

aktiv.





Eiendomsmegler
Jon Reidar Haugland

Mobil 477 15 120
E-post jon.reidar.haugland@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 500 000,-
Total ink omk.: Kr 4 500 000,-
Selger: Barney Holding AS

Salgsobjekt: Garasje
Eierform: Eiet
Byggeår: 1947
BRA-i/BRA Total
Tomtstr.: 978.7 m²
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 42, bnr. 117
Oppdragsnr.: 1302250076

Praktisk lager-/
verkstedbygg sentralt
beliggende i Kragerø.

Garasje/verksted med mange muligheter! Eiendommen består av verksted, garasje, lager, kontor/personalrom, kjøkken og wc. Denne eiendommen er enkel å tilpasse egen virksomhet da rommene har fleksible bruksområder.

Eiendommen har en sentral og lett tilgjengelig beliggenhet i Bråteveien, et etablert nærings- og boligområde på Kalstad – kun få minutters kjøring fra Kragerø sentrum. Området er godt tilrettelagt for biltrafikk, med enkel adkomst fra hovedveien (Kalstadveien), noe som gjør det ideelt for både næringsvirksomhet og lager- eller garasjebruk.

Ta kontakt for visning!



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen4

Tilstandsrapport24

Nabolagsprofil.....51

Forbrukerinformasjon60

Budskjema61

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Arealbeskrivelse

Verksted

Bruksareal BRA-I

1. etasje: 380 kvm Verksted, lager, kontor/

personalrom, wc

2. etasje: 50 kvm Mesanin: Lager, wc, kjøkken,

opplegg til dusjrom

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

978.7 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 978 kvm i følge målebrev fra Kragerø kommune. Flat og praktisk tomt med asfaltert adkomst til garasjene på nord og østsiden. Sør for bygget er det større område som er flat og skjermet. Deler av takutstikk på nordsiden stikker utenfor tomtens grenser.

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og lett tilgjengelig beliggenhet i Bråteveien, et etablert nærings- og boligområde på Kalstad – kun få minutters kjøring fra Kragerø sentrum. Området er godt tilrettelagt for biltrafikk, med enkel adkomst fra hovedveien (Kalstadveien), noe som gjør det ideelt for både næringsvirksomhet og lager- eller garasjebruk.

Bråteveien er et rolig og oversiktlig område med variert bebyggelse, og eiendommen ligger i et område som kombinerer bolig- og næringsformål. Det er kort vei til blant annet Kragerø videregående

skole, Kragerø stadion og flere dagligvarebutikker, noe som bidrar til jevn trafikk og god synlighet.

Det er god parkeringsdekning i området og relativt flatt terreng, noe som gjør eiendommen lett å bruke og tilgjengelig for ulike formål.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt bolig- og næringsbyggelse

Bygningssakkyndig

Thomas Kildahl

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fundamenter og gulv på grunn er av betong.

Yttervegger er i mur- og betongkonstruksjon, med puss.

Det er vinduer med enkle glass.

Det er 3 leddporter av aluminium og 2 treporter. Det er ståldører

Det er takkonstruksjon med bærende konstruksjon av betong, med selvbærende takplater.

Taket er tekket med asfaltpapp.

Innhold

Stor og praktisk garasje/verksted som inneholder:

1. etasje: 380 m². Verksted, lager, kontor/

personalrom, wc

2. etasje: 50 m². Mesanin: Lager, wc, kjøkken,

opplegg til dusjrom

Standard

Garasje/verksted med mange muligheter!

Eiendommen består av verksted, garasje, lager,

kontor/personalrom, kjøkken og wc.

Verksted/garasjeareal har god takhøyde og elektriske porter. Garasjeplasser har innlagt vann og sluk i gulv. Lagerplass med hyllesystem. Kontor med god plass til skrivebord og oppbevaring. Kjøkkenkrok med skap og vask. Eldre kjøkken med enkel innredning. Toalettrom med wc og servant. Opplegg til dusjrom.

Det er bygget mesanin over deler av verksted,

garasjer og lager for maksimal utnyttelse av areal.

Bygget har mange muligheter.

Denne eiendommen er enkel å tilpasse egen

virksomhet da rommene har fleksible bruksområder.

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

Forhold som har fått TG2:

- Grunn og fundamenter: Stedvis er det riss og

sprekker gulv/fundamenter

- Yttervegg: Det er sprekker, riss og stedvis frilagt armering, med rust.

- Vinduer: Vinduer med alders-/ værslitasje. Stedvis er det sprekker og knuste glass.

- Dører og porter: Dører og porter med alders- og bruksslitasje.

- Yttertak: Mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

- Renner, nedløp og beslag: Takrenner og nedløp med aldersslitasje.

Forhold som har fått TG3:

- Yttertak (over fyrrommet): Det er lekkasje og råte i tak over fyrromet.

Merknad fra takstmannen:

Takstmannen har beskrevet enkelte forhold knyttet til eiendommens røranlegg, ventilasjon og elektriske anlegg, men har ikke gitt disse punktene tilstandsgrad. Dette skyldes at slike vurderinger normalt skal utføres av fagpersoner med spesialisert kompetanse – henholdsvis VVS-kyndig for rør og ventilasjon, og el-fagkyndig for det elektriske anlegget. Det anbefales derfor at kjøper engasjerer relevant fagperson dersom en nærmere teknisk vurdering ønskes.

Forholdene som kommenteres:

- Elektrisk anlegg: Anlegget er av eldre dato, men fungerer med dagens bruk. Det anbefales en kontroll av anlegget.

- VVS-anlegg: Mer enn halvparten av forventet

brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Ventilasjons-anlegg: Det er røropplegg til ventilasjonsanlegg, men det er ikke tilkoblet aggregat.

Opplysninger her hentet fra tilstandsrapport utført av SørTakst AS ved Thomas Kildahl den 25.04.2025 Tilstandsrapporten er vedlagt salgsoppgaven.

Parkering

Godt med plass til parkering på egen tomt.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i

(arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med frittstående elektriske ovner og varmepumpe.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere. Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 500 000

Kommunale avgifter

Kr 34 027

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 3 071

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 3071,14. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 42, bruksnummer 117 i Kragerø kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:

2002/2109-1/31 05.08.2002 MÅLEBREV

Tinglyst målebrev av tomten.

2018/528425-1/200 09.03.2018

REGISTRERING AV GRUNN

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 31.01.1917. Det er utstedt ferdigattest på branncellebegrensende vegg i garasjebygg datert 04.01.2018. Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

31.01.1917.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er en del av reguleringsplan for Vestheia/Bjørneveien. Delareal garasjeanlegg og et mindre areal boliger. Området er i kommuneplan avsatt til næringsbebyggelse. Reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl.) § 3-9. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave, egenerklæring fra selger, tilstandsrapport/takst og andre vedlegg, da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås med selger. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter og eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes. Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel: - dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller - dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8.

Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette kjøper.

Når det gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, tilstandsrapport/takst etc.), og som er vedlagt salgsoppgaven og kontrakt eller fremlagt av selger i forbindelse med transaksjonen, så er selger ukjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at selger bare svarer for eventuelle feil som selger selv likevel hadde faktisk kunnskap om.

Avhendingslova § 4-19 fravikes. Risikoen for eventuelt skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

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

anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
4 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger
112 500 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

113 850 (Omkostninger totalt)

4 613 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
50 000 Tilretteleggingsgebyr
25 000 Utarbeidelse av kjøpekontrakt og tilhørende dokumenter, tinglysning og oppgjør
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 187 500

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 50 000 for utført arbeid.

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

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

Oppdragstaker
Telemarksmegleren AS, organisasjonsnummer 985420785
Kirkegata 26, 3770 Kragerø

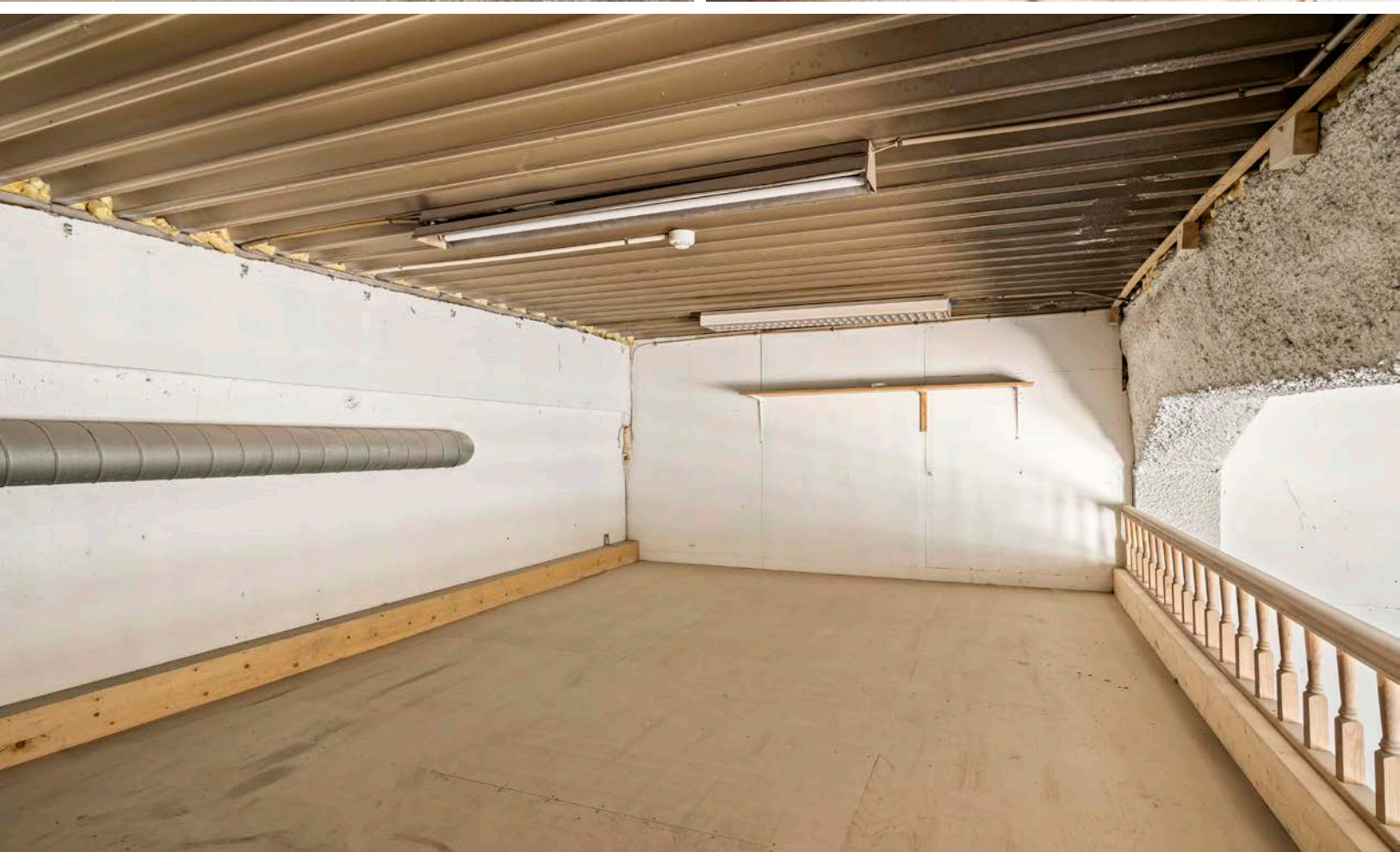
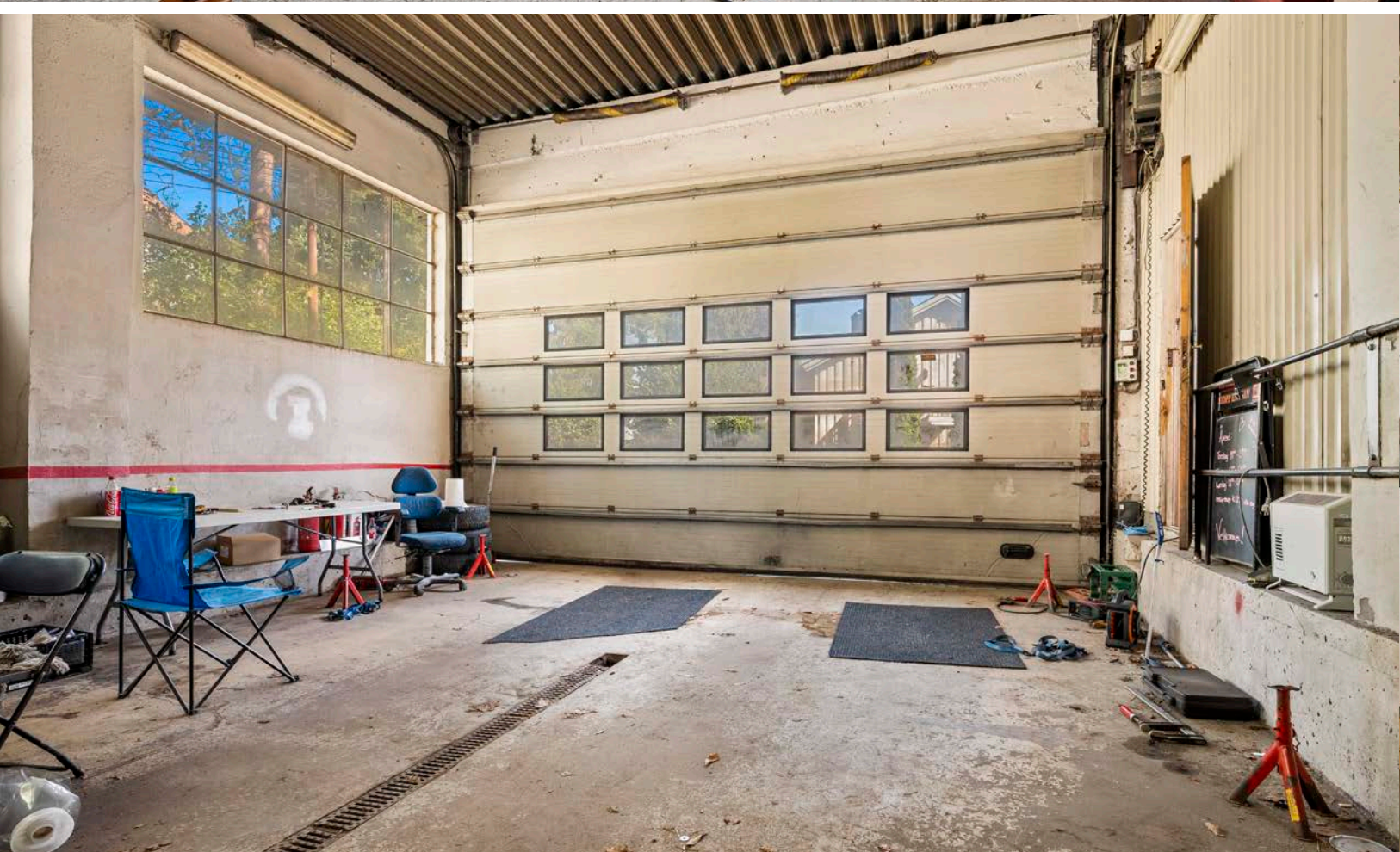
Salgsoppgavedato
26.08.2025

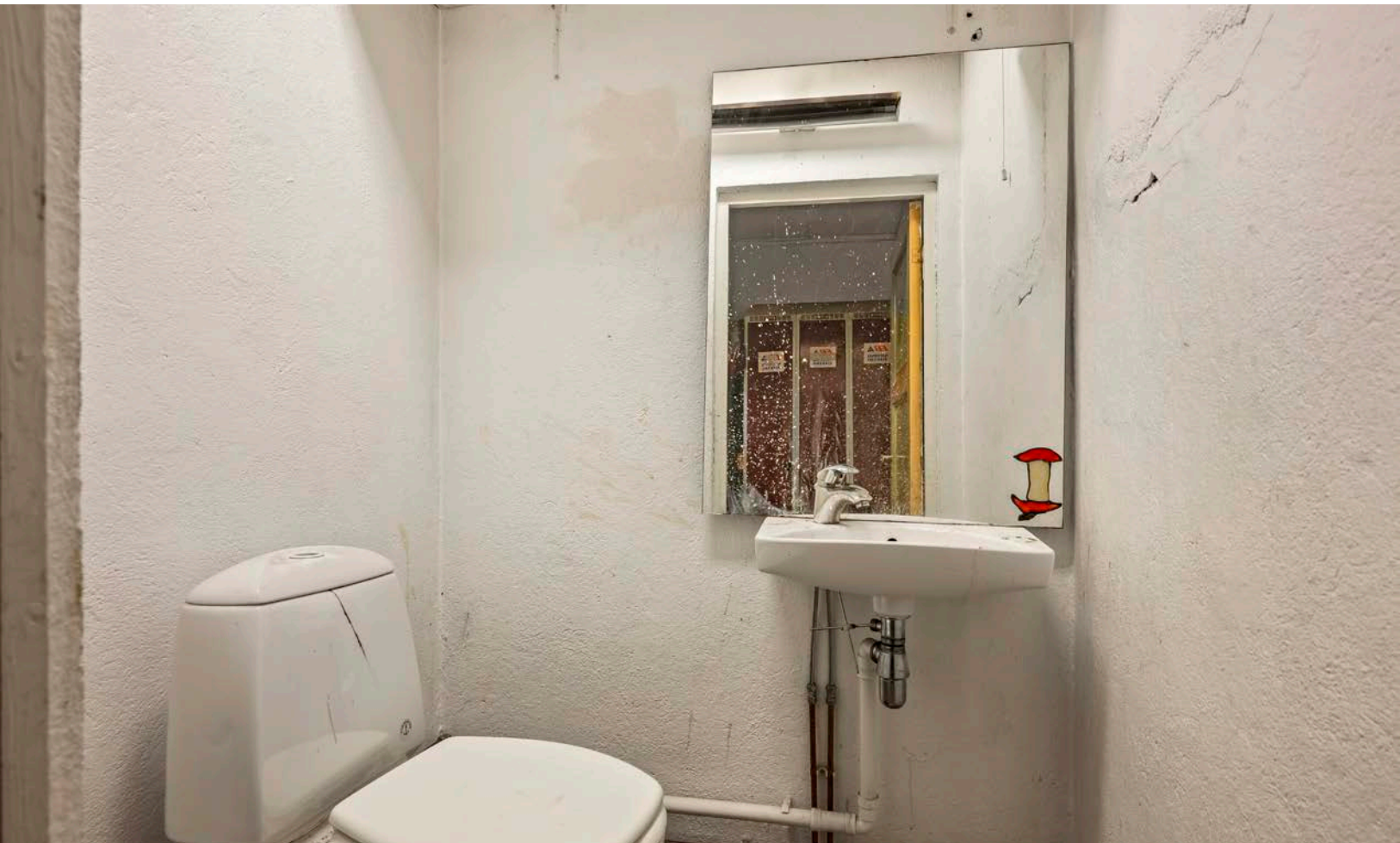


Garasje/verksted

Verksted/garasjeareal har god takhøyde og elektriske porter. Garasjeplasser har innlagt vann og sluk i gulv. Lagerplass med hyllesystem. Kontor med god plass til skrivebord og oppbevaring. Kjøkkenkrok med skap og vask. Eldre kjøkken med enkel innredning. Toalettrom med wc og servant. Opplegg til dusjrom.





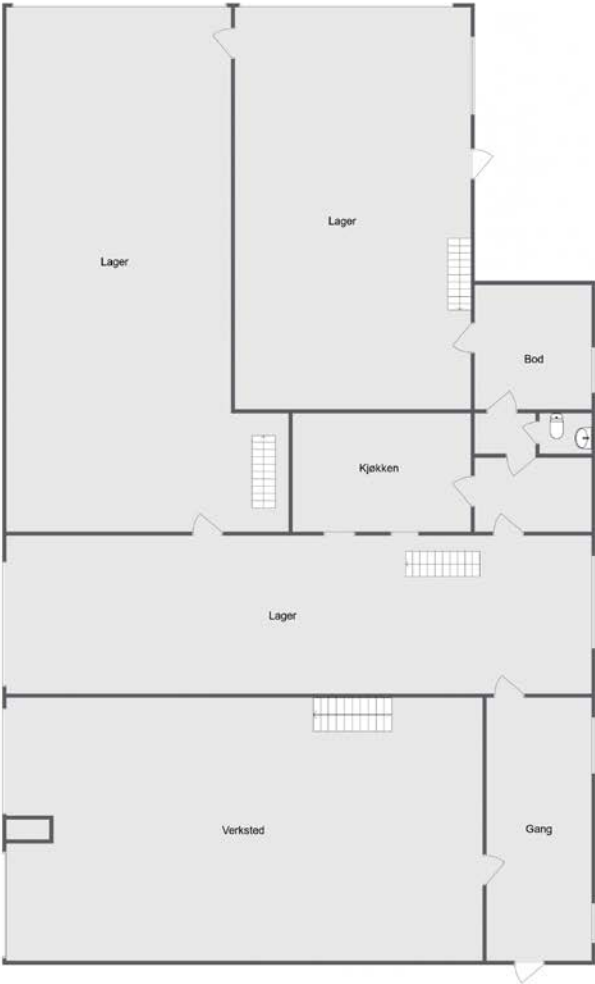




Plantegning

1. etasje

Bråteveien 1
1. Etasje



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



Gode parkeringsmuligheter og relativt flatt terreng gjør eiendommen lett å bruke og tilgjengelig for ulike formål.



Ta kontakt for visning!

Tilstandsrapport - NS 3424

Bråteveien 1

3770 Kragerø

Gnr: 42 Bnr: 117



Bygningssakkyndig
Thomas Kildahl

Rapport kode: 615822
Opprettet: 25.04.2025
Utskrift: 26.04.2025



Sørtakst AS

Foretaksnr.: 995200031
Adresse: Gamle Kranveien 10
4950 Risør
E-post: thomas@kildahl.net
Telefon: 41046178



Bråteveien 1

3770 Kragerø

Gnr.: 42 Bnr.: 117

Bygningsansvarlig:
Thomas Kildahl
Opprettet: 25.04.2025
Utskrift: 26.04.2025

Sørtakst AS
Foretaksnr.: 995200031
Adresse: Gamle Kranveien 10
4950 Risør
E-post: thomas@kildahl.net
Telefon: 41046178



Innledning

Tilstandsrapport for bygningen og dens avgrensninger

- Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter.
- Tilstandsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som den bygningssakkyndige har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte.
- Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke den bygningssakkyndiges ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt.
- Eier/ formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

Takstrappen

Takstrappen er spesifikk for sertifiserte bygningssakkyndige.

Rollen til den bygningssakkyndige

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Den bygningssakkyndige har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgiver virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggforskserien Byggforvaltning februar 2017, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Rapportens struktur

- Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig i Tilstandsrapporten, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningssdeler).
- Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med P-799 (mai 2020) veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi.

Befaringen

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste detaljeringsnivå. 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).
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innviden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktagninger. Stikktagninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller som er spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Bråteveien 1

3770 Kragerø

Gnr.: 42 Bnr.: 117

Bygningsansvarlig: Thomas Kildahl
Opprettet: 25.04.2025
Utskrift: 26.04.2025
Sørtakst AS
Foretaksnr.: 995200031
Adresse: Gamle Kranveien 10 4950 Risør
E-post: thomas@kildahl.net
Telefon: 41046178



Tilleggsundersøkelser

- Piper og ildsteder. Den bygningssakkyndige vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.
- Arealmålinger utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvirenten ber om det.
- Verditakst er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvirenten ber om det.

Kunden/rekvirenten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør den bygningssakkyndige kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Eiers egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema skal kontrolleres av den bygningssakkyndige. Eventuelle avvik fra gitte opplysninger i egenerklæringsskjemaet og forhold den bygningssakkyndige har registrert skal kommenteres i rapporten. Ved dødsbo eller andre forhold som egenerklæringsskjema ikke foreligger, skal dette kommenteres.

Andre uttrykk og definisjoner

- Tilstandsgrad(TG):**Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå:** Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt:** Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger:** Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid:** Gjennomsnittlig teknisk levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom:** Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand:** Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se "Tilstandsgrader" under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell:** Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktmålerutstyr:** Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Personvern

Den bygningssakkyndige behandler enkelte personopplysninger om kunden som den bygningssakkyndige trenger for å utarbeide rapporten.

Bråteveien 1

3770 Kragerø

Gnr.: 42 Bnr.: 117

Bygningsansvarlig: Thomas Kildahl
Opprettet: 25.04.2025
Utskrift: 26.04.2025
Sørtakst AS
Foretaksnr.: 995200031
Adresse: Gamle Kranveien 10 4950 Risør
E-post: thomas@kildahl.net
Telefon: 41046178



Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år. I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

- I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.
- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
 - manglende vesentlig dokumentasjon
 - kort gjenstående brukstid
 - mangelfull eller feil utførelse
 - mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser. Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

- Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales. TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:
- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
 - manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
 - bygningsdeler som er tildekket med snø

Premisser og forutsetninger

Forutsetninger
Tilstandsrapporten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Kunden/revkirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.
Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Konklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det var på takseringsdagen.
Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

Konklusjon

Bygning 1
Bygningen har stort etterslep på vedlikehold og oppgraderinger og anses å være et totalrenoveringsobjekt.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent			
Rekvirent:	Barney Holding AS v/ Cato Lindheim	Rekvirent dato:	16.04.2025
Besiktigelse			
Til stede:	Thomas Kildahl Rekvirent	Besiktigelsesdato:	23.04.2025

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger		
Adresse: Bråteveien 1, 3770 Kragerø		Kommunnr: 4014
Kommune: Kragerø		
Gnr	Bnr	
42	117	
Eieropplysninger		
Hjemmelshaver(e):		Barney Holding AS v/ Cato Lindheim

Dokumentkontroll

Blandt annet eiers egenerklæringsskjema. Registrerte avvik fra eiers egenerklæringsskjema kommenteres

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Infoland Norges Eiendommer		
Isfola		
Rekvirent		

Tomteopplysninger

Tomten
Tomtens areal (m²): 978
Type tomt: Eiet
Areal innhentet fra: Infoland Norges Eiendommer
Tomtebeskrivelse
Tomten er i all vesentlighet flat/horisontal.

Bygninger på eiendommen

Bygning 1	
Byggeår	Kommentar til andre tiltak
1950	Byggeår er ikke oppgitt. Eiendommen ble i følge matrikkelen etablert i 1947.

Arealopplysninger - NS3940:2012 for Næringsbygg

Garasje, lager og verkstedsbygning

Arealskjema

Etasje	BTA (m ²)	BRA (m ²)
1. etasje	410	380
Mesantin	50	50
Sum:	460	430

Romfordeling - BRA

Etasje	Romtype
1. etasje	Verksted, lager, kontor/personalrom, wc
Mesantin	Lager, wc, kjøkken, opplegg til dusjrom



Bygningsbeskrivelse

Bygning 1

Grunn og fundamenter

Det foretas kun visuell vurdering av byggegrunn og fundamenter. Grunnundersøkelse ikke foretatt. Visuelle observasjoner av sprekker og setninger bemerkes.

Beskrivelse

Fundamenter og gulv på grunn er av betong.

Vurdering / Avvik

TG 2

Stedvis er det riss og sprekker gulv/fundamenter.

Tiltak / Konsekvens

For å lukke avvikene må det ny påstøp til.

Yttervegg

Konstruksjon og fasader kontrolleres. Stikkprøver i treverk. Puss, fuger og drensspalter kontrolleres på vegger oppført av mur, betong og teglstein. Vurderinger av fasadene foretas fra bakkenivå.

Beskrivelse

Yttervegger er i mur- og betongkonstruksjon, med puss.

Vurdering / Avvik

TG 2

Det er sprekker, riss og stedvis frilagt armering, med rust.

Tiltak / Konsekvens

Det må foretas murreparasjoner og males utvendig.



Bilder



Vinduer og ytterdører Vinduer

Det utføres visuelle undersøkelser. Stikkprøver med hensyn til råteskader. Tilfeldig valgte vinduer og ytterdører kontrolleres ifm. åpne- og lukkemekanismer.

Beskrivelse

Det er vinduer med enkle glass.

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer med alders-/ værslitasje. Stedvis er det sprekker og knuste glass.

Tiltak / Konsekvens

Det må påregnes vedlikehold og utskiftninger.



Bilder



Vinduer og ytterdører Dører og porter

Det utføres visuelle undersøkelser. Stikkprøver med hensyn til råteskader. Tilfeldig valgte vinduer og ytterdører kontrolleres ifm. åpne- og lukkemekanismer.

Beskrivelse

Det er 3 leddporter av aluminium og 2 treporter. Det er ståldører.

Vurdering / Avvik

TG 2

Dører og porter med alders- og bruksslitasje.

Tiltak / Konsekvens

Det må påregnes vedlikehold og på sikt, utskiftninger.

Bilder



Takkonstruksjon

Vurdere dimensjonering, isolering, og ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og tre skadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Beskrivelse

Det er takkonstruksjon med bærende konstruksjon av betong, med selvbærende takplater.

Vurdering / Avvik

TG 1

Det er ikke observert vesentlige avvik.

Tiltak / Konsekvens

Det er ikke behov for tiltak, slik det er nå.

Yttertak

Beskrive type takteking. Visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser.

Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltpapp.

Vurdering / Avvik

TG 2

Mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Tiltak / Konsekvens

Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Levetider

Normal levetid for papptecking er 10 til 30 år.



Bilder



Yttertak

Beskrive type taktekkning. Visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vinds kier og gesimser.

Beskrivelse

Tak over tidligere fyrrom.

Vurdering / Avvik

TG 3

Det er lekkasje og råte i tak over fyrromet.

Tiltak / Konsekvens

Taket må rives og bygges på nytt, inkludert taktekkning.

Bilder



Renner, nedløp og beslag

Beskriv materialvalg på renner, nedløp og beslag. Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skader, rust m. m.

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Vurdering / Avvik

TG 2

Takrenner og nedløp med aldersslitasje.

Tiltak / Konsekvens

Det vil være naturlig å skifte takrenner, nedløp og andre takbeslag i forbindelse med skifte av taktekkningen.

Levetider

Normalt tid for utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 – 35 år.

Toalettrom (ikke våtrom)

Ventilasjon på rommet kommenteres. Innredninger beskrives og vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Det er to toalettrom

Vurdering / Avvik

TG IU

Rekvirenten var usikker på om toalettene fungerer.

Tiltak / Konsekvens

Toalettene må kontrolleres og ev. utbedres.

Oppvarming

Beskrivelse

Oppvarming med frittstående elektriske ovner og varmepumpe

Elektrisk anlegg

Beskriv om den bygningssakyndige har elektrofaglig kompetanse eller ikke. Plassering av sikringsskap. Automat- eller skrusikringer. Antall kurser. Åpent eller skjult ledningsnett. Beskrive åpenbare feil, mangler og/eller avvik.

Beskrivelse

El-anlegget er av eldre dato. Anlegget fungerer med dagens bruk.

Bråteveien 1

3770 Kragerø
Gnr.: 42 Bnr.: 117

Bygningsansvarlig: Thomas Kildahl
Opprettet: 25.04.2025
Utskrift: 26.04.2025

Sørtakst AS
Foretaksnr.: 995200031
Adresse: Gamle Kranveien 10
4950 Risør
E-post: thomas@kildahl.net
Telefon: 41046178



Tiltak / Konsekvens

Det anbefales en kontroll av anlegget.

VVS-anlegg

Vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank vurderes. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Beskrivelse

Det er innlagt vann og avløp. Anlegget er av eldre dato.

Tiltak / Konsekvens

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Levetider

Normal levetid for galvanisert stål rør 15 – 30 år.
Normal levetid for varmvannsbereder rustfritt stål 15 – 30 år.
Normal levetid for tynnveggene kobber 20 – 75 år.

Ventilasjon-anlegg

Beskrive anlegget. Vurdering av kapasitet, alder og tilstand.

Beskrivelse

Det er røropplegg til ventilasjonsanlegg, men det er ikke tilkoblet aggregat.

Signatur

Signatur

Thomas Kildahl

Risør - 26.04.2025

Sted - Dato

THOMAS KILDAHL

Megleropplysninger vedrørende fyringsanlegg i Kragerø kommune

Barney Holding As

P.a.heuchs Gate 14

3770 Kragerø

Adresse: Bråteveien 1 Dato: 15.04.2025

Eiendom: 42 / 117 / 0 / 0Saksreferanse:

Antall røykløp: 1 (bes oppgitt ved svar)

Antall ildsted: 1 Vår referanse: Kenneth Schjølberg

Antall avvik: 0 Avtale nr: 5818

Registrerte enheter/tilsyn:

Enhet	Tilsyndato	Status tilsyn	Hyppighet	Ant.røykløp
Bråteveien 1	(H - 1 - 1) Annen	25.02.2020	Ingen hjemme Hvert 3.år	1

Garasje-/hangarbygning

Rapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

Postadresse: Postboks 128, 3791 Kragerø • Besøksadresse: Rådhusgata 5, 3770 Kragerø • Telefon: 35 98 62 00 •

E-post: post@kragero.kommune.no •www.kragero.kommune.no

Byggmester Olaf Haugland
Sjådamveien 99
3772 KRAGERØ

Brevet er godkjent elektronisk.

Deres ref.

Vår ref.
13/03231-9

Dato
04.01.2018

Ferdigattest Gbnr 42/117 - nybygg garasje - Fred Jørgensen Transport as

FERDIGATTEST

Igangsettingstillatelse er gitt: 20.10.2017

Gårds- og bruksnummer	42/117
Byggested (adresse)	Bråteveien 1, 3772 Kragerø
Tiltaks art	Oppgradering av branncellebegrensende vegg i garasjebygg
Tiltakshaver	Fred Jørgensen

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 21-10).

Med hilsen

Postadresse

Kragerø kommune
Pb. 128
3791 KRAGERØ

Besøksadresse

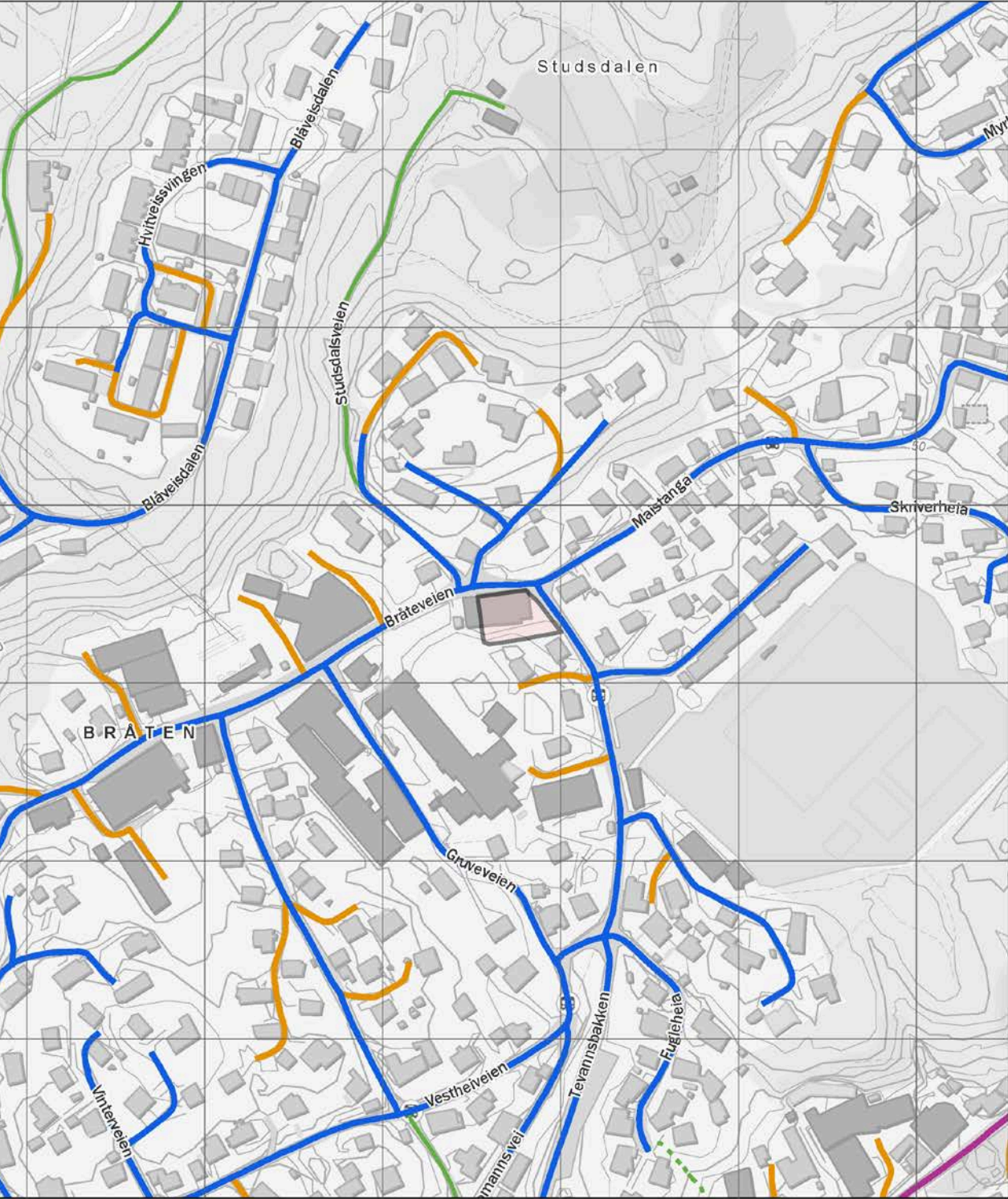
Gamle Kragerøvei 12
3770 KRAGERØ

Telefon: +47 35986200

2655 01 43800

Epost: post@kragero.kommune.no

Org.nr.:963 946 902



MELDING
om

BYGG SOM ER TATT I BRUK

Instruks for utfylling i Rundskriv Bygg nr. 108 og 193.

Skjemaet fylles ut for alle nyoppførte bygg, også tilbygg, påbygg og ombygging som det er utstedt innvilgelsesbrev for.

Kommune: Kragerø Nr. 117 Fylke Tolmunk
1. Byggherrens navn: Simon J. Jørgensen, Bråteveien 117
(adresse)

2. Innvilgelsesbrevets J.nr.: 19-51
3. — dato: 15/04/2025

4. Bygget er tatt i bruk den 19-51

5. Byggets bruk (strek under det som passer):
Boligbygg (herunder våningshus på landet), driftsbygninger for landbruk, fiske eller transport, verksteds- og fabrikkbygninger, forretnings- og kontorbygg, kafé- og losjihus, hotell, sykehus, skole, hytte, skogskoie, kombinert bolig- og forretningsbygg, kombinert bolig- og industribygg, annet slags bygg (oppgi hva slags): Garasje

6. Arbeidets art: Nybygg, tilbygg, ombygging (strek under det som passer).

7. Gjenreisning etter krigsskade?
Nei.

8. Byggemåte: Betong, mur, mur og betong, tre, blandet konstruksjon (strek under det som passer).

9. Antall etasjer (1, 1½, 2, 2½ osv) 1 10. Bebygget grunnflate 625 m².

11. a) Brutto golvflate* (grunnflate x antall etasjer) 625 m² i alt.
b) Herav til beboelse (i kombinert bygg) 625 m² i alt.
* Rom i kjeller eller loft som brukes til beboelse, forretning eller industri skal regnes i tillegg.

12. Besvares bare for bygg med beboelsesleiligheter og hybler:

a) Antall leiligheter med 1 rom pluss tekjøkken	2	»	»
»	1	»	» kjøkken
»	2	»	»
»	3	»	»
»	4	»	»
»	5	»	»
»	»	»	»
»	»	»	»
»	»	»	»

Tilsammen antall leiligheter 2

b) Herav antall leiligheter tatt i bruk: 2

13. Antall enkelte beboelsesrom (hybelrom o. l.) 2

Kragerø den 3/11 1957
T.O.S.
Stempel og underskrift.



Utskriftsdato: 15.04.2025

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

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	19 846,73 kr
Eiendomsskatt	3 071,14 kr
Feiing	600,88 kr
Vann	13 579,37 kr
Sum	37 098,12 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt næring	2194000 0/00	3,00 kr	1/1	0 %	6 582,00 kr	3 510,86 kr
Feieavgift	1 Pipe	791,00 kr	1/1	0 %	791,00 kr	263,68 kr
Vann Abonnementsgebyr	3 Kr	3 033,80 kr	1/1	0 %	9 101,40 kr	3 033,80 kr
Vannavg. Måler	165 m³	20,04 kr	1/1	0 %	3 306,60 kr	3 306,60 kr
A-Kto Vann	165 m³	21,70 kr	1/1	0 %	3 580,50 kr	1 175,51 kr
Tilb. A-Kto Vann	-249 m³	20,04 kr	1/1	0 %	-4 989,96 kr	-4 989,96 kr
Kloakk Abonnementsgebyr	3 Kr	3 283,80 kr	1/1	0 %	9 851,40 kr	3 283,80 kr
Kloakkavg. Måler	165 m³	43,22 kr	1/1	0 %	7 131,30 kr	7 131,30 kr
A-Kto Kloakk	165 m³	47,50 kr	1/1	0 %	7 837,50 kr	2 573,14 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilb. A-Kto Kloakk	-249 m³	43,22 kr	1/1	0 %	-10 761,77 kr	-10 761,77 kr
				Sum	32 429,97 kr	8 526,96 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse					
Matrikkelenhet:		Gårdsnr 42, Bruksnr 117		Kommune:	
				4014 Kragerø	
Adresse:					
Veiadresse:		Bråteveien 1, gatenr 1011		Grunnkrets:	
		3770 Kragerø		505 Bjørnebyen	
Oppdatert:		01.01.2024		Valgkrets:	
				4 Kragerø	
				Kirkesogn:	
				5090101 Kragerø	
				Tettsted:	
				3054 Kragerø	

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Bjørnebyen 117	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	23.07.1947	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	978,7 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	4014/42/117	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4014/42/117	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	20.02.2018	Avgiver	4014/42/117	-320,1
	Matrikkelført:	22.02.2018	Berørt	4014/42/1	0,0
			Berørt	4014/42/103	0,0
			Mottaker	4014/42/326	320,1
Annen forretningstype	Forretning:	20.02.2018	Berørt	4014/42/103	0,0
	Matrikkelført:	20.02.2018	Berørt	4014/42/117	0,0
Nymatrikulering	Forretning:	23.07.1947	Mottaker	4014/42/117	1 050,0
	Matrikkelført:				

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Annen garasje-/hangarbygning									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Bråteveien 1		Unummerert bruksenhet							
Ingen registrert adresse		Unummerert bruksenhet							
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	128,0	Rammetillatelse:					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:					
Energikilde:		BRA annet:	27,0	Ferdigattest:					
Oppvarming:		BRA totalt:	27,0	Midl. brukstil.:					
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):					
Vannforsyning:				Antall boliger:					
Bygningsnr:	165349652			Antall etasjer:				1	
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				27,0	27,0			30,0	30,0

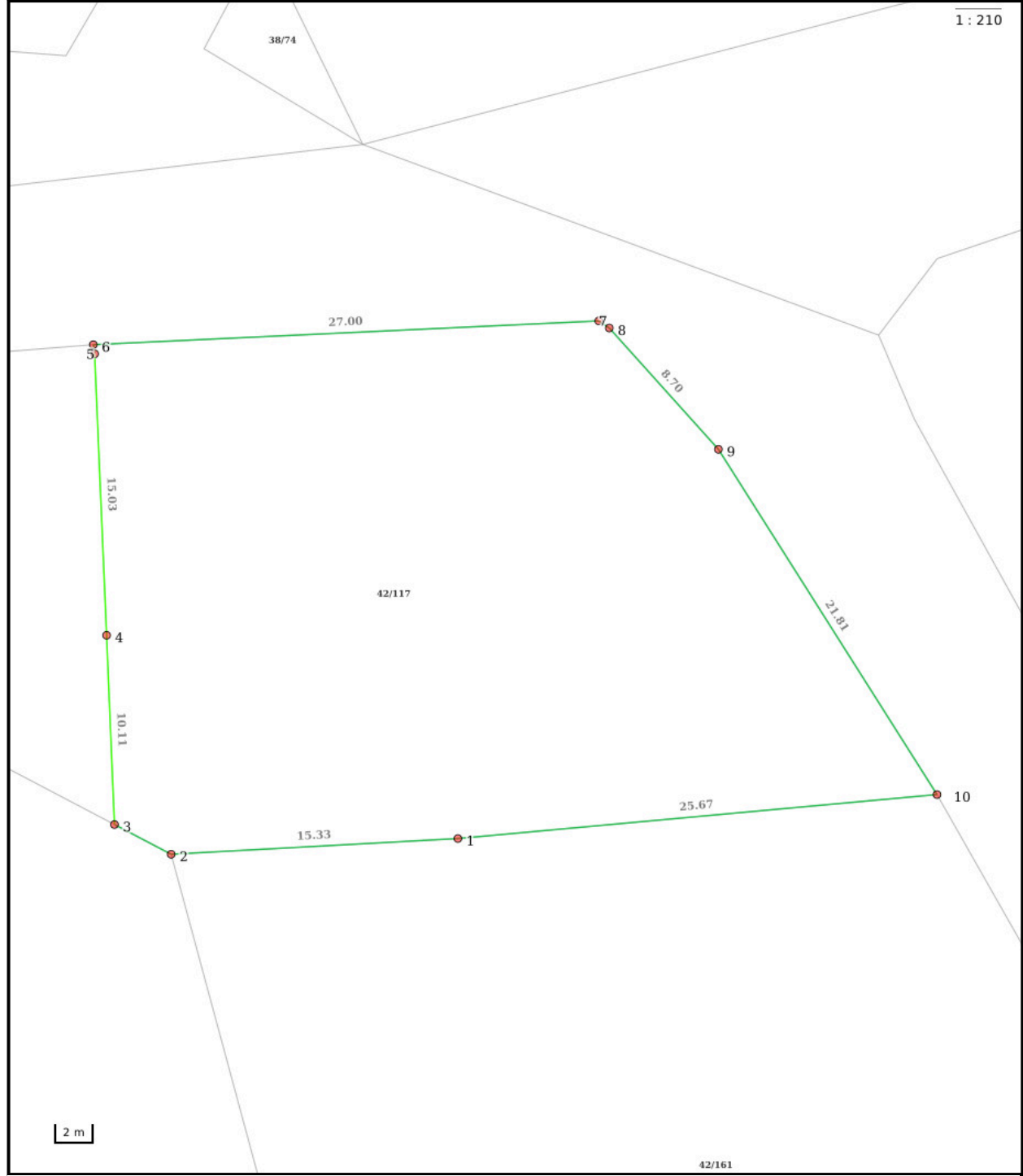
Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	--- Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler	○ Bygningspunkt	
11 – 30 cm.	Over 500 cm	--- Veikant	 Punktfeste	△ Sefrak kulturminne	
31 – 200 cm	Ikke angitt			se ambita.com/sefrak for fargeforklaring	

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	--- Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler	○ Bygningspunkt	
11 – 30 cm.	Over 500 cm	--- Veikant	 Punktfeste	△ Sefrak kulturminne	
31 – 200 cm	Ikke angitt			se ambita.com/sefrak for fargeforklaring	

Areal og koordinater

Areal: 978,70m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 525 824,01	523 375,10	15,33m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 525 821,81	523 359,93	3,41m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 525 823,12	523 356,78	10,11m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 525 833,14	523 355,45	15,03m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
5	6 525 848,04	523 353,47	0,49m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
6	6 525 848,52	523 353,36	27,00m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
7	6 525 852,20	523 380,11	0,68m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
8	6 525 851,87	523 380,70	8,70m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
9	6 525 845,95	523 387,08	21,81m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
10	6 525 828,64	523 400,35	25,67m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Nabolagsprofil

Bråteveien 1

Lokal transport

	Kragerø stadion Linje 506	1 min  0.1 km
	Maistanga Linje 506	2 min  0.2 km
	Kragerø rutebilstasjon Buss, ferge	10 min  0.9 km
	Neslandsvatn stasjon Linje F5	25 min  24.6 km

Transport for lengre reiser

	Kragerø ferjekai Linje 710, 711, 712	10 min  0.9 km
	Furuholmen brygge Linje 710, 711, 712	17 min  1.6 km
	Sandefjord lufthavn Torp	1 t 5 min 
	Kristiansand Kjevik	1 t 43 min 

Ladepunkt for el-bil

	Barthebrygga	10 min 
	Gromstad 50kw	12 min 

 **Kollektivtilbud**
Bra 56/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 82/100

 **Gateparkering**
Lett 79/100

Området har blitt vurdert av 15 lokalkjente.

Største bedrifter i området

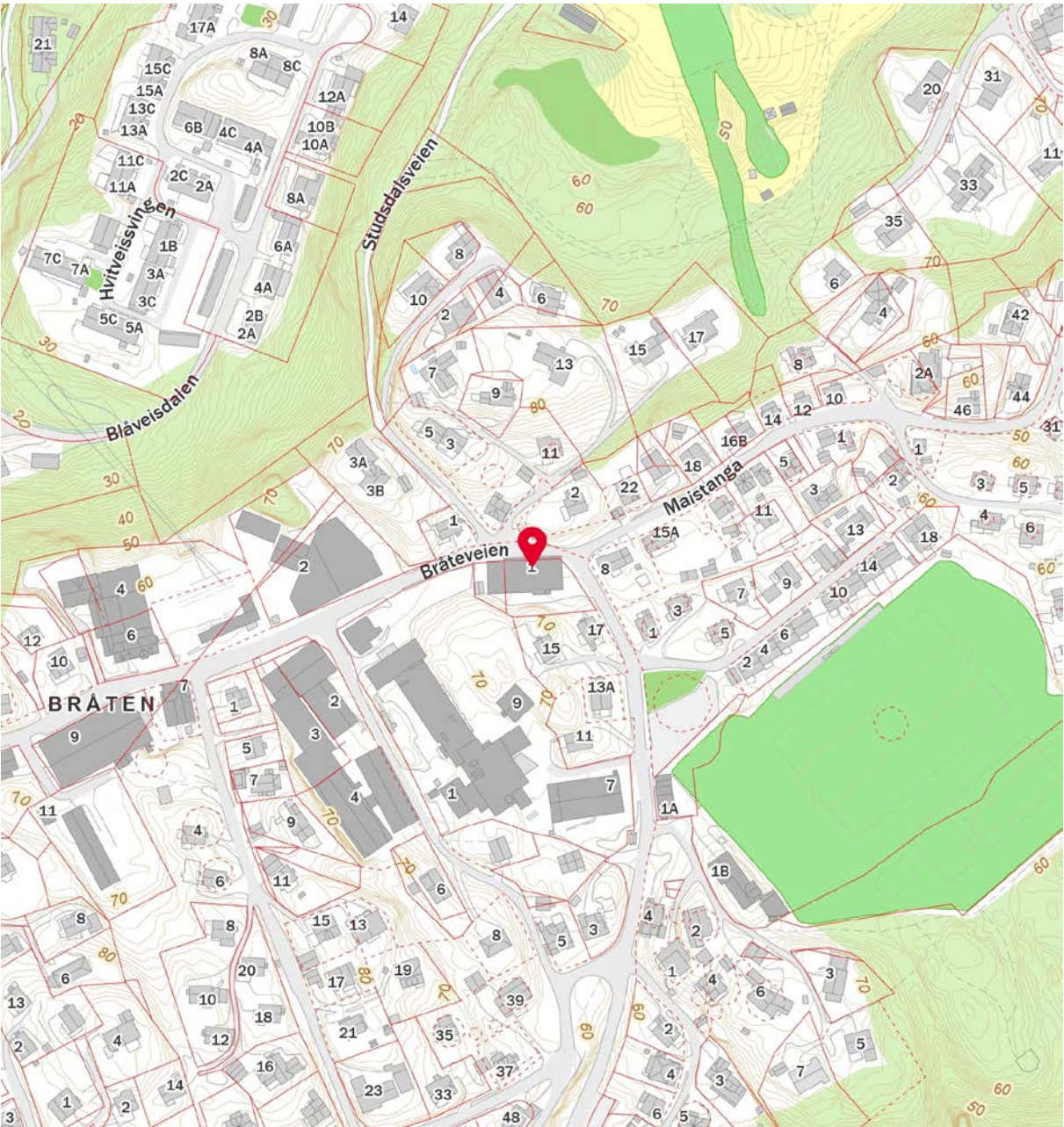
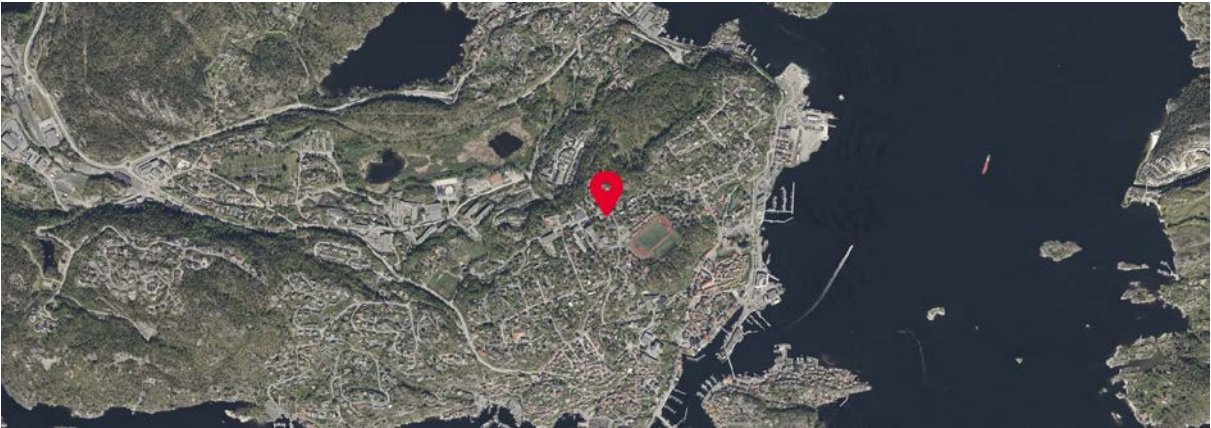
	Ansatte
Kragerø Kommune	1501
Marienlyst Sykehjem	117
Kragerø Skole	117
Grenland Brann og Redning Iks	111
Vitalis Helse Kragerø AS Psykiatrisk Avd...	104
Kragerø Kommune Omsorg Administrasj...	96
Kragerø Videregående Skole	85
Skagerrak Sparebank	82
Kragerø Kommune Hjemmesykepleien	75
DNH A/S Den Norske Høytalerfabrikk A...	74
Palla Pharma Norway AS	72
AS El Paso	64
Kragerø Kommune Teknisk Driftsavd	61
Kragerø Kommune Støtte og Utvikling	55
Verven	46

Treningssenter

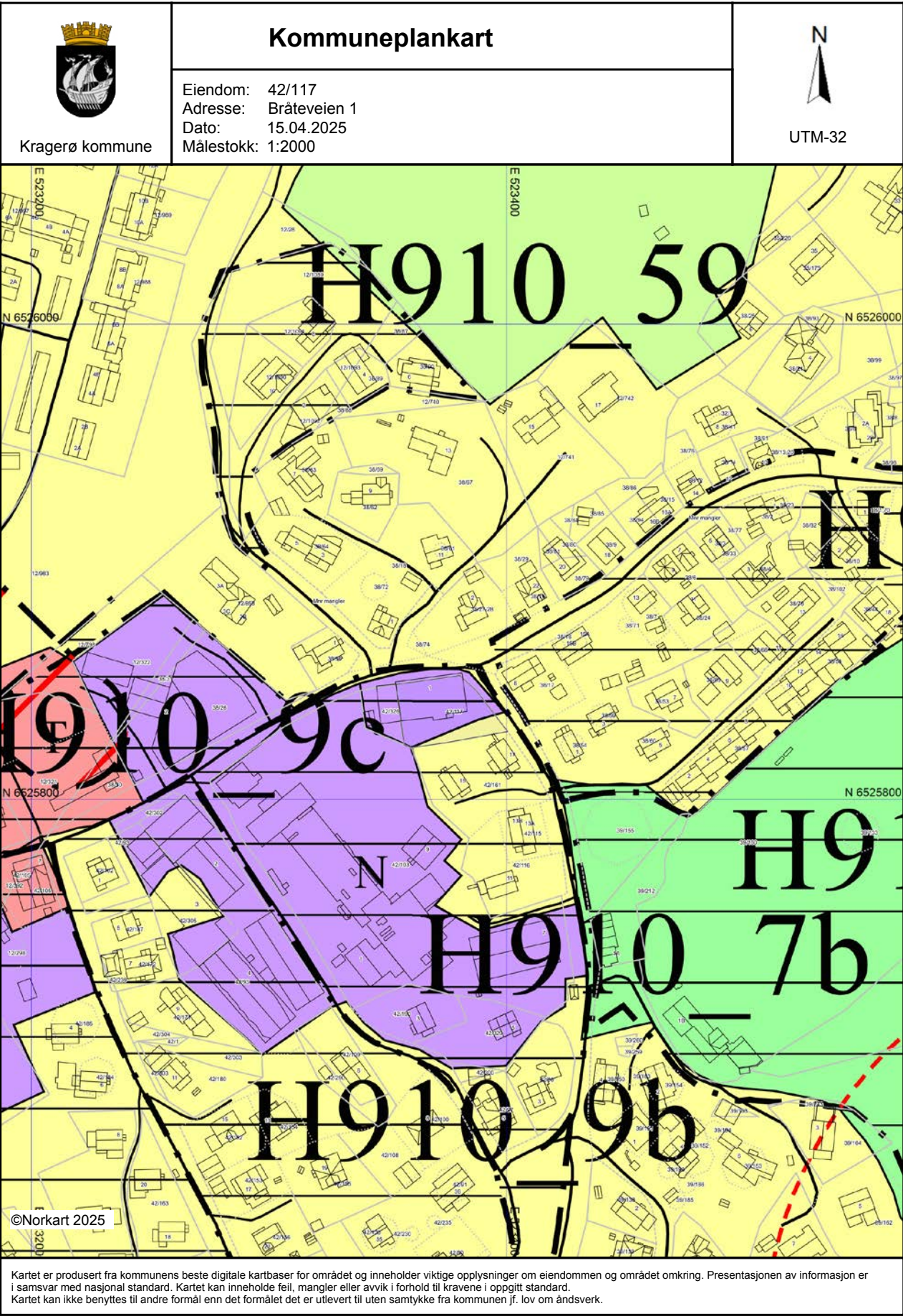
	Family Fitness Kragerø	7 min 
	MOT Kragerø	5 min 

Dagligvare

Spar Kirkebukta Kragerø Post i butikk, PostNord	9 min  0.8 km
Kiwi Kragerø	12 min 



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



Tegnforklaring	
<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Område for industri/lager
	Garasjeanlegg
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	Anlegg for idrett og sport
	Friluftsområde (på land)
	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Kontor/Industri
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



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-antennor 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.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Bråteveien 1
3770 KRAGERØ

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kragerø
Saksbehandler: Jon Reidar Haugland

Telefon: 477 15 120
E-post: jon.reidar.haugland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____ Navn: _____

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

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre