetasje og deler av underetasje. Bygningen antas å være oppført rundt 1960, og hørte til det gamle Furulund sykehjem. Bygningen er oppført i konstruksjon av mur mot grunn, øvrig konstruksjon og takkonstruksjon av bindingsverk av tre. Boligen ble totalrenovert rundt 2010, hvor blant annet røranlegg med bunnledninger er skiftet ut. Eiendommen er i god stand. Det er gjort noen negative anførsler kjøper anbefales å gjøre seg kjent med. Kjøper anbefales forøvrig å gjøre seg kjent med denne rapport og bør foreta sine nødvendige undersøkelser.

Tomannsbolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med takstein av betong og har underliggende lekter og bordtak av tre. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Veggkonstruksjon av bindingsverk av tre med liggende bordkledning. Takstoler av taksperrer med lastoverføring på midtvegg og yttervegg. Det er adkomst til loft via luke. Malte trevinduer med to lags glass. Vinduene er utvendig beslått med aluminium. Malte hovedytterdører av tre. Balkongdører av tre med innsatt isolérglass Terrasse av impregnert trelast. Trapper av betong/mur anlagt i terreng.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflater av laminat og parkett. Ubehandlet betong i garasje. Vegger har overflater av malt panel og tapetserte plater og malte plater. Ubehandlede gipsplater i garasje. MDF plater i stue og spisestue. Himlinger har overflater av plater. Ubehandlede gipsplater i garasje. Etasjeskille av trebjelkelag. Plate av betong mot grunn. Radonforhold: Eier oppgir at det er utført radonmåling i 2017, med 13Bq pr. m³, hvilket er godt under gjeldende grenseverdier. Pipe av teglstein fra byggeår. Pipa har ikke feieluke, da det feies direkte ned i ildsted. Rom mot tilbakefylt grunn Trapp fra første til andre etasje av tre og stål, vindeltrapp. Malte glatte dører. Forhold vedrørende innvendig trapp: Dette er et kritisk moment, det er nok så vanlig med enkle trapper som adkomst til hemser o.l., for å spare plass. At det kun er en enkel trapp mellom etasjene er kritisk fordi det er vesentlige funksjoner som bad og soverom i begge etasjer, slik at det bør være adekvat adkomst mellom disse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Bad bygget ca 2012.

Våtromsplater på vegg.
Overflate på gulv av belegg.
Gulvet har gode fallforhold, ca 25mm. høyde fra topp slukrist ved dør.

Membran av gulvbelegg med funksjon som tettesjikt.
Sluk av plast.
Gulvmontert klosett, håndvask med innredning og dusjnisse.
Mekanisk vifte med utkast ut.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har glatte fronter, benkeplate av stein. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer: Induksjonstopp, komfyr og oppvaskmaskin. Avtrekk, ventilator med utkast til vegg.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med gulvmontert klosett og håndvask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vannrør av plast.
Avløpsrør av plast.
Det er lagt nye bunnledninger i forbindelse med renovering av huset.
Naturlig ventilasjon, avtrekk på bad og kjøkken.
Tilluft via ventiler i vegger.
Varmtvannsbereder, 200 liter.
Undersøkelse av elektrisk anlegg.
Brannvarsling, brannslukking og brannsikkerhet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunn av synlig grunnfjell og spredte løsmasser.
Drenering av vegg mot grunn av tilbakefylte masser og synlig fuksikring på utsiden av vegg mot grunn.
Grunnmur av plasstøpt betong.
Grunn av sprengsteinsfylling.
Tomt av grunnfjell anlagt i skråning.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

[Gå til side](#)

Tomannsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	105	97	8
Kjeller	72	37	35
Sum	177	134	43

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

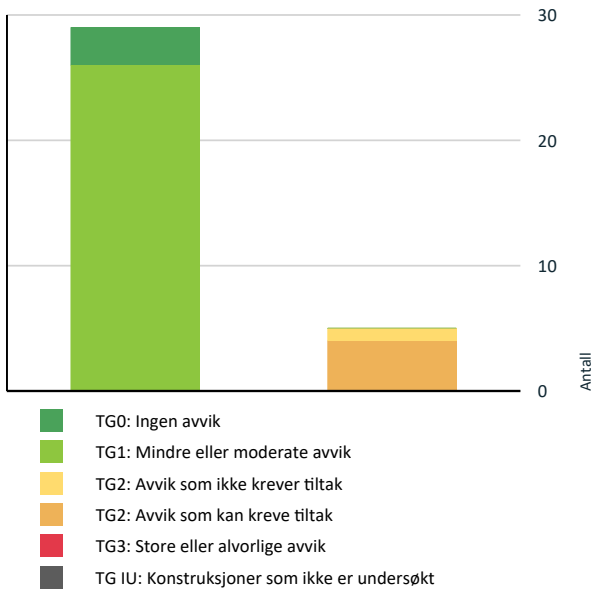
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

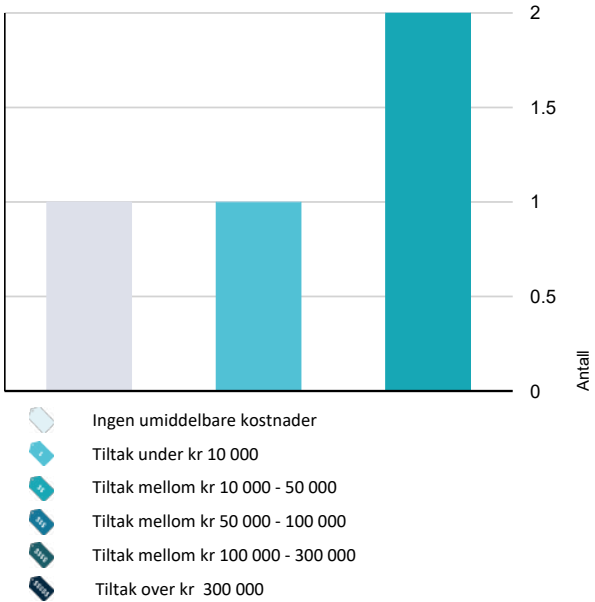
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier ønsker tilstandsrapport med arealmåling til bruk i salg, hvor eiendomsmegler setter verdien. Det er i sammenfattet takstbeskrivelse og under de ulike bygningsdeler gjort rede for de oppgraderinger som er gjort og eventuelle svakheter som er registrert. Dette dokument er et styringsdokument som bør inngå i boligens dokumentasjon, og vil være et nyttig verktøy ved planlegging av fremtidig vedlikehold og oppgraderinger.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

💡 Kostnadsestimat: Under 10 000

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
Det er avvik:
Gang også i bruk som vaskerom, har uheldig utførelse/overflate på gulv.

💡 Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
Det er avvik:
Trapp mellom etasjene er ikke forskriftsmessig.

💡 Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
Undersøkelse av elektrisk anlegg.

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

💡

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår

1960

Kommentar

Antatt byggeår.

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Bygningen er normalt godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2009	Renovering	Bygningen ble renoveret og ombygget, lagt inn nytt røranlegg/bunnledninger.
2019	Tilbygg	Bygget tilbygg m/soverom & garasje.

UTVENDIG

Taktekking

! TG 1

Taket er tekket med takstein av betong og har underliggende lekter og bordtak av tre.

Nedløp og beslag

! TG 2

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.



Nedløp fra tak.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det anbefales å legge stikkrenne i grunn for å lede bort takvann.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Veggkonstruksjon

! TG 1

Veggkonstruksjon av bindingsverk av tre med liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

! TG 1

Takstoler av taksperrer med lastoverføring på midtvegg og yttervegg. Det er adkomst til loft via luke.



Kaldt loft

Tilstandsrapport

VinduerTG 1

Malte trevinduer med to lags glass.
Vinduene er utvendig beslått med aluminium.



Innfesting vindu

DørerTG 1

Malte hovedytterdører av tre.
Balkongdører av tre med innsatt isolérglass



Tofløyet terrassedør.

Balkonger, terrasser og rom under balkongerTG 1

Terrasse av impregnert trelast.

Utvendige trapperTG 1

Trapper av betong/mur anlagt i terreng.

INNENDIG

OverflaterTG 1

Gulv har overflater av laminat og parkett. Ubehandlet betong i garasje.
Vegger har overflater av malt panel og tapetserte plater og malte plater. Ubehandlede gipsplater i garasje. MDF plater i stue og spisestue.
Himlinger har overflater av plater. Ubehandlede gipsplater i garasje.

Etasjeskille/gulv mot grunnTG 1

Etasjeskille av trebjelkelag.
Plate av betong mot grunn.

RadonTG 0

Radonforhold: Eier oppgir at det er utført radonmåling i 2017, med 13Bq pr. m³, hvilket er godt under gjeldende grenseverdier.

Pipe og ildstedTG 1

Pipe av teglstein fra byggeår.
Pipa har ikke feiluke, da det feies direkte ned i ildsted.



Ildsted i stue.

Rom Under TerrengTG 2

Rom mot tilbakefylt grunn

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gang også i bruk som vaskerom, har uheldig utførelse/overflate på gulv.

Tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at varmtvannsbereder utstyres med lekkasjesikring, og at det legges tilrette for plassering av vaskemaskin i bad.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Innvendige trapperTG 2

Trapp fra første til andre etasje av tre og stål, vindeltrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Tiltak

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

Innvendige dørerTG 1

Malte glatte dører.

Andre innvendige forholdTG 2

Forhold vedrørende innvendig trapp: Dette er et kritisk moment, det er nok så vanlig med enkle trapper som adkomst til hemser o.l., for å spare plass. At det kun er en enkel trapp mellom etasjene er kritisk fordi det er vesentlige funksjoner som bad og soverom i begge etasjer, slik at det bør være adekvat adkomst mellom disse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp mellom etasjene er ikke forskriftsmessig.

Tiltak

- Tiltak:

Det bør planlegges konstruksjon av adekvat trapp mellom etasjene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Bad bygget ca 2012.

Overflater vegger og himlingTG 1

Våtromsplater på vegg.

Overflater GulvTG 1

Overflate på gulv av belegg.

Gulvet har gode fallforhold, ca 25mm. høyde fra topp slukrist ved dør.

Sluk, membran og tettesjiktTG 1

Membran av gulvbelegg med funksjon som tettesjikt.
Sluk av plast.



Sluk/gulvbelegg

Sanitærutstyr og innredningTG 1

Gulvmontert klosett, håndvask med innredning og dusjnisje.

VentilasjonTG 1

Mekanisk vifte med utkast ut.

Tilliggende konstruksjoner våtromTG 1

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke var mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkenet har glatte fronter, benkeplate av stein. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer: Induksjonstopp, komfyr og oppvaskmaskin.



Kjøkkeninnredning.



Kjøkkeninnredning.

Avtrekk

TG 1

Avtrekk, ventilator med utkast til vegg.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

TG 1

Toalettrom med gulvmontert klosett og håndvask.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Vannrør av plast.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Avløpsrør

TG 1

Avløpsrør av plast.

Det er lagt nye bunnledninger i forbindelse med renovering av huset.

Ventilasjon

TG 1

Naturlig ventilasjon, avtrekk på bad og kjøkken. Tilluft via ventiler i vegger.

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannsbereder, 200 liter.

Elektrisk anlegg

TG 2

Tilstandsrapport

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

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

Undersøkelse av elektrisk anlegg.

- 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
- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2010
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- 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
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
- 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

Branntekniske forhold

TG 0

Brannvarsling, brannslukking og brannsikkerhet.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunn av synlig grunnfjell og spredte løsmasser.

Drenering

TG 1

Drenering av vegg mot grunn av tilbakefylte masser og synlig fuksikring på utsiden av vegg mot grunn.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Grunnmur av plasstøpt betong.
Grunn av sprengsteinsfylling.

Terrengforhold

TG 0

Tomt av grunnfjell anlagt i skråning.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befarings tidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig					
	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	105	97	8	Kjøkken , Stue , Spisestue , Hall , Peisstue , Soverom , Toalettrom	Bod
Kjeller	72	37	35	Bad, Gang , Hall , Soverom	Garasje
Sum	177	134	43		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2023	Kevin Nielsen	Takstingeniør
	Dantcho Dimitrov Andersen	Kunde
	Torild Andersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3814 KRAGERØ	70	98		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Furulundveien 1 A							
Hjemmelshaver							
Andersen Dantcho Dimitrov Petkov, Andersen							
Torild							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er etablert i område bestående av småhusbebyggelse på Helle, i Kragerø kommune.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig/kommunal vei til eget gatetun.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål

Om tomten

Tomt av skrånende fjellterreng. Tomten er opparbeidet med gatetun og gressplen/have

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 150 000	2009

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.04.2023	Egenerklæringsskjema utfylt av selger.	Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	24.04.2023	Informasjon om areal og hjemmel	Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

- Fuksøk: 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 fuksøk (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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/DM2102>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Kragerø

Oppdragsnr.

1302230090

Selger 1 navn

Selger 2 navn

Dantcho Dimitrov Petkov Andersen

Torild Andersen

Gateadresse

Furulundveien 1A

Poststed

Postnr

HELLE

3790

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År

2009

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

12

Antall måneder

10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalennr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Alt fra offentlig kum, er nytt fra 2009. (vann/kloakk)

Arbeid utført av

Vestmar rør

2.1Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Fra 2009

2.2Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

2009

3Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

4Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei☐ Ja

6Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei☐ Ja

7Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

8Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

9Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

10Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei☐ Ja

11Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det elektriske fra hovedinntaket er fra 2009. Nytt sikringsskap fra 2017.

Arbeid utført av

Terje Jørgensen

11.1Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei☐ Ja

12Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei☐ Ja

13Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei☐ Ja

14Kjenner 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

15Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

Initialer selger: DDPa, TA

2

Document reference: 1302230090

16

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Oppført tilbygg soverom og garasje med carport i 2019.

Arbeid utført av

Ganitt

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Målerapport nr:17031303 Instrument: 2402000140

21.1

Radonmåling

Ar

2017

Verdi

34=13 Bq /m3

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1302230090

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.

☐

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

☐

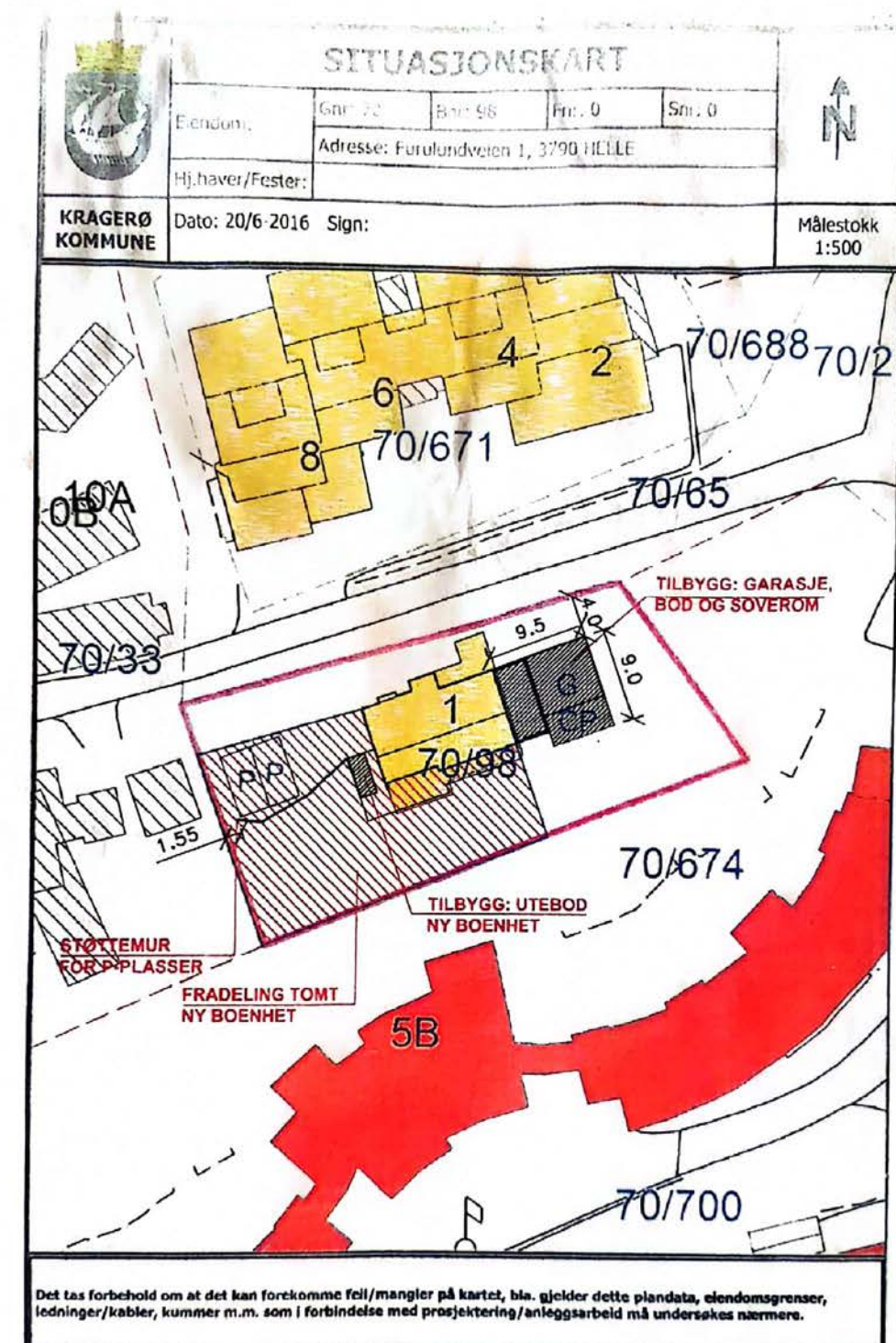
Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1302230090

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dantcho Petkov Andersen	a7ca71226933f8b7c2667f13 177cd15c08b99039	21.04.2023 11:07:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torild Andersen	23ede4fec9a7befa8f60bd6b62331052bc547eee	21.04.2023 11:10:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1302230090



RØDT SKRAVERT OMRÅDE DISPONERES EKSklusivT AV SEKSJON 2.

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

STED/DATO: Kragar 17/1-19

SIGNATUR: André Nielsen

Torild Andersen
Dagcho D.P. Anders

Scanned with CamScanner

- 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>



Kragerø kommune

Bygg og areal

Tegneriet Bygg og Interiørdesign AS
Thomesheiveien 34
3770 KRAGERØ

Deres ref.

Vår ref.
16/03376-12

Dato
12.12.2018

Gbnr 70/98 - Tilbygg, bolig. Midlertidig brukstillatelse

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

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

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

Følgende arbeider gjenstår:

1. Garasje og soverom i tilbygg.

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

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

Med hilsen

Per Arstein
Bygningssjef
Postadresse
Kragerø kommune
Pb. 128
3791 KRAGERØ

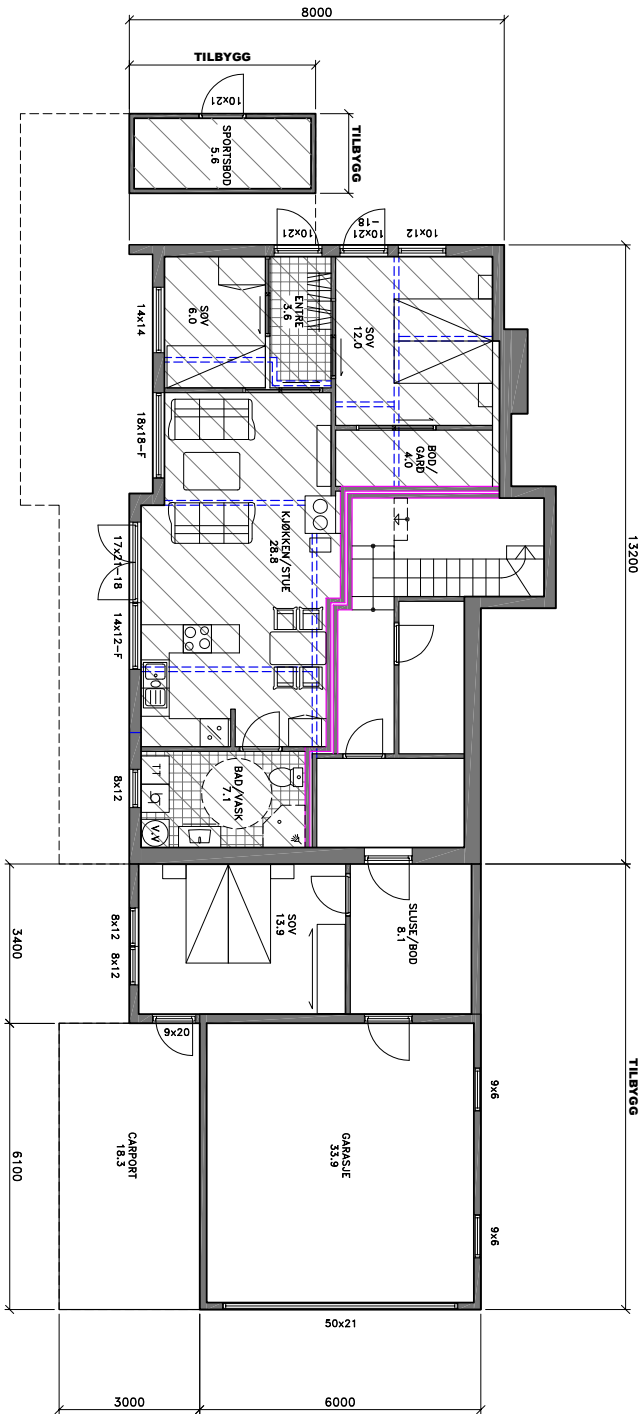
Besøksadresse
Gamle Kragerøvei 12
3770 KRAGERØ

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

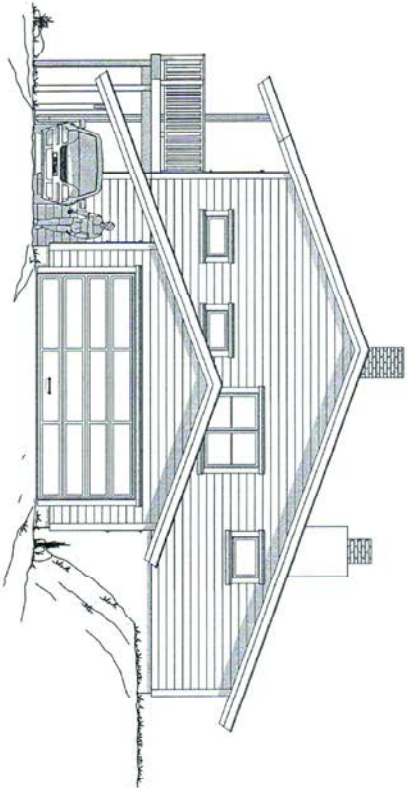
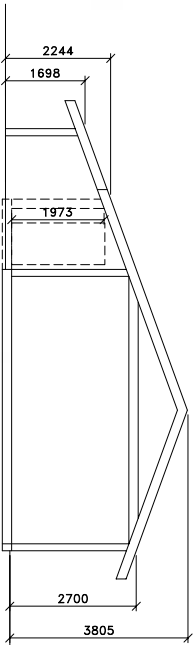
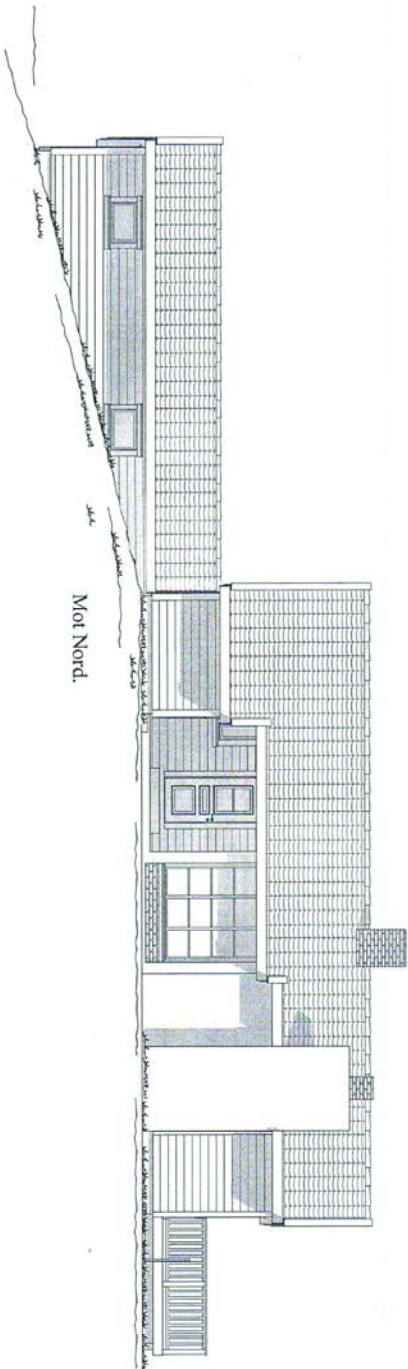
2655 01 43800
Org.nr.:963 946 902

Tegning: Plan sokkeltg.
Tilbygg - ombygging sokkeltg. 1 Furulundveien 1
Dato: 29.07.16
Rev.:
Gnr: 70 Bnr: 98
Byggherre: Fam. Andersen Furulundveien 1 3790 Helle
BRA.: 75,9+64,2m ²
BYA.: 229,3m ²
Grunnfl.: 190,3m ²
Prosjektnr: 2069
Målestokk: 1:100
Sign.: LSI
TBID TEGNERIET BYGG OG INTERIØRDESIGN AS Mobil: 950 43 529 / 77 11 852 E-post: tegneriet@tegnieriet.no

TILBYGG HOVEDDEL
(GARASJE, CARPORT, BOD OG SOVEROM)
BRA: 57,6m² + UTV BRA CARPORT: 18,3m²
LEILIGHET BRA: 64,2m² + SPORTSBOD 5,6m²



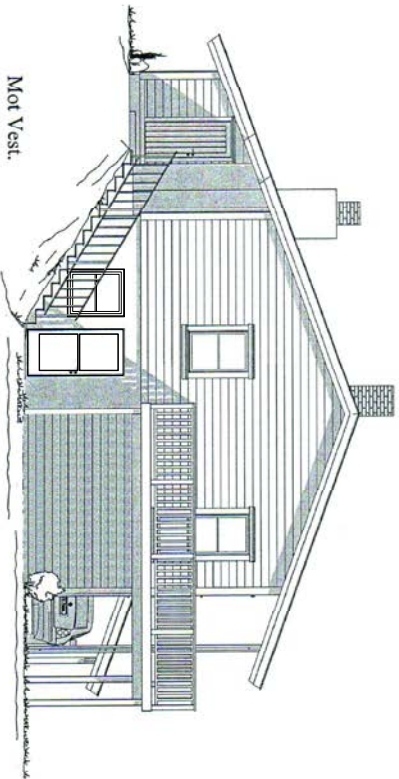
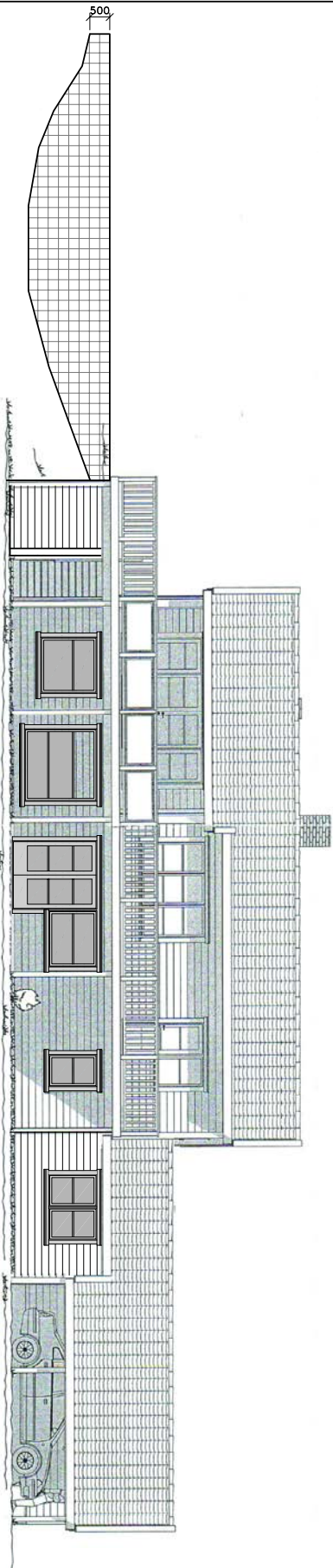
VEDLEGG E-3



FASADE-UNDERLAGSTEGNINGER TEGET AV
OLAV HAUGHOLT FOR FALCK BYGG AS

Tegning:	FASADER
Tilbygg – ombygging Furundveien 1	
Dato:	29.07.16
Rev:	
Gnr: 70 Bnr: 98	
Byggherre: Forn. Andersen Furundveien 1 3790 Helle	
BRA.:	m2
BYA.:	m2
Grunnfl.:	m2
Prosjektnr:	2089
Malstokk:	1:100
Sign.:	LSI
TBID TEKNIKTILBYGG OG INTERIÖR BYGG OG RENOVERING Kontakt: 900 45 524/77 11 852 Lsg. nummer: 1200-2016-00000000000000000000	

VEDLEGG E-2

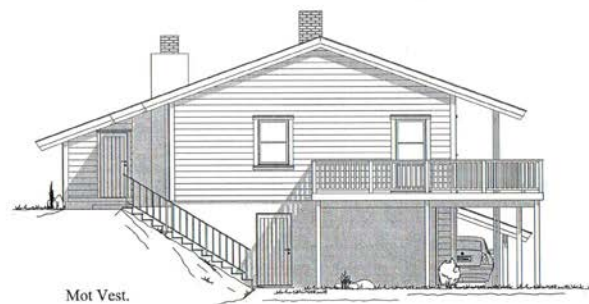


FASADE-UNDERLAGSTEGNINGER TEGET AV
OLAV HAUGHOLT FOR FALCK BYGG AS

Tegning:	FASADER
Tilbygg – ombygging Furundveien 1	
Dato:	29.07.16
Rev.:	
Gnr: 70 Bnr: 98	
Byggherre: Forn. Andersen Furundveien 1 3790 Helle	
BRA.:	m2
BYA.:	m2
Grunnfl.:	m2
Prosjektnr:	2089
Malstokk:	1:100
Sign.:	LSI
TBID TEKNIKTILBYGG OG INTERIÖR BYGG OG RENOVERING Kontakt: 900 45 524/77 11 852 Lsg. nummer: 1200-2016-00000000000000000000	



Mot Sor.



Mot Vest.

Tilbygg bolig			Tegninger utarbeidet for:	Falck Bygg as Kallstuveien 1 • 35 99 03 99 • 40 60 18 88 Fax: 35 98 25 01 • falk@falckbygg.no
Tegn. nr.	179-04	Skala	1:100	
Tilbehør:			Olav Haugholt Teknisk Tegner	 Rutivleien 2, 3770 Kragerø - tlf: 35 99 03 99 - mob: 938 47 815 mail: oha@kkr.no - www.ohaugholt.com
Dato:	05.11.09	Tegner:	Olav Haugholt	
			Rev. nr.	00.

KRAGERØ KOMMUNE
Enhet for bygg og areal

Saksbehandler

Dato: 17 DES 2009

Arkivkode P

Arkivkode S

Arkivkode

Lepton



Mot Nord.



Mot Øst.

Tilbygg bolig			Tegninger utarbeidet for:	Falck Bygg as Kallstuveien 1 • 35 99 03 99 • 40 60 18 88 Fax: 35 98 25 01 • falk@falckbygg.no
Tegn. nr.	179-03	Skala	1:100	
Tilbehør:			Olav Haugholt Teknisk Tegner	 Rutivleien 2, 3770 Kragerø - tlf: 35 99 03 99 - mob: 938 47 815 mail: oha@kkr.no - www.ohaugholt.com
Dato:	05.11.09	Tegner:	Olav Haugholt	
			Rev. nr.	00.

KRAGERØ KOMMUNE
Enhet for bygg og areal

Saksbehandler

Dato: 17 DES 2009

Arkivkode P

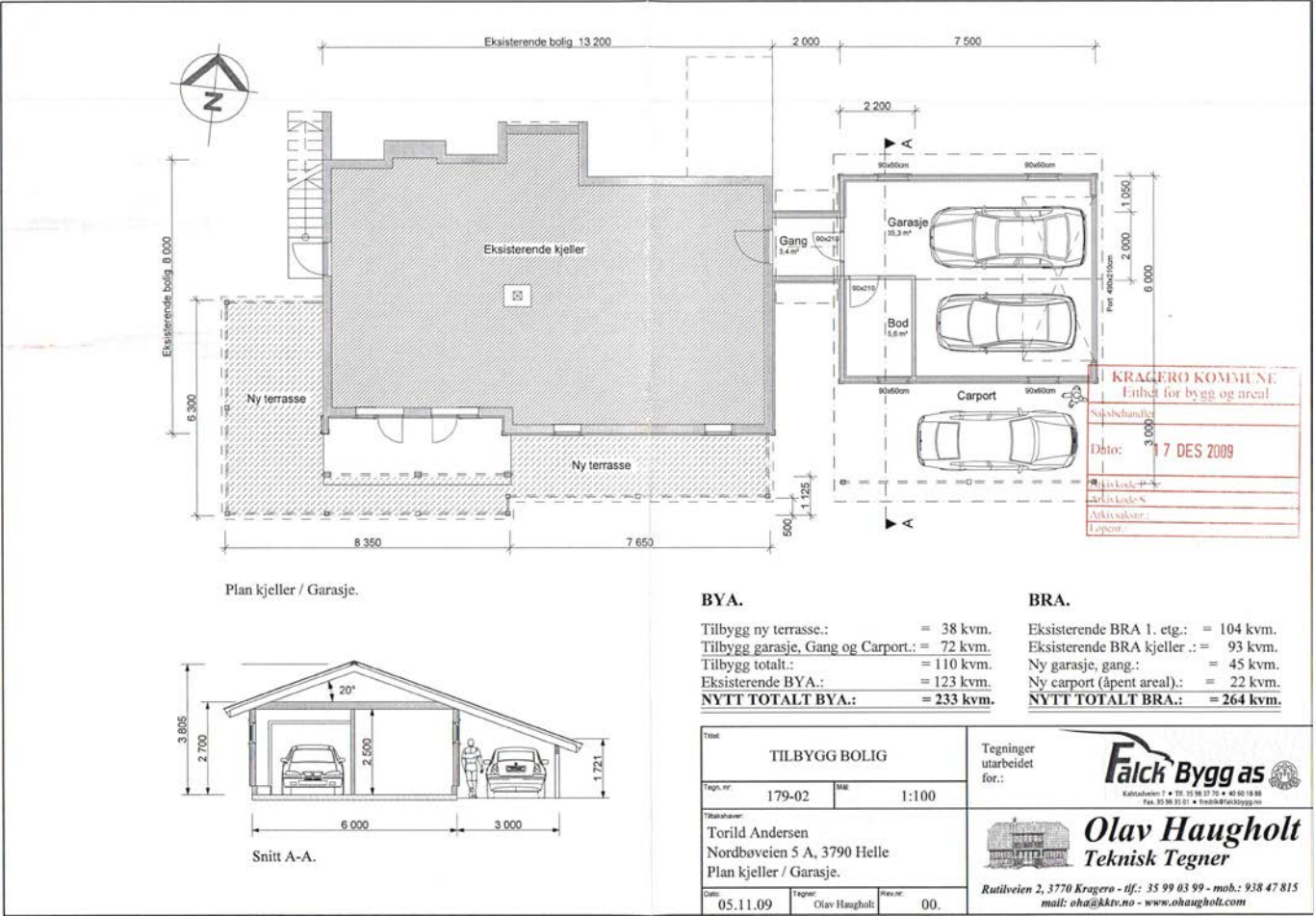
Arkivkode S

Arkivkode

Lepton



Kragerø 21.04.23



OPPLYSNINGER OM BYGNING FRA KRAGERØ KOMMUNE.

Det vises til deres henvendelse rettet til Kragerø kommune knyttet til opplysninger om skorstein og ildsteder i bygning.

Eiendom:
Gbnr. 70/98 Bygnings nr.:
Adresse: Furulundveien 1 A Postnummer: 3790 Poststed: Helle

Pr. 21.04.23 har ikke Kragerø kommune opplysninger i sitt forvaltningssystem som tilsier at den aktuelle bygning har fyringsanlegg.

Med hilsen
Kelly Carina Larsen

Kragerø - Perlen blant kystbyene



Furulundveien 1A

Nabolaget Nordbø/Skarbo - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Godt voksne



Offentlig transport

Helle Linje 459, 607, 609	3 min 0.3 km
Tangen Linje F5	11 min 8.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 8 min
Kristiansand Kjevik	1 t 42 min

Skoler

Helle skole (1-7 kl.) 172 elever, 14 klasser	9 min 0.7 km
Kragerø skole (1-10 kl.) 507 elever, 30 klasser	10 min 7.1 km
Sannidal ungdomsskole (8-10 kl.) 159 elever, 12 klasser	11 min 8.5 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	8 min 6 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	33 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 80/100

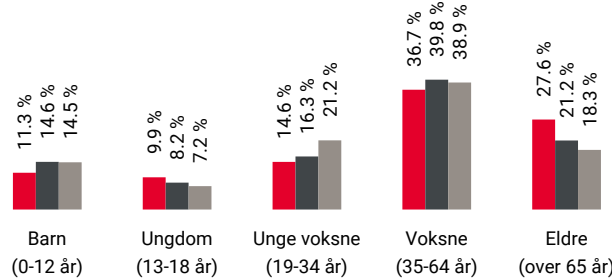


Kvalitet på skolene
Bra 73/100



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) 41 barn	20 min 1.6 km
Årø barnehage (1-5 år) 59 barn	4 min 2.4 km
Siritun barnehage (1-5 år) 53 barn	9 min 6.5 km

Dagligvare

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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Trafikk
Lite trafikk 89/100



Støynivået
Lite støynivå 84/100

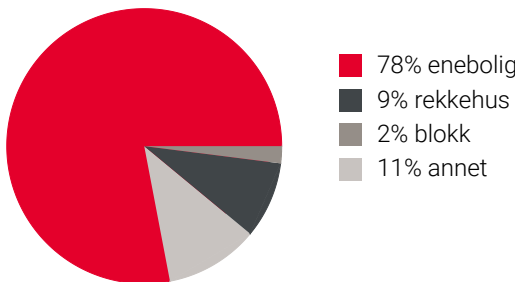


Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 81/100

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

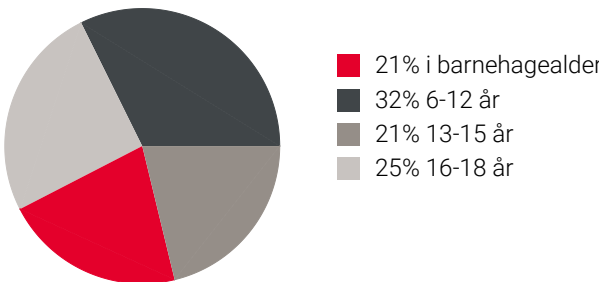
Boligmasse



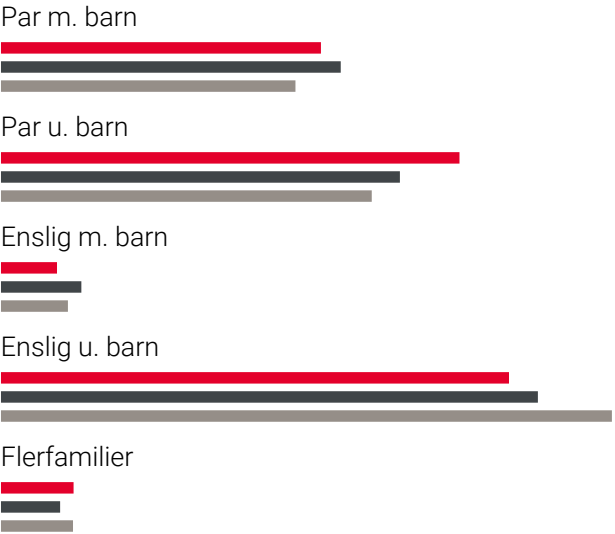
Varer/Tjenester

ALTI Kragerø	11 min
Apotek 1 Kragerø	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



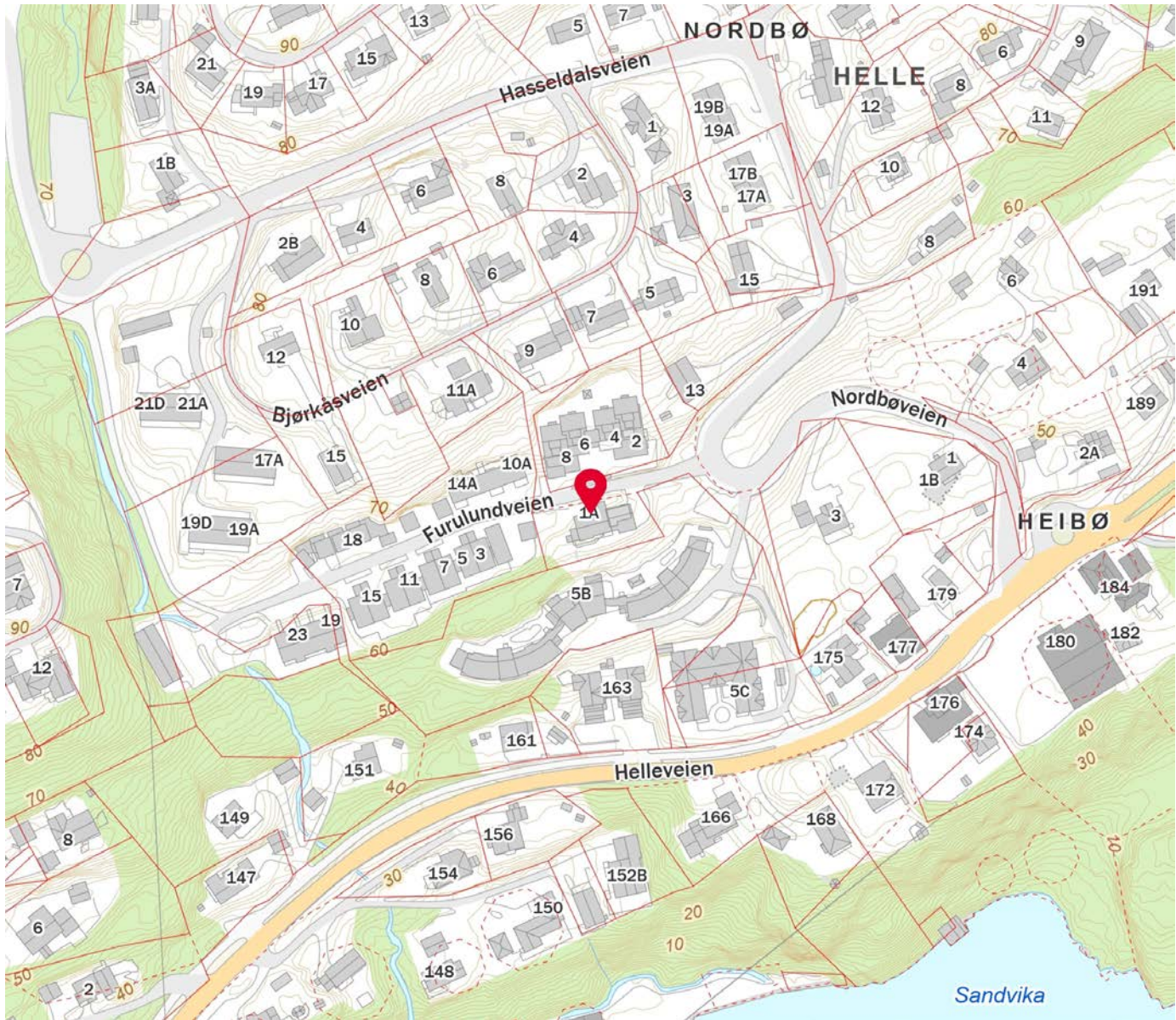
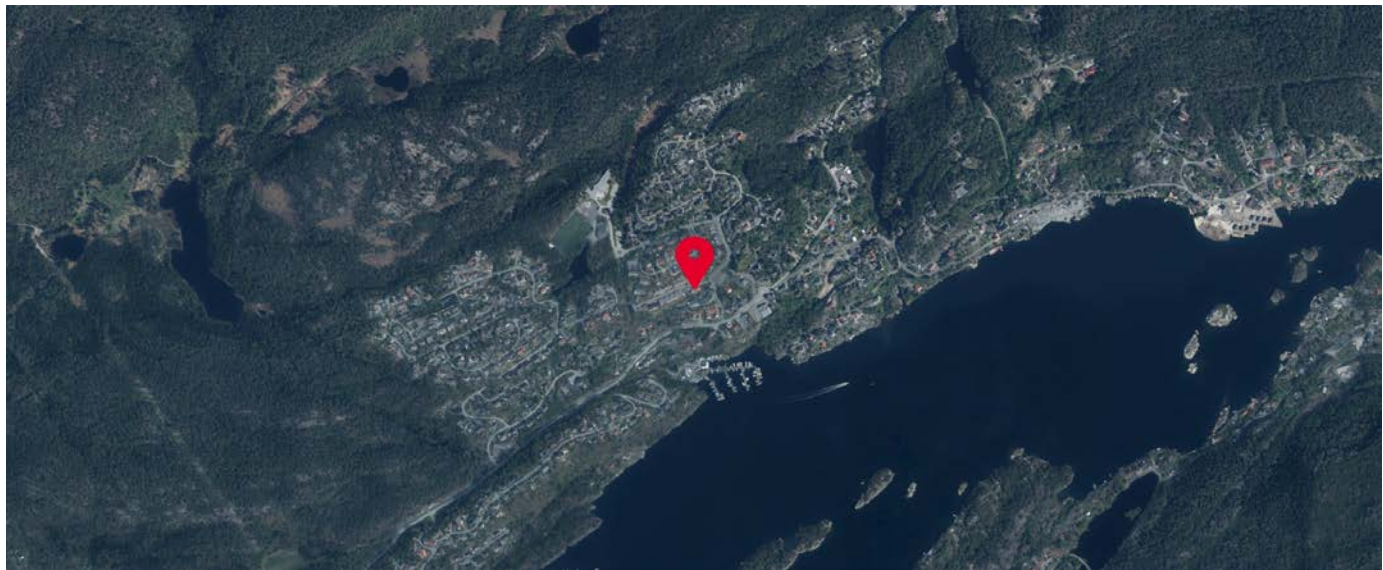
0%	43%
Nordbø/Skarbo	
Vadfoss/Helle	
Norge	

Sivilstand

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kragerø kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kragerø kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kragerø kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



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 eignedom (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, varmepumper 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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.



Kragerø kommune

Besøksadresse: Rådhusgata 5, 3770 Kragerø
Postadresse: Pb. 128, 3791 Kragerø
Telefon: 35 98 62 00
Telefaks: 35 98 34 60
Email: post@kragero.kommune.no
Hjemmeside: <http://www.kragero.kommune.no>

21.04.2023

MEGLEROPPLYSNINGER

1351 Reguleringsforhold

Gnr.: 70 Bnr.: 98 Fnr.: Snr.: 1

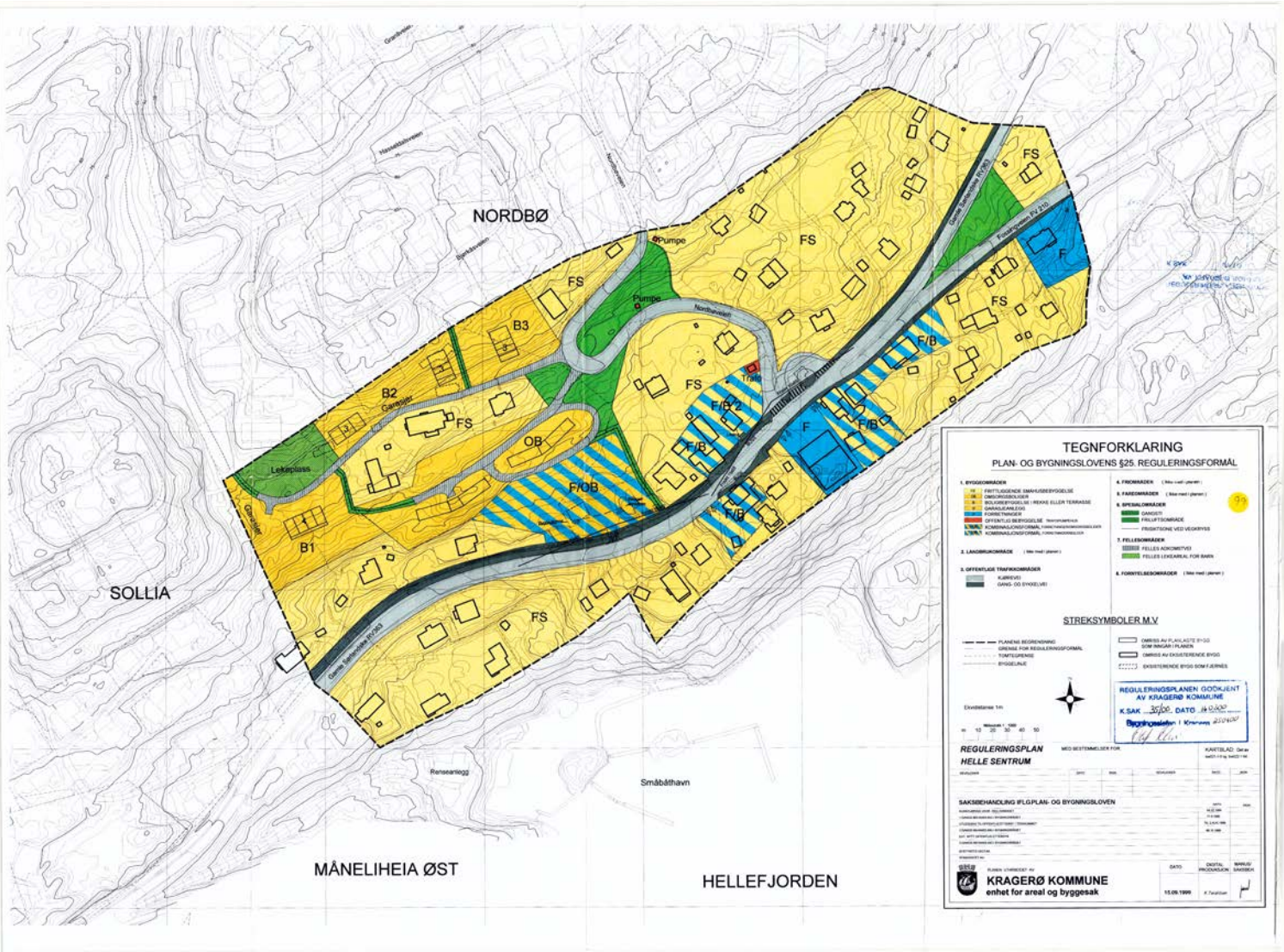
Adresse: Furulundveien 1A

Plan		Navn
Reguleringsplan	☒	Helle sentrum
Bebyggelsesplan	☐	
Kommuneplanens arealdel	☐	Kommuneplanens arealdel LNF
Uregulert	☐	
Reguleringsbestemmelser vedlagt	☒	
Reguleringskart vedlagt	☒	
Kommentar til eksisterende planer:		

Kommuneplanens arealdel kan finnes på www.kragero.kommune.no – Forside under "LOKALDEMOKRATT" Planer og rapporter – Vedtatte planer – Kommuneplanens arealdel – Kommuneplan plankart eller Kommuneplan tekstlig del.

Reguleringsplaner under arbeid: Nei

Kommentar:





REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR
HELLE SENTRUM

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

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

Dato for kommunestyrets egengodkjenning

Området reguleres til følgende formål med henvisninger til plankartetets tekstboks :

- | | | | |
|-------------------------|--|----|------------------------------|
| 1. BYGGEOMRÅDER : | Frittliggende småhusbebyggelse | FS | (lys gul farge) |
| | Omsorgsboliger | OB | (mørk gul farge) |
| | Boligbebyggelse i rekke eller terrasse | B | (mørk gul farge) |
| | Forretninger | F | (blå farge) |
| | Offentlig bebyggelse | | (rød farge) |
| | Kombinasjonsformål forretning/omsorgsboliger/boliger | | (tofarget, kråstilt skravur) |
| 2. LANDBRUKSOMRÅDER : | Er ikke i reguleringsområdet | | |
| 3. TRAFIKKOMRÅDER : | Kjørevei | | (lys grå farge) |
| | Gang- og sykkelvei | | (mørk grå farge) |
| 4. FRIOMRÅDER : | Er ikke i reguleringsområdet | | |
| 5. FAREOMRÅDER : | Er ikke i reguleringsområdet | | |
| 6. SPESIALOMRÅDER : | Gangsti | | (grønn farge) |
| | Friluftsområde | | (grønn farge) |
| | Frisiktsone ved vegkryss | | (farget skravert) |
| 7. FELLESOMRÅDER : | Felles adkomstvei | | (grå, skravert) |
| | Felles lekeareal for barn | | (grønn skravert) |
| 8. 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 tomta fastsettes av det faste utvalg for plansaker, som også skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling samt en helhetlig og harmonisk utførelse.

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

2 LANDBRUKSOMRÅDER

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

3 TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Kjørevei

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

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

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

3.2 Gang- og sykkelvei, fortau

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

4 FRIOMRÅDE

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

5 FAREOMRÅDER

5.1 Det er ikke regulert inn fareområder i reguleringsområdet.

6 SPESIALOMRÅDER

6.1 Gangsti

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

6.2 Friluftsområde

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

6.3 Frisiktsone ved vegkryss

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

7 FELLESOMRÅDER

7.1 Felles adkomstvei

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

7.2 Felles lekeareal for barn

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

8 FORNYELSESOMRÅDER

8.1 Der er ikke regulert inn fornyelsesområder i reguleringsområdet.

9 ANDRE BESTEMMER

9.1 Fellesbestemmelser

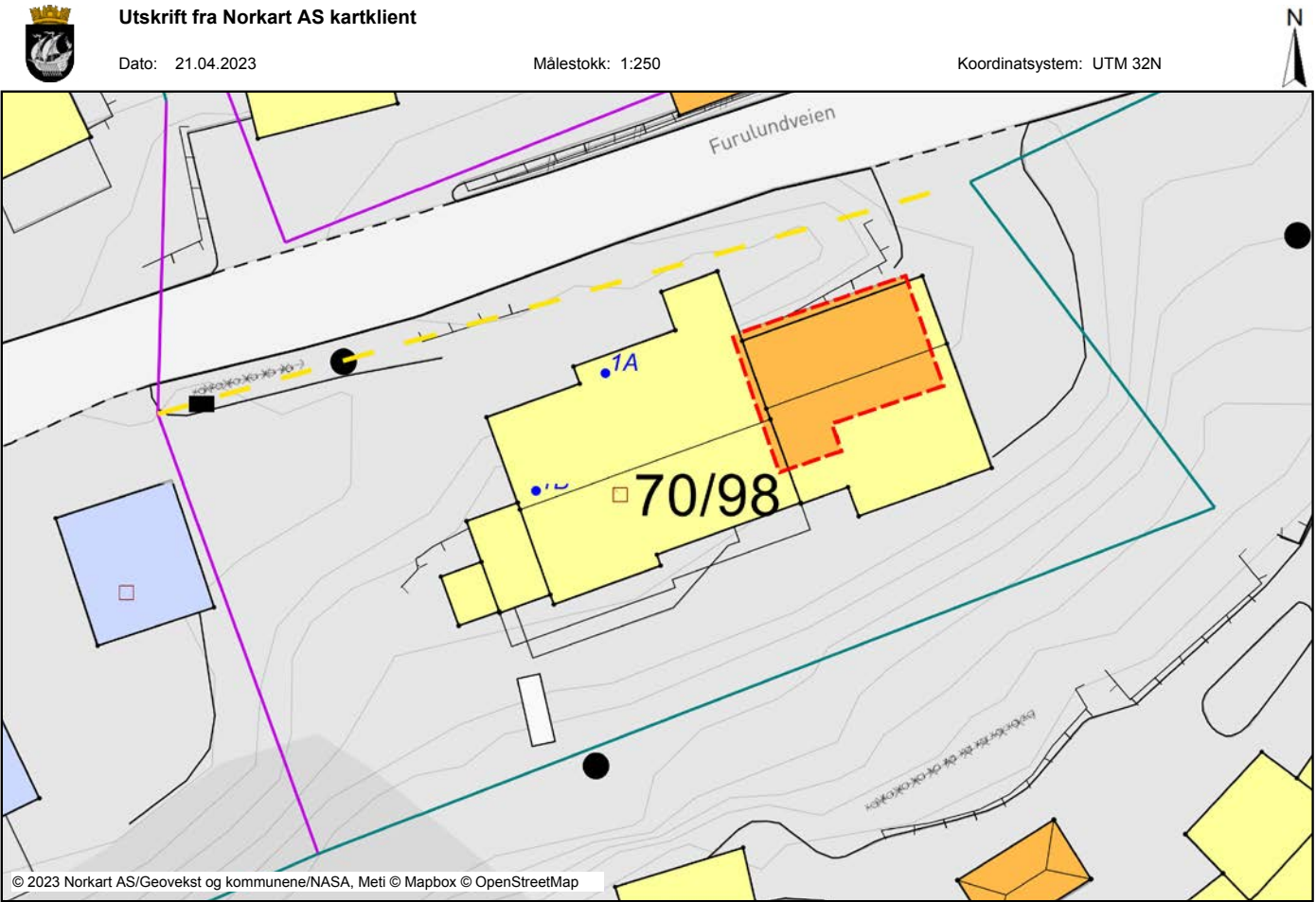
Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

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

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

Kragerø, 15.september 1999.

Jan Abrahamsen
Kommunearkitekt





Matrikkelrapport

MAT0011

Matrikkelbrev

For matrikkelenhet:

Kommune:

Gårdsnummer:

Bruksnummer:

0815 - KRAGERØ

70

98

Utskriftsdato/klokkeslett:

02.01.2019 kl. 12:06

Produsert av:

Attestert av:

Hilde Skindalen

Kragerø kommune

Hilde J. Skindalen



KRAGERØ KOMMUNE

ENHET FOR AREAL

OG BYGGESAKER

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

02.01.2019 12.06

Side 1 av 8

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	SJØGLØTT
Etableringsdato:	15.02.1956
Skyld:	0,03
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Ja

Arealrapport		
Tekst	Areal (m2)	Kommentar
Beregna areal for 70 / 98 med areal av festegrunner og seksjonert uteareal	1 035,1	Usikkert areal

Eierforhold						
Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		180581	STRAND ELISABETH		BRUKSARBEIDERVEIEN 6 3772 KRAGERØ	1 / 1
					Matrikkelenhet 0815 - 70 / 98 / 0 / 1	166 / 230
					Matrikkelenhet 0815 - 70 / 98 / 0 / 2	64 / 230

Forretninger						
Forretningstype	Arsak til feilretting	Tinglysingsstatus	Tinglysingsstatusdato	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Signatur
Seksjonering		Tinglyst	22.12.2018	29.11.2018	29.11.2018	0815skh
Skylddeling				15.02.1956		

Adresser					
Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	
Vegadresse	Furulundveien	1384	1A	Grunnkrets:	0301 HELLE
				Valgkrets:	3 HELLE
				Kirkesogn:	05090204 Helle
				Postnr.område:	3790 HELLE
				Tettsted:	3055 Vadfoss/Helle
Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	
Vegadresse	Furulundveien	1384	1B	Grunnkrets:	0301 HELLE
				Valgkrets:	3 HELLE
				Kirkesogn:	05090204 Helle
				Postnr.område:	3790 HELLE
				Tettsted:	3055 Vadfoss/Helle

Bygning og bygningsendring						
Bygningsnr:	165 310 160	Bebygd areal:	151,4	Ant. boliger:	2	Datoer:
Løpenr:		Bruksareal bolig:	196,2	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Bygningsendringskode:		BRA annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:
Bygningstype:	Tomannsbolig, horisontaldelt	Bruksareal totalt:	196,2	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:
Næringsgruppe:	Bolig	Alternativt areal:	0	Har heis:	Nei	Midl. brukstillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal 2:	0			Ferdigattest:
Energikilder:	Elektrisitet	Oppvarming:	Elektrisk			

Etasje				
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt
H01	1	105.0	0.0	105.0
U01	1	91.2	0.0	91.2

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC
1384 Furulundveien 1 A	H0101		Bolig		105	3	Kjøkken	1	1
1384 Furulundveien 1 B	U0101		Bolig		64,2	2	Kjøkken	1	1

Bygningssnr: 165 310 160	Bebyggd areal: 37,7	Ant. boliger: 0	Datoer:
Løpenr: 1	Bruksareal bolig: 0	Ant. etasjer: 1	Rammetillatelse:
Bygningsendringskode: Tilbygg	BRA annet: 0	Vannforsyning:	Igangsettingstillatelse: 27.01.2010
Bygningstype: Tomannsbolig, horisontaldelt	Bruksareal totalt: 0	Avløp:	Tatt i bruk: 06.10.2016
Næringsgruppe: Bolig	Alternativt areal: 0	Har heis: Nei	Midl. brukstillatelse:
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal 2: 0		Ferdigattest:
Energikilder:	Oppvarming:		

Etasje				
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt
H01	0	0.0	0.0	0.0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	70/98

Kontaktpersoner

Rolle	Føds dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	260751	ANDERSEN TORILD		FURULUNDVEIEN 1 A 3790 HELLE

Bygningssnr:	165 310 160	Bebyggd areal:	82,1	Ant. boliger:	0	Datoer:	
Løpenr:	2	Bruksareal bolig:	61,5	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	06.10.2016
Bygningssendringskode:	Tilbygg	BRA annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	06.10.2016
Bygningstype:	Tomannsbolig, horisontaldelt	Bruksareal totalt:	61,5	Avløp:		Tatt i bruk:	
Næringsgruppe:	Bolig	Alternativt areal:	33,9	Har heis:	Nei	Midl. brukstillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	Alternativt areal 2:	0			Ferdigattest:	
Energikilder:		Oppvarming:					

Etasje				
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt
H01	0	0.0	0.0	0.0
U01	0	61.5	0.0	61.5

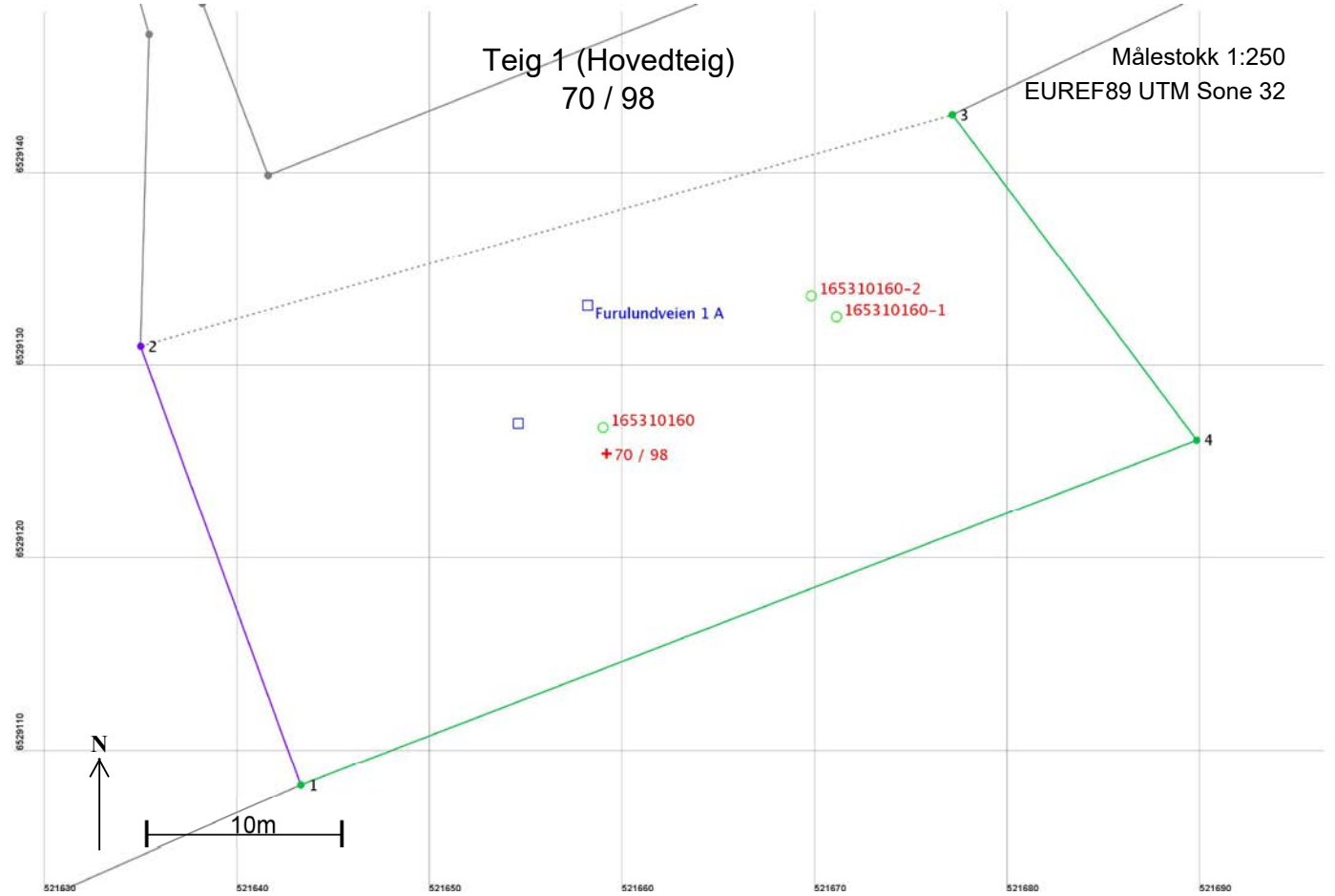
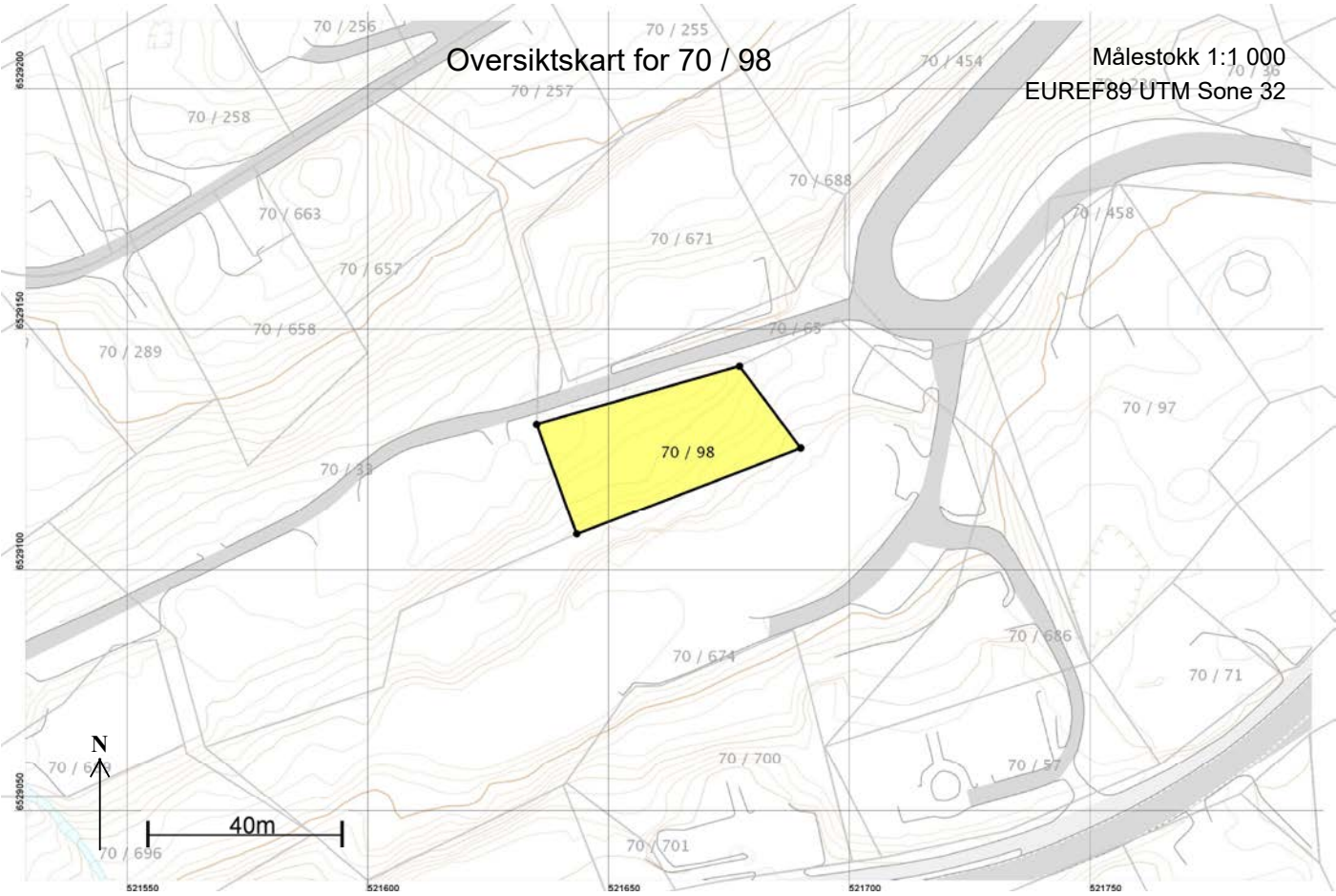
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1384 Furulundveien 1 A	H0101	Bolig	60	1		0	0	70/98/0/1
1384 Furulundveien 1 B	U0101	Bolig	5,6	1		0	0	70/98/0/2

Kontaktpersoner

Rolle	Føds dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	260751	ANDERSEN TORILD		FURULUNDVEIEN 1 A 3790 HELLE

Kontaktperson	912077691	TEGNERIET BYGG OG	Rådhusgata 2 3770 KRAGERØ
---------------	-----------	-------------------	------------------------------



AKTIV EIENDOMSMEGLING KRAGERØ
POSTBOKS 68
3791 KRAGERØ

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Furulundveien 1A (Kjersti Aasgaard)
Vår referanse: 3155649/21194236
Bestilling: C3 2023-04-26 60

Dato
26.04.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
218	31	15.2.1956	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3814 KRAGERØ	70	1	0	0

 Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Areal og koordinater

Areal: 1 035,1

Arealmerknad: Noen fiktive grenser

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6529126

Øst: 521659

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6529108,41	521643,32	Ikke spesifisert	Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
2	6529131,19	521635,01	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	50	
3	6529143,21	521677,12	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
4	6529126,34	521689,79		Fjell Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	

218 56 15 FEB 1956

Skylddelingsforretning

Lør dag den 28. januar 1956 holdt undertegnede av lensmannen opnevnte menn skylddelingsforretning over gården Sbrand
g.-nr. 28 br.-nr. 1 av skyld mark 1580 i Lammidal
herred. Forretningen er forlangt av Johu Sbrand

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾
Mennsopnevnelsen legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønsmenn
Sammelige

Ved forretningen møtte: ³⁾ Trygve Jarandson, Johan Rinnstad,
Per Asen, Johu Sbrand og fiskeren Olav Wesley
Pedersen

Mennene valgte til formann Trygve Jarandson
Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse:⁴⁾

Skylddelingsforretningen begynner i
landens nordre hjørne i bolt nr. 1. Derfra i
syddlig retning 19 m. til bolt nr. 2. Derfra i
vestlig retning 51 m. til bolt nr. 3. Derfra i
i nordlig retning 25 m. til bolt nr. 4. Derfra
i østlig retning 47,5 m. til utgangspunktet
bolt nr. 1.

Torsten grenser til hovedbøle og gar. nr. 28

- ¹⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysing medmindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).
- ²⁾ Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20 skal vedk. for forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt hverv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»
- ³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).
- ⁴⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboieendommer blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke er tilstede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene efter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

og. brukt, nr. 33

Torsten ligger på østsiden av Fjellstend
Torsten er under 2 dekar.



1. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruket med skog? *Ja*
2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet nødvendige skog? *Nei*
3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? *Ja*
4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning? *Nei*

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herrestyret samtykket i skylddelingen? *Nei*
6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort, at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å opdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet lignende øiemed? *Byggetomt*
7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? *Nei*

Det bevidnes:

- a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i, at av utmarken

kan benyttes i fellesskap av
idet vi har funnet videregående deling utjentlig.¹⁾

- b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de *n* fraskilte del blev bestemt til *3 år*

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør *15.77*

De *n* fraskilte del er gitt bruksnavn²⁾ *Ljøgløtt*

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing: ³⁾

Betalt av feksuren



¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

³⁾ Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene.

Partene blev gjort kjent med, at forretningen kan påankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer, at vi har utført forretningen efter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt, at *Ola Mesby Pedersen* skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Trygve Jørandson

Pers Hansen

Johann Rindstad

Antatt til tinglysing *15 FEB 1936* 19....

Roch. Pedersen
ofm.

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått gr.-nr. *28* br.-nr. *98*





TELEMARKSMEGLEREN AS
V/KJERSTI AASGAARD
POSTBOKS 68
3791 KRAGERØ

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

Dato
26.04.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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

Rett kopi bekreftes
Unni Rundhaugen



Nr. 1654 a.
ENERETT, SEM & STENERSEN v/s. OSLO

492-56
15.11.53

Til innhefting i panteboka.

21 APR 1956

Grunnseddel.

Undertegnede John Strand

født 20. 6. 25.
(Datum og årstall.)

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

i Sannidal herred fester herved bort for en tid av 99

år en hustomt benevnt "Sjøgløtt"

til Olav Wesley Pedersen f. 28/6-17

og etterfølgende eiere av de på tomten oppføres husbygninger.

Tomten er således beliggende og har følgende grenser:

Som fremgår av skylddelingsforretning av 28. 1. 56.

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

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

Såfremt grunnleien ikke erlegges i rett tid, er grunneieren berettiget til uten for

x Bnr. 98.
RH.

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

For festet gjelder derhos følgende betingelser:

Festeren har selv å holde tomten forsvarlig inngjerdet.

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

a. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,

b. grunnavgiften ikke kunne forhøyes og

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

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

Strand, den 3. 4. 19 56.

Som eier:

John Grand

Som fester:

Olav W. Pedersen



Vi/jeg bekrefter at Olav Wesley Pedersen

har underskrevet i vårt/nått nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Sigrud Bunde (s)

Sigrud Bunde

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



AKTIV EIENDOMSMEGLING KRAGERØ
POSTBOKS 68
3791 KRAGERØ

Bestiller: drift@websystemer.as

Deres referanse: Furulundveien 1A (Kjersti Aasgaard)

Vår referanse: 3155698/21194604

Bestilling: C3 2023-04-26 61

Dato

26.04.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3888	31	13.12.1993	NYE VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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



Doknr. 3888 Tinglyst 13.12.1993 Emb. 031
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Rett kopi bekreftes
blumlee

TINGLYST

13 DES. 1993

KRAGERØ SORENSKRIVEREMBEDE
DAGBOKNR. 3888

TILLEGGSAVTALE

MELLOM

JOHN STRAND, STRAND, 3770 KRAGERØ (grunneier)

OG

AASTA OG -OLAV W. PEDERSEN, NORDBØVEIEN 5, 3790 HELLE (festere)

Festerne er idag festere av følgende 3 eiendommer :

1. Gnr. 70 bnr. 98 i Kragerø kommune
2. Gnr. 70 bnr. 108 i Kragerø kommune
3. Gnr. 70 bnr. 116 i Kragerø kommune.

Ovennevnte grunneier er bortfester av samtlige eiendommer.

Det er nå enighet mellom grunneier og festere om at festetiden på de tre nevnte eiendommer skal utvides, slik at den isteden for å være 99 år, skal være stedsevarig.

Helle, den 3. desember 1993

John Strand

John Strand
pers.nr.: -117759

Aasta Pedersen

Aasta Pedersen
pers.nr.:
GNR. 70 BNR. 98

Olav W. Pedersen

Olav W. Pedersen
pers.nr.:
GNR. 70 BNR. 108 OG 116



TELEMARKSMEGLEREN AS
V/KJERSTI AASGAARD
POSTBOKS 68
3791 KRAGERØ

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

Dato
26.04.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-93

TELEMARKSMEGLEREN AS
V/KJERSTI AASGAARD
POSTBOKS 68
3791 KRAGERØ

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

Dato
26.04.2023



Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Melding til tinglysing

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

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr
963946902

Navn
KRAGERØ KOMMUNE

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orghr

Navn
ANDERSEN TORILD
ANDERSEN DANTCHO D PETKOV

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr
0815

Gnr
70

Bnr
98

Nye seksjoner

Knr
0815

Gnr
70

Bnr
98

Snr
1

Fnr
0

Snr
2

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Løpenummer for forretning: 602451813
Vedlegg: Ja

Rettsstiftelse: SEKSJONERING

Adresse
Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Adresse
FURULUNDVEIEN 1 A, 3790 HELLE
FURULUNDVEIEN 1 A, 3790 HELLE

Bruksenhet

Formålkode
Boligseksjon

Formålkode
Boligseksjon

Tilleggsareal bygning
Ja

Tilleggsareal bygning
Ja

Eksklusivt uteareal
Nei

Eksklusivt uteareal
Nei



Rett
KOPPI
Hilde J. Skindalen
KRAGERØ KOMMUNE
ENHET FOR AREAL
OG BYGGESAKER

Søknad om seksjonering

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

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

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

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

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

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

Rett KOP! Hilde J. Skindalen KRAGERØ KOMMUNE ENHET FOR AREAL OG BYGGESAKER

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



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

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

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

Rett KOP! Hilde J. Skindalen KRAGERØ KOMMUNE ENHET FOR AREAL OG BYGGESAKER

8. Vedlegg som skal følge søknaden

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

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

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

11. Kommunens saksbehandling

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

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

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

Dato: _____ Innsenderens underskrift: _____

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

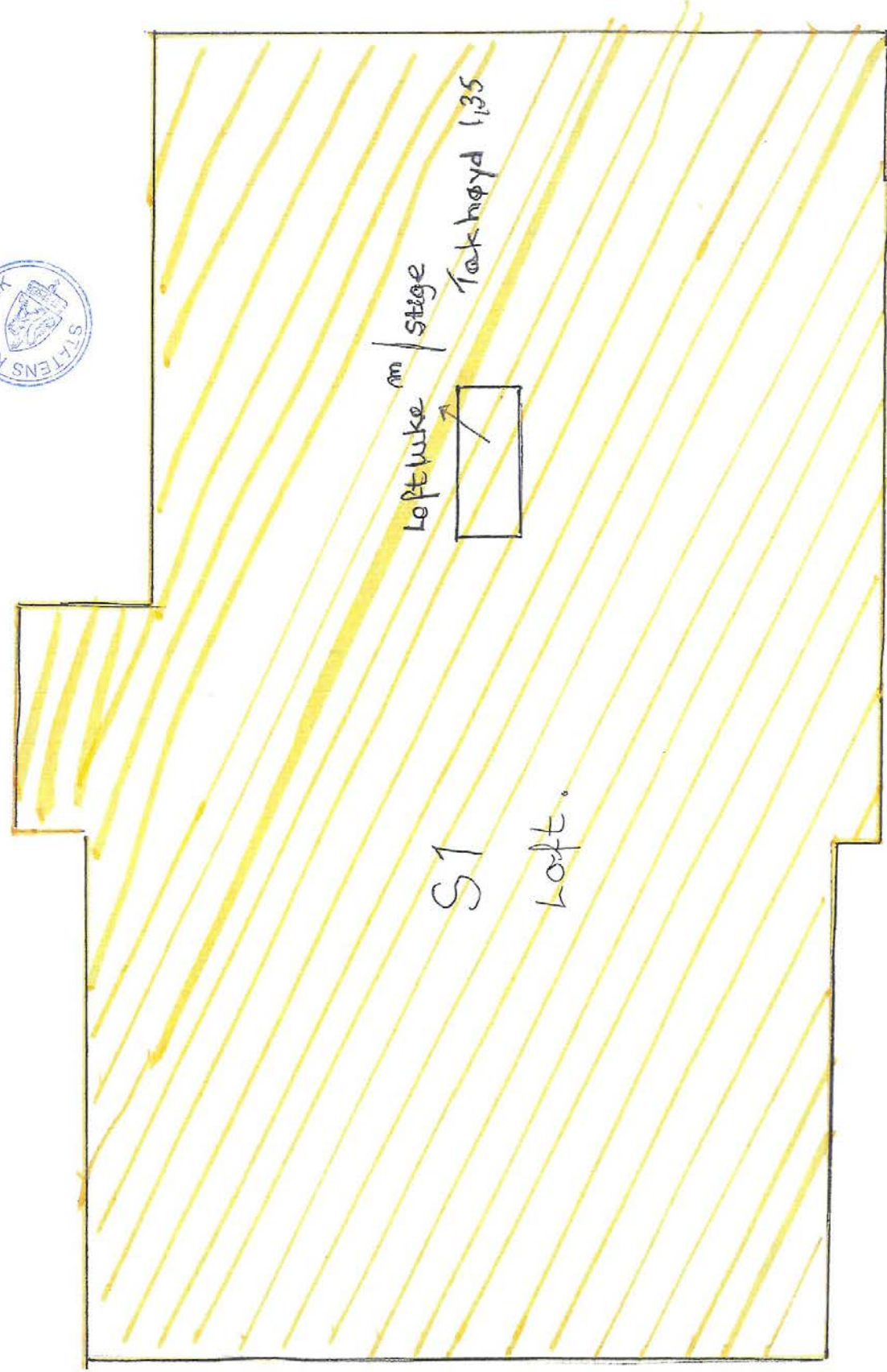
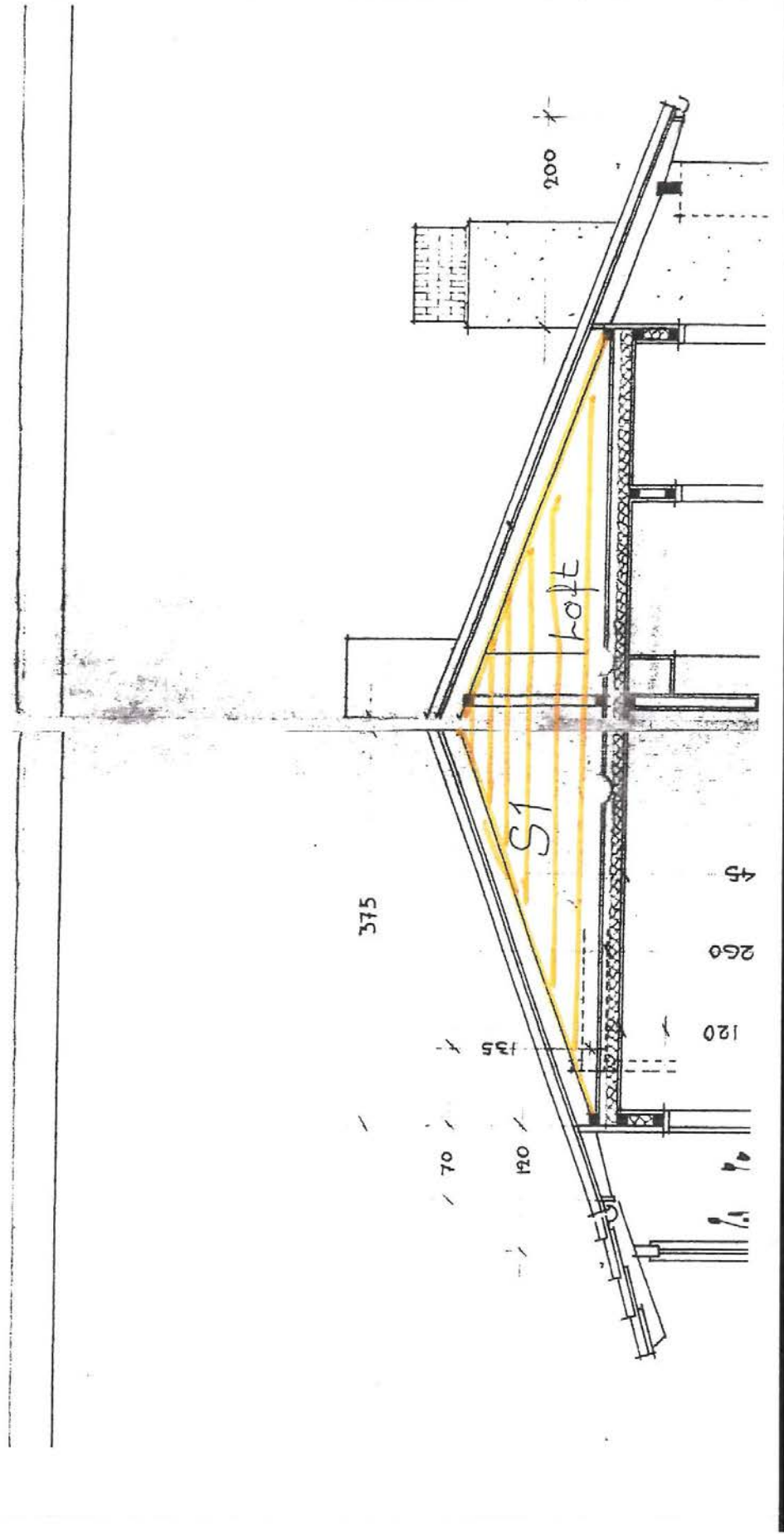
Side 3 av 4

Rett **KOP!**

Hilde J. Skindalen

KRAGERØ KOMMUNE
ENHET FOR AREAL
OG BYGGESAKER





7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

For matrikkelenhet:			
Kommune:	3814 - KRAGERØ	Utskriftsdato/klokkeslett:	21.04.2023 kl. 08:05
Gårdsnummer:	70	Produsert av:	Knut Jarle Sørдалen
Bruksnummer:	98		
Festenummer:			
Seksjonsnummer:	1		

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Seksjon
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	20.12.2018
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	166 / 230 i matrikkelenhet 70 / 98
Formål seksjon:	Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Fester		220654	ANDERSEN DANTCHO D PETKOV		FURULUNDVEIEN 1A 3790 HELLE	1 / 2
Fester		260751	ANDERSEN TORILD		FURULUNDVEIEN 1A 3790 HELLE	1 / 2

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status		Endret dato	Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
Annen referanse					
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	3814 - 70/98		
		Omnummerert fra:	0815 - 70/98		
		Omnummerert til:	3814 - 70/98/0/1		
		Omnummerert fra:	0815 - 70/98/0/1		
		Omnummerert til:	3814 - 70/98/0/2		
		Omnummerert fra:	0815 - 70/98/0/2		
Seksjonering	29.11.2018	Tinglyst		22.12.2018	0815skh 29.11.2018
Seksjonering	Sak 18/06580	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Etablert/Endret	0815 - 70/98		
		Etablert/Endret	0815 - 70/98/0/1		
		Etablert/Endret	0815 - 70/98/0/2		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	165 310 160	Bebygd areal:	233,5	Ant. boliger:	2	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	257,7	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6529127 Øst: 521659	Bruksareal totalt:	257,7	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	174,7	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Tomannsbolig, horisontaldelt	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	174,7				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	33,9				
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:	Elektrisk						
	Annen oppvarming						

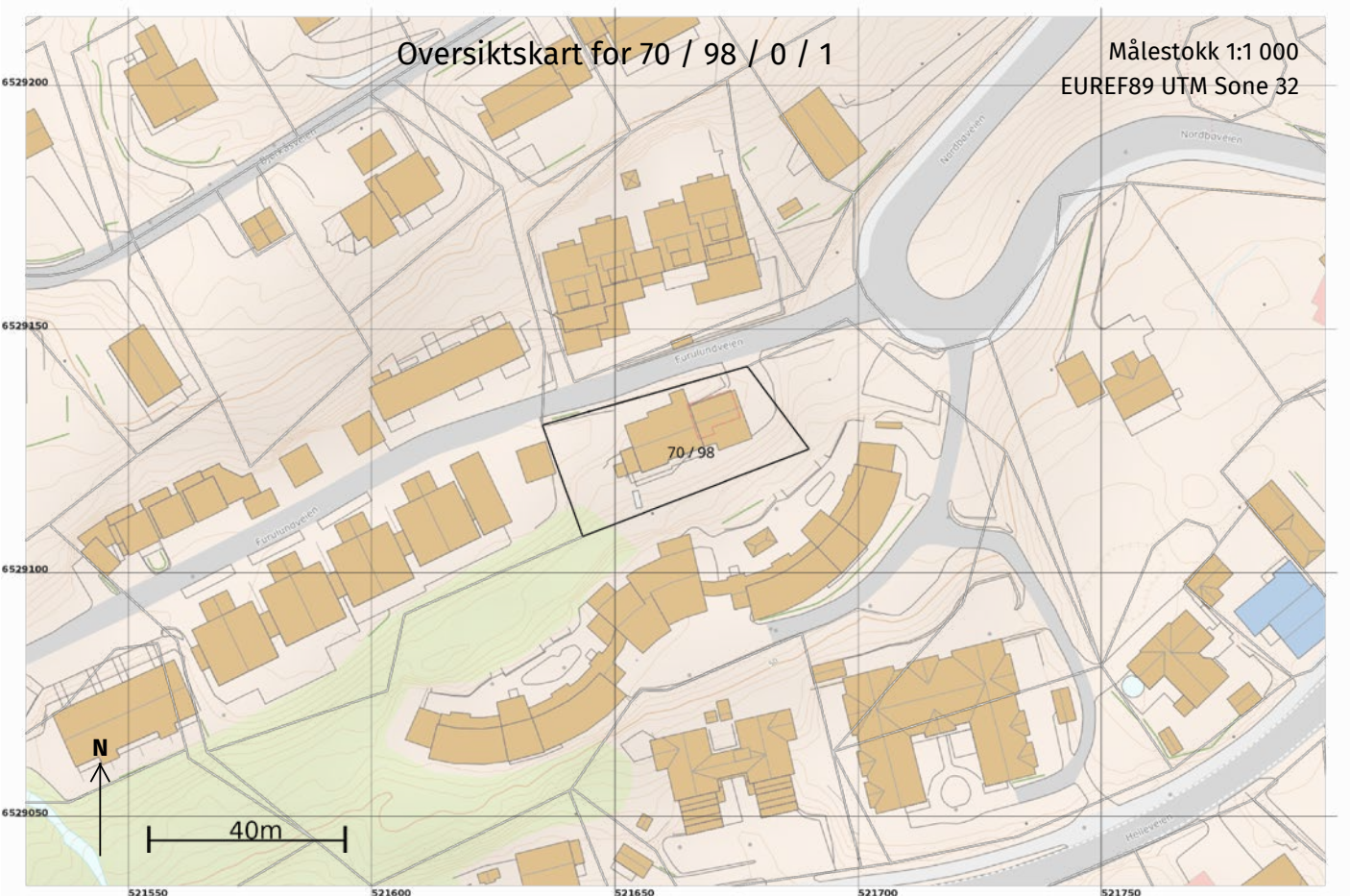
Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	105	0	105	0	0	0	0	0
U01	1	152,7	0	152,7	174,7	0	174,7	33,9	0

Bruksenheter								
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1384 Furulundveien 1 A	H0101	Bolig	165	4	Kjøkken	1	1	70/98/0/1
Bygningsnr:	165 310 160	Bebygd areal:	82,1	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:	2	Bruksareal bolig:	61,5	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse: 06.10.2016		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse: 06.10.2016		
	Nord: 6529134 Øst: 521670	Bruksareal totalt:	61,5	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bygningsendringskode:	Tilbygg	Bruttoareal bolig:	70,8	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse: 12.12.2018		
Bygningstype:	Tomannsbolig, horisontaldelt	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	70,8					
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	Alternativt areal:	33,9					
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0					
Oppvarming:	Elektrisk							
	Annen oppvarming							

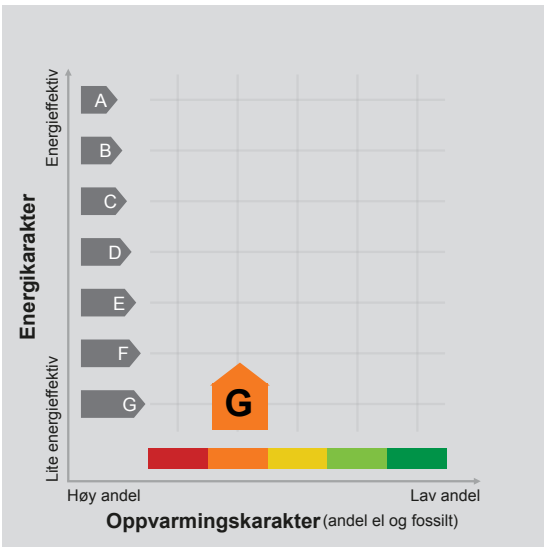
Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	0	0	0	0	0	0	0
U01	0	61,5	0	61,5	70,8	0	70,8	33,9	0

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
1384 Furulundveien 1 A	H0101	Bolig	60	1		0	0	70/98/0/1	

Kontaktpersoner				
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	260751	ANDERSEN TORILD		FURULUNDVEIEN 1A 3790 HELLE
Kontaktperson	912077691	TEGNERIET BYGG OG INTERIØRDESIGN AS		Rådhusgata 2 3770 KRAGERØ



Adresse	Furulundveien 1A
Postnummer	3790
Sted	HELLE
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	70
Bruksnummer	98
Seksjonsnummer	1
Festenummer	—
Bygningsnummer	165310160
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	0207f2b8-90e0-4f83-a8f1-4233bec71144
Dato	28.04.2023



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

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



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelenringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil 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

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



For eiendommen:

Adresse: Furulundveien 1A
3790 HELLE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ronny Jørstad

Oppdragsnummer: 1302230090

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 28.04.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon