

aktiv.





Eiendomsmegler

Nora Eikeland

Mobil 464 20 926

E-post nora.eikeland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 290 000,-
Omkostn.: Kr 83 640,-
Total ink omk.: Kr 3 373 640,-
Felleskostn.: Kr 729,-
Selger: Mathias Bendiksen Krafft

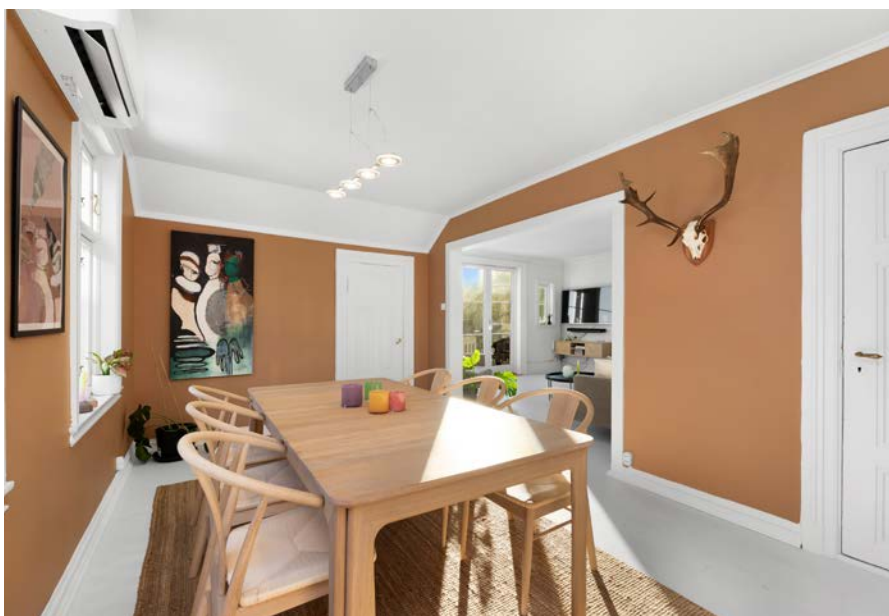
Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1880
BRA-i/BRA Total 121/126 kvm
Tomtstr.: 357 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 39, bnr. 111
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1302260064

Løkkebakken 10

Lekker toppleilighet pusset opp hovedsakelig i 2010. Leiligheten har et moderne, men likevel sjarmerende preg.

Leiligheten inneholder: Gang, stue, spisestue, kjøkken, 2 soverom, bod og bad.

Eiendommen ligger meget sentralt til, kun ca. 3-4 minutters gange fra Kragerø sentrum med sjarmerende kaféer, restauranter og nisjebutikker. Kragerøskolen med klassetrinn fra 1-10 klasse og svømmehall ligger 1 minutt fra boligen. I tillegg ligger leiligheten rett ved legesenter og Family treningssenter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	62
Andre vedlegg	78
Nabolagsprofil	107
Budskjema	116

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 121 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 126 kvm

TBA: 6 kvm

Tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 121 kvm Entré, stue, spisestue, gang, gang 2, bod, kjøkken, soverom, soverom 2, bad

TBA fordelt på etasje

2. etasje

6 kvm

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 kvm Bod

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

357 kvm

Tomtebeskrivelse

Det er felles asfaltert adkomst/inngangsparti. Hagen på sørsiden disponeres av snr. 1, mens denne seksjon har et koselig uteområde på vestsiden av boligen. Arealet som ligger utenfor inngangspartiet og på sydvestsiden langs boligen disponeres av denne enheten. Her er det opparbeidet med belegningssten og satt opp utebod.

Leiligheten har en romslig, sørøstvendt balkong med fin sjøutsikt og gode solforhold.

Tomten er festet på ca. 357 kvm i følge grunnseddel fra 1925.

Grunneier: Kragerø Kommune

Festeavgift utgjør kr 223,- pr. år/2026, denne konsumprisindeksreguleres hvert 10 år, neste regulering er i 2031 i følge kommunen. Festeavgiften er inkludert i de kommunale avgiftene. Festekontrakten er uoppsigelig. Grunneier har forkjøpsrett og må samtykke ved overdragelse.

Beliggenhet

Eiendommen ligger meget sentralt til, kun ca. 3-4 minutters gange fra Kragerø sentrum med sjarmerende kaféer, restauranter og nisjebutikker. Det er kort avstand til dagligvareforretning. Kragerøskolen med klassetrinn fra 1-10 klasse og svømmehall ligger kun 1 minutt unna. I tillegg ligger eiendommen rett ved Family treningssenter.

En liten spasertur fra boligen finner man også det gamle kystfortet Gundersholmen, som i dag er et friområde med sandstrand, gressplen og saltvannsbasseng, samt en kiosk/kafe som er åpen på sommertid. Det er også lett tilgang til fergekaia som bringer deg enkelt ut til hele Kragerøs fantastiske skjærgård.

Adkomst

Se kartutsnitt på finn.no eller kontakt megler for beskrivelse.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av eldre bebyggelse, bolig og næring.

Bygningssakkyndig

Jacob Unosen Ramberg

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOD

Bod står på fundamenter i leca.

Reisverk i tre med stående bordkledning.

Saltak med sperrer i tre og takteking av takstein.

Innvendig er det plater på gulv og trepanel på vegger og himling.

Ytterdør i tre.

Bod fungerer til tiltenkt bruk.

Normal vedlikehold må beregnes.

TOMANNSBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taktekking ble skiftet i 2011 ved renovering av bygning, undertak er eldre.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft: Saltak med sperrer i tre.

Vinduer: Vinduer i tre med koblet rammer.
Vinduer i tre med enkeltglass.

Vinduer varierer i alder og kvalitet.

Dører: Inngangsdør i tre med glassfelt.
Terrassedør i tre med glassfelt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse i tre med rekker i tre.

Dekke skiftet i 2023.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted: Murt pipe med ildsted lokalisert i stue.
Feieluke er lokalisert i enheten i 1 etasje.

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må

tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring/utskiftning bør utføres. Råteskadet trekledning må skiftes ut. Bordkledning står for vedlikehold, utbedringer og utskiftninger.

Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist fukt skjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er registrert stedvis misfarge på undertak.

Det er registrert noe merker i himling i leilighet, her er det ikke registrert unormale fuktmålinger på befaringdagen.

Konsekvens/tiltak: Takkonstruksjon må overvåkes.

Utskiftninger må utføres etter behov.

Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er registrert vinduer med kondensering, slitasje på karmen og eldre vinduer med koblet enkeltglass er ikke veldig energi effektive.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Vinduer må justeres. Vedlikehold og utskiftning av vinduer må beregnes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er registrert noe slitasje og mykt treverk på rekkverk.

Konsekvens/tiltak: Det må beregnes vedlikehold og utbedringer på detaljer til rekkverk.

Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Overflater må stedvis utbedres for TG:1.

Innvendige trapper

Det er registrert slitasje og merker på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak: Vedlikehold må beregnes.

Innvendige dører

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må påregnes.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er ikke lovlig å føre pexrør skjult, uten varerør.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Pexrør må overvåkes.

Avløpsrør

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

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmesentral

Etter informasjon fra leietaker og eier gir ikke varmepumpe nok varme, denne fungerer ikke som den skal.

Konsekvens/tiltak: Varmepumpe må kontrolleres av fagkyndig.

Om denne må skiftes eller kan utbedres er ukjent.

Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG3

Dører

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er registret råteskader på terrassedør.

Konsekvens/tiltak: Døren(e) står foran utskiftning.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Pipe og ildsted

Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Konsekvens/tiltak: Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

2 etasje - Bad - Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv har overflate av belegg.

Vegger har overflater av våtromsplater.

Himling har overflate av trepanel.

Vask med baderomsinnredning, toalett og dusjkabinett på badrom.

Bad brukes som normalt på befaringdagen, TG: 3 gitt da forventet levetid på tettesjikt er oppbrukt. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er 2 veier ut av branncellen, det er inngangsdøren og ut terrassen. Begge disse utgangene er på samme side av bygget og det er for langt fra soverommet ved badet for at dette kan telles som 2 forskjellige alternativer.

Vinduer i leiligheten er sidehengslet vinduer med midtstolpe, disse er ikke godkjent for rømningsvei.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radon måling eller tiltak mot radon.

Håndløper mangler i trappeløp.

Det er avvik i rømningsveier.

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder:

- Trapperom
- Entré
- Stue/spisestue
- Kjøkken
- To soverom
- Rom brukt som soverom (ikke godkjent)
- Bad
- Kott
- 2 boder

Det er i tillegg en frittstående utebod som denne leiligheten disponerer alene.

Standard

Lekker toppleilighet pusset opp hovedsakelig i 2010. Leiligheten har et moderne, men likevel sjarmerende preg. Leiligheten ligger i en gammel villa fra ca. 1880. Utvendig har boligen i stor grad beholdt sin opprinnelige stil. Bygget er delt horisontalt, med en leilighet på 1. etasje og noe av 2. etasje, samt 2. etasje. Til leiligheten hører også en utebod fra 2012 på ca. 5m².

Beskrivelse av leilighetens rom:

Leiligheten har todelt stue med lysmalt eikeparkett og overflater malt opp i moderne farger. Stuen inneholder peis med innsats og varmepumpe. Det er sydvendte vindusflater som gir godt lys og en flott sjøutsikt. Rommet har utgang til solrik balkong med herlig sjøutsikt. Fra stuen er det dør til to mindre rom, hvorav det ene har fungert som kott og det andre rommet har vært brukt som soverom / kontor. Rommene er ikke godkjent som soverom. Leiligheten inneholder i tillegg to bodrom.

Kjøkkenet har en lekker, lysmalt innredning fra 2010 med integrert oppvaskmaskin og komfyr. Det er ventilator over komfyren. På gulv er det samme parkett som i stue og veggene har malte plater samt flis over benk.

Badet inneholder servant, wc og nytt dusjkabinett. Det er belegg på gulv og vegger med våtromsplater. Rommet har opplegg for vaskemaskin i mellomgang mellom kjøkken og bad. Dette er ikke et våtrom.

Leiligheten inneholder to gode soverom. Hovedsoverommet har skyvedørsgarderobe. Dette soverommet kan med letthet omgjøres til to rom, slik at leiligheten får tre soverom. Rommet har inngang fra spisestue, i tillegg er det en gammel dør fra entre, bak garderobeskap. Det andre soverommet har inngang fra mellomgang på innsiden av kjøkkenet.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Det er fiber og mulighet for altibox.

Parkering

Nåværende eier leier to parkeringsplasser av Løkkebakken Eiendom, og har betalt kr. 12.000,- pr.2026 for begge plassene totalt. Parkeringsplassene er betalt ut 2026. Det er mulig å forlenge avtalen, og megler kan formidle kontakt med Løkkebakken Eiendom.

Diverse

-Bildene er hentet fra forrige salg, det kan forekomme avvik.

-Det er forkjøpsrett innad i sameiet ved salg. Dvs. at snr. 1 har forkjøpsrett til høyeste bud og har inntil 2 mnd etter budaksept på å gjøre slik forkjøpsrett gjeldende. Dette medfører i ytterste konsekvens at kjøper må vente inntil 2 mnd på å få avklart handelen.

-Leiligheten har vært utleid og eier har ikke bebodd leiligheten selv. Leietakerne flytter ut 01.07.2026. Nåværende eier har leid ut for 14.500,- + strøm og internett.

-Boligen er SEFRAK-registrert, som bygning oppført før 1900. SEFRAK er en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <http://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert. Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner. Registreringen fungerer mer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

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

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

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

Energi

Oppvarming

Vedfyring og elektrisk. Det er installert varmepumpe.

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruk for 2026 utgjorde 8939 kWh. Faktisk strømforbruk vil variere med bruken av eiendommen.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 290 000

Omkostninger kjøper

3 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

82 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

83 640 (Omkostninger totalt)

95 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

98 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 373 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 385 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 388 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 18 848 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer vann, kloakk, renovasjon, feieavgift, eiendomsskatt og grunnleie.

Eiendomsskatt

Kr 6 096 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 705 977 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 823 907 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Ny eier må påregne seg faste løpende kostnader som innboforsikring, strøm, tv/internett o.l. Nevnte faste utgifter vil i stor grad variere etter eget forbruk, ønsker og avtaler.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

135/340

Felleskostnader inkluderer

Månedlige fellesutgifter utgjør kr 729,-. Dette dekker denne seksjonens andel av felles forsikring. Det innbetales ikke fellesutgifter til avsetning av fremtidig felles vedlikehold, slik at utgifter til f.eks. kledning eller tak dekkes med 42,5 % av seksjon 2 og 57,5 % av snr. 1.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 729

Sameiet

Vedtekter/husordensregler

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 39, bruksnummer 111, seksjonsnummer 2 i Kragerø kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4014/39/111/2:

19.08.1896 - Dokumentnr: 900078 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

ÅRLIG AVGIFT NOK 20

BYGGEFORBUD

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER

MED FLERE BESTEMMELSER

Opprinnelig grunnseddel tinglyst i 1896 på ett tillegg til matrikkelnummer 111 mot årlig grunnleie kr 14,80 og med forbud mot bebyggelse av tomten. Grunneier har forkjøpsrett. Selve grunnseddelen har ikke latt seg innhente, men gammel grunnboksutskrift beskriver denne samt henviser til nye vilkår dok. 900129.

NYE VILKÅR

Dok. nr: 900129 - 14.09.1925

Grunnseddel med nye vilkår tinglyst i 1925. For nærmere beskrivelse se under "tomt". Dokumentet ligger som vedlegg til salgsoppgave.

11.05.1989 - Dokumentnr: 1490 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/2

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 2 SEKSJONER

Dokumentet ligger som vedlegg til salgsoppgave.

11.06.2010 - Dokumentnr: 425445 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel

Endring av formål/brøk:

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 135/340

Dokumentet ligger som vedlegg til salgsoppgave.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger hverken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for den opprinnelige eneboligen. Boligen er oppført i 1880, og det er dermed ikke å forvente at slike attester foreligger. Det foreligger ikke tegninger fra byggeår, kun fra fasadeendringer i 1982 og 1997. Da det ikke foreligger komplette tegninger med oversikt over fasade og planløsning har ikke megler kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk. Da bygget er fra 1880 er det ikke å forvente at slike tegninger foreligger. Ny eier overtar uansett ansvar og evt. risiko for manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse.

Det foreligger tegninger fra 1982 som omhandler fasadevegg mot nord, disse gjelder naboeligheten. Det foreligger også tegninger fra 1997 som viser fasadeendringer på sydøstvegg. På denne tiden ble blant annet dør i 2. etasje satt inn, og noen vinduer på gavelvegg mot øst byttet ut. Tegningene ser ut til å stemme med dagens løsning. Tegninger ligger vedlagt i prospekt.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er en del av reguleringsplan "Løkkebakken 14 m. flere" og er regulert til boligformål. I reguleringsbestemmelsene står det blant annet at eksisterende bebyggelse i området kan bygges om slik at bebyggelsens karakter i hovedsak videreføres. Utnyttelsesgraden for boligområdene kan ikke overstige 60 % BYA. Boliger på gnr. 39, bnr. 111 skal ha en kotehøyde på inntil 40m mønehøyde og kotehøyde inntil 38m gesimshøyde. Mønehøyde maks 9 meter og gesimshøyde maks 7 meter. Reguleringskart og bestemmelser ligger som vedlegg til salgsoppgave.

I kommunens arealdelplan er eiendommen vist til boligformål. Her står det også at reguleringsplanen fortsatt skal gjelde.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

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.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtagelse etter avtale med selger. Leietaker flytter ut innen 01.07.2026, i tillegg har seksjonsnummer 1 forkjøpsrett som avklares senest 2 mnd etter at bindende avtale er inngått.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,3% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedspakke kr. 19.800,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 65.000,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr. 545,-. Utleggene omfatter sikring. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket markedspakke / direkte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Telemarksmegleren AS, organisasjonsnummer 985420785
Kirkegata 26, 3770 Kragerø

Salgsoppgavedato

14.04.2026

**Sentral toppleilighet med
sjøutsikt og egen veranda!**





Lekker toppleilighet pusset opp
hovedsakelig i 2010. Leiligheten har et
moderne, men likevel sjarmerende preg.
Leiligheten ligger i en gammel villa fra ca.
1880. Utvendig har boligen i stor grad
beholdt sin opprinnelige stil.



Leiligheten inneholder: Gang, stue, spisestue, kjøkken, 2 soverom, bod og bad.

Leiligheten har todelt stue med lysmalt eikeparkett og overflater malt opp i moderne farger. Stuen inneholder peis med innsats og varmepumpe. Det er sydvendte vindusflater som gir godt lys og en flott sjøutsikt. Rommet har utgang til solrik balkong med herlig sjøutsikt.









Kjøkkenet har en lekker, lysmalt innredning fra 2010 med integrert oppvaskmaskin og komfyr. Det er ventilator over komfyren.





Leiligheten inneholder to gode soverom. Hovedsoverommet har skyvedørgarderobe.

Dette soverommet kan med letthet omgjøres til to rom, slik at leiligheten får tre soverom. Rommet har inngang fra spisestue, i tillegg er det en gammel dør fra entre, bak garderobeskap. Det andre soverommet har inngang fra mellomgang på innsiden av kjøkkenet.

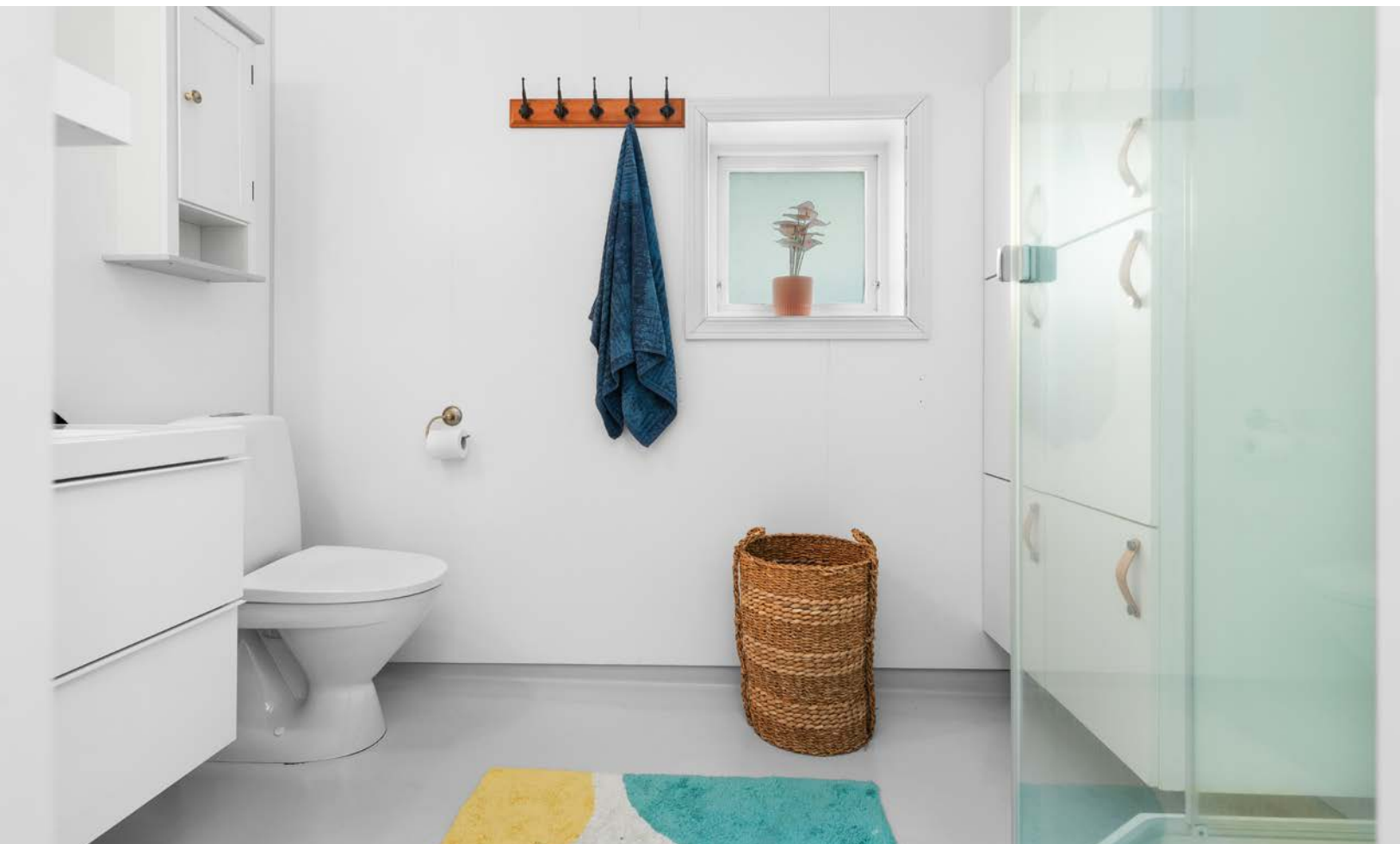
Fra stuen er det dør til to mindre rom, hvorav det ene har fungert som kott og det andre rommet har vært brukt som soverom / kontor. Rommene er ikke godkjent som soverom.







Badet inneholder servant, wc og nytt dusjkabinett. Det er belegg på gulv og vegger med våtromsplater. Rommet har opplegg for vaskemaskin i mellomgang mellom kjøkken og bad. Dette er ikke et våtrom.







Løkkebakken 10 2. Etg



Eileen
EILEEN STYLEN | BOLIG, STYLING, FOTO OG FILM

Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.


Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Løkkebakken 10 , 3770 KRAGERØ

 KRAGERØ kommune

 gnr. 39, bnr. 111, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 126 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 09.04.2026

Rapportdato: 10.04.2026

Oppdragsnr.: 20917-1501

Referansenummer: WY6312

Autorisert foretak: Ramberg Takst

Sertifisert Takstingeniør: Jacob U. Ramberg



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink that reads "Jacob Ramberg".

Jacob U. Ramberg

jacob@bjerketangen.no

918 89 227



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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst ble kontaktet av Mathias Bendiksen Krafft for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av leilighet med adresse Løkkebakken 10 i Kragerø kommune. Det er fint vær på befaringsdagen, ut over dette er alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapporten.

Vær oppmerksom på at denne enheten er en del av et sameie/borettslag, utenom innvendige forhold viser en til sameiet når det kommer til vedlikehold og utbedringer.

Tilstanden på boligen framstår med normal standard og normal bruksslitasje jamfør med byggeår.

TG: 2 er gitt til: vinduer, terrasse, overflater, innvendig dører, innvendig trapp, vannrør, avløpsrør, varmepumpe og varmtvannstank.

TG: 3 er gitt til: terrassedør, badrom, etasjeskille og ildsted. Kommenter til HMS er gitt til: radon, rømning og innvendig trapp.

Viser til rapportens underpunkter og at det er viktig at man leser disse, ikke bare sammendraget.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Tomannsbolig - Byggeår: 1880

UTVENDIG [Gå til side](#)

På eiendommen er det ført opp horisontalt tomannsbolig.

INNVEDIG [Gå til side](#)

Gulv har overflater av laminat, tregulv og belegg. Vegger har overflater av malte flater og trepanel. Himling har overflater av malte flater og trepanel.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv har overflate av belegg. Vegger har overflater av våtromsplater. Himling har overflate av trepanel.

Vask med baderomsinnredning, toalett og dusjkabinett på badrom.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Folierte skrog med profilerte fronter, stedvis med glassfelt. Laminat benkeplate med dobbel sort kompositt vask. Avsatt plass til kjøleskap. Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Den delen av tomten som ikke er bebygd består av asfalt,

belegningsstein, gress og beplantning.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Den delen av tomten som ikke er bebygd består av asfalt, belegningsstein, gress og beplantning.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Det er 2 veier ut av branncellen, det er inngangsdøren og ut terrassen. Begge disse utgangene er på samme side av bygget og det er for langt fra soverommet ved badet for at dette kan telles som 2 forskjellige alternativer. Vinduer i leiligheten er sidehengslet vinduer med midtstolpe, disse er ikke godkjent for rømningsvei.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radon måling eller tiltak mot radon.

Håndløper mangler i trappeløp.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Tomannsbolig

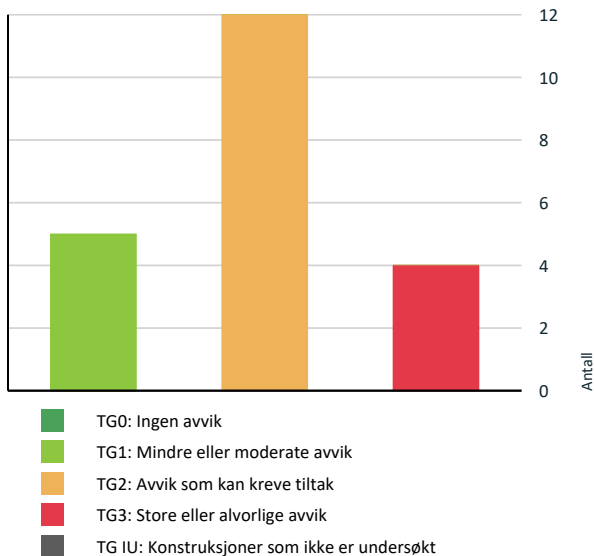
- Det foreligger ikke tegninger

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

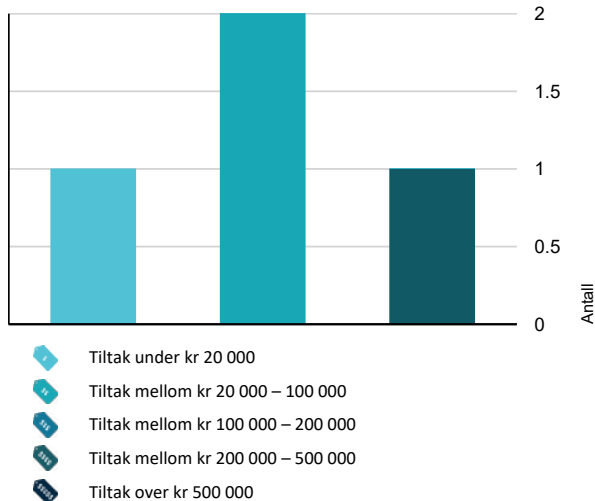
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling av enhet i tomannsbolig beliggende på Gnr: 39 Bnr: 111 Snr: 2 med adresse Løkkebakken 10 i Kragerø kommune.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2 etasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår

1880

Kommentar

I følge eier.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2011	Modernisering	Leiligheten ble oppgradert i 2011, nytt kjøkken, stedvis nye overflater og vinduer.
2022	Modernisering	Overflater stedvis renoveret.
2023	Modernisering	Terrassebord skiftet.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taktekking ble skiftet i 2011 ved renovering av bygning, undertak er eldre.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



Utsnitt taktekking.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Bordkledning står for vedlikehold, utbedringer og utskiftninger.



Utsnitt veggkonstruksjon.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med sperrer i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert stedvis misfarge på undertak.

Det er registrert noe merker i himling i leilighet, her er det ikke registrert unormale fuktmålinger på befaringdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Takkonstruksjon må overvåkes.

Utskiftninger må utføres etter behov.

Tilstandsrapport



Ingen unormale fuktindikasjoner ved misfarge på befaringdagen.



Utsnitt undertak.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre med koblet rammer.
Vinduer i tre med enkeltglass.

Vinduer varierer i alder og kvalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert vinduer med kondensering, slitasje på karmen og eldre vinduer med koblet enkeltglass er ikke veldig energi effektive.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer må justeres.

Vedlikehold og utskiftning av vinduer må beregnes.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.

TG 3 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør i tre med glassfelt.
Terrassedør i tre med glassfelt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Det er registrert råteskader på terrassedør.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Utsnitt terrassedør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i tre med rekker i tre.

Dekke skiftet i 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe slitasje og mykt treverk på rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må beregnes vedlikehold og utbedringer på detaljer til rekkverk.



Utsnitt terrasse.



Utsnitt terrasse.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv har overflater av laminat, tregulv og belegg.
Vegger har overflater av malte flater og trepanel.
Himling har overflater av malte flater og trepanel.

Overflater varierer i alder og kvalitet.

Det er stedvis fornyet overflater i 2011 og 2023, men det er også stedvis eldre overflater med slitasje, sprekker og forvitring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater må stedvis utbedres for TG:1

Tilstandsrapport



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Høydeforskjeller kontrollert.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt pipe med ildsted lokalisert i stue.
Feieluke er lokalisert i enheten i 1 etasje.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Ildsted.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

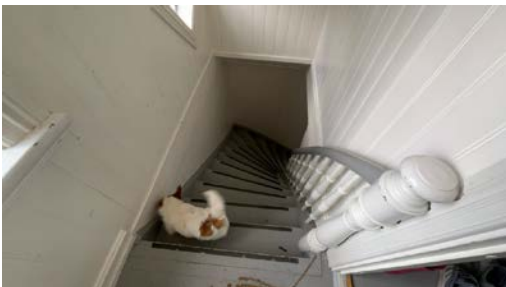
- Det er avvik:

Det er registrert slitasje og merker på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må beregnes.



Innvendig trapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Det er registrert noe slitasje på vridere og stedvis dører som er vanskelig å åpne og lukke.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Tilstandsrapport



Utsnitt innvendige dører.



Utsnitt innvendige dører.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv har overflate av belegg.

Vegger har overflater av våtromsplater.

Himling har overflate av trepanel.

Vask med baderomsinnredning, toalett og dusjkabinett på baderom.

Bad brukes som normalt på befaringdagen, TG: 3 gitt da forventet levetid på tettesjikt er oppbrukt.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Folierte skrog med profilerte fronter, stedvis med glassfelt.

Laminat benkeplate med dobbel sort kompositt vask.

Avsatt plass til kjøleskap.

Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.

Årstall: 2011

Tilstandsrapport

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2011

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.
Stoppekran lokalisert i gang.

Det er registrert pexrør som er ført skjult uten varerør.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke lovlig å føre pexrør skjult, uten varerør.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Pexrør må overvåkes



Stoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Vaskemaskin plassert i gang mellom badet og kjøkken.
Det er sluk på oppkant til vaskemaskin, eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.

Vaskemaskin plassert i gangen her burde ha vannstopper på vanntilførsel.



Opplegg for vaskemaskin.

1 TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Etter informasjon fra leietaker og eier gir ikke varmepumpe nok varme, denne fungerer ikke som den skal.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmepumpe må kontrolleres av fagkyndig.
Om denne må skiftes eller kan utbedres er ukjent.



Varmepumpe.

1 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2006

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsrapport



Varmtvannstank.
Varmtvannstank står sammen med underetasjen sin tank i teknisk rom 1 etasje.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Med tanke på alder og manglende dokumentasjon, så anbefales det en kontroll av anlegget. Kostnadsestimat gitt for kontroll, avvik funnet av fagkyndig kommer i tillegg.



Sikringsskap.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er 2 veier ut av branncellen, det er inngangsdøren og ut terrassen. Begge disse utgangene er på samme side av bygget og det er for langt fra soverommet ved badet for at dette kan telles som 2 forskjellige alternativer. Vinduer i leiligheten er sidehengslet vinduer med midtstolpe, disse er ikke godkjent for rømningsvei.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radon måling eller tiltak mot radon.

Håndløper mangler i trappeløp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidpunktet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

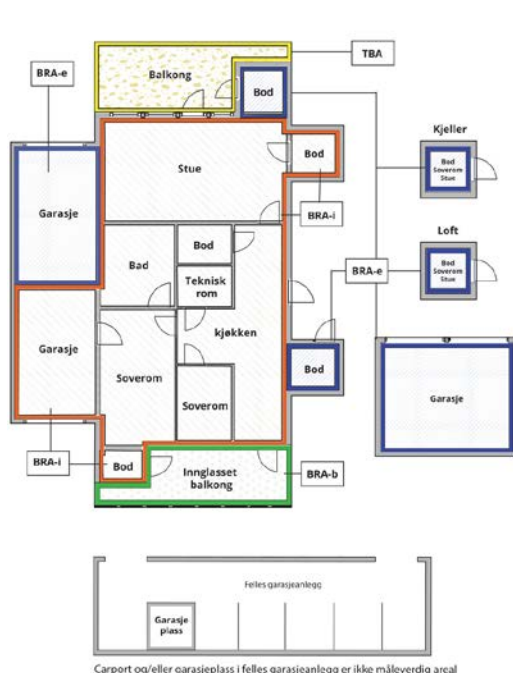
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 etasje	121			121	6
SUM	121				6
SUM BRA	121				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Entré, stue, spisestue, gang, gang 2, bod, kjøkken, soverom, soverom 2, bad		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Terrassebord skiftet i 2023.
Overflater stedvis renovert i 2022.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Jacob U. Ramberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	39	111		2	363 m ²	Kommunekart.com	Ikke relevant

Adresse

Løkkebakken 10

Hjemmelshaver

Krafft Mathias Bendiksen, Kragerø Kommune

Kommentar

Areal gjelder for sameiet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligområde og sentrumsnært i Kragerø kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Plannavn: Løkkebakken 14 m.flere.

Formål: Boliger.

Om tomten

Den delen av tomten som ikke er bebygd består av asfalt, belegningsstein, gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen, denne dag var det pent vær.

Ut over dette er det ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018 - 2030.

Konsesjonsplikt

Ja. 0-grense i hele Kragerø kommune. Boplikt ved egenerklæring.

Bebyggelsen

På eiendommen er det ført opp horisontalt tomannsbolig.

Denne rapporten gjelder for enheten i 2 etasje.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Ingen opplysninger om forsikringsforhold er oppgitt.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bod står på fundamenter i leca.
Reisverk i tre med stående bordkledning.
Saltak med sperrer i tre og takteking av takstein.

Innvendig er det plater på gulv og trepanel på vegger og himling.

Ytterdør i tre.

Bod fungerer til tiltenkt bruk.
Normal vedlikehold må beregnes.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	10.04.2026	Rekvirent har god kjennskap til eiendommen og egenerklæringen er fylt ut på en grundig og tillitsfull måte. Takstmann har ut over dette ingen kommentarer til egenerklæringen.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Mathias Bendiksen Krafft

Boligen

Løkkebakken 10

3770 Kragerø

4014-39/111/0/2

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Ja**

Ja. Ifølge tilstandsrapporten har badet TG3 og anbefales totalrenovert på grunn av alder og oppbrukt levetid på tettesjikt. Det foreligger ingen dokumentasjon. Hulltaking i 2023 påviste ikke unormale forhold i tilliggende konstruksjoner.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det er registrert kondens og slitasje på enkelte vinduer, og noen råtne lister.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Leietakere har kommentert at den ikke varmer tilstrekkelig, usikker på omfang.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Boligen er modernisert i 2011 og senere oppgradert med overflater i 2022 og terrasse i 2023.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det foreligger tilstandsrapport datert 28.11.2023 utarbeidet av takstingeniør i forbindelse med tidligere salg.

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

♦ **Ja**

Har hørt om noen uenigheter mellom leietakere og beboere på eiendommen, uten nærmere kjennskap til dette.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.



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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET



§ 1 Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiet Løkkebakken 10 har forretningskontor i Kragerø kommune. Sameiet består av 2 seksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring datert 11/5-89.

Sameiet har til formål å ivareta sameierenes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr 39, bnr 111, i Kragerø kommune med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 Organisering av sameiet og råderett

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

Seksjonen og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

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

§ 3 Fellesutgifter

Fellesutgiftene er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter følgende brøk:

Fullverdiforsikring og Kommunale avgifter dekkes med 57,5 % av seksjon 1, og 42,5% av seksjon 2. Se tinglyst avtale av 10/5-89.

§ 4 Vedlikehold

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

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesareal, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar og fordeles som følger:

Utvendig vedlikehold dekkes med 57,5 % av seksjon 1, og 42,5% av seksjon 2. Se tinglyst avtale av 10/5-89.

§ 5 Ombygging og påbygging

Det kreves full enighet i sameiermøtet for vedtak om:

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

§ 6 Om sameiermøtet

I sameiet har hver seksjon en stemme. Sameierene har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver.

§ 7 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for eiendommen og enighet av begge eiere.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av begge eiere før byggemelding kan sendes.

§ 8 Endringer i vedtektene

Endringer i sameieavtalen kan besluttet av begge eiere i felleskap.

§ 9 Forholdet til lov om eierseksjoner

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

Kragerø, 1/12-2009

Som eier av seksjon nr 1, vedtar jeg sameieavtalen som bindende for meg og mine rettsetterfølgere.

Anne Lise Kveldsovik

SOM EIER AV SEKSJON NR 2. VEDTAR JEG
SAMEIEAVTALEN SOM BINDENDE FOR
MEG OG MINE RETTSETTERFØLGERE

KRAGERØ, 1/12-2009

Yorhjn Jøst

REFERAT SAMEIERMØTE LØKKBEAKKEN 10

Den 4. april 2016 ble det avholdt sameiermøte i Løkkebakken 10.

Tilstede:

Cecilia Eilers, eier av seksjon nummer 1, møtte sammen med advokat Ådne Jareld.
Veronica Williams, eier av seksjon nummer 2, møtte sammen med advokat Øystein Slettebø.

Følgende saker ble behandlet:

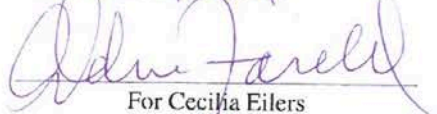
1. Innkallingen
2. Hagearealer
3. Hundehold på fellesarealene
4. Nytt sameiermøte

Referat fra behandling av sakene:

1. Ingen av sameierne hadde merknader til innkallingen.
2. Det var enighet om følgende forståelse:
Utvendig tilleggsareal til seksjon 2, merket som areal B jfr. bilag 1, skal ikke benyttes til daglig/alminnelig gjennomgang til tilleggsareal for seksjon 1. Gjennomgang kan benyttes når det er nødvendig f.eks. ved trekking av vannslange, transport av større/tyngre objekter og vedlikeholdsarbeider. Eilers fjerner steinheller som er lagt i areal B. Williams samtykker til at Eilers setter opp en port mellom tilleggsarealene.
3. Williams gav uttrykk for at det oppleves som en ulempe at hunder oppholder seg fritt på fellesarealet og anmodet om at det ble tatt hensyn til dette.
4. Seksjonseierne er enige om at det skal avholdes nytt sameiermøte i nær fremtid for nærmere drøfting av nødvendig vedlikehold, og andre fellesanliggender, bl.a. plassering av søppeldunker.

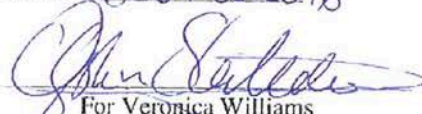
Sted/dato

Oslo, 06.06.16


For Cecilia Eilers
Advokat Ådne Jareld

Sted/dato

Skien 06.06.16


For Veronica Williams
Advokat Øystein Slettebø

Referat Sameiermøte Løkkebakken 10. Tirsdag 16. juni 2015

Tilstede: Cecilia Eilers, Veronica Williams.

Arne Stig Tjade var tilstedeværende og hadde en innledning før møtet startet.

Sak 1. Maling av hus

- RAL Farger/Fargekoder - Eilers skal gi Williams RAL farger
- Type maling som skal benyttes - Drygolin
- Kragerø kommune ved bygningsetaten, har ingen innvendinger mot vedlikehold av bolig, herunder maling av hus i tilsvarende uttrykk som i dag og port mellom hagene til bolig 1 og bolig 2 såfremt det er samme uttrykk som gjerde rundt
- Kulturminnefondet – Williams kontakter kulturminnefondet og får tak i dokumentasjon som må til for å starte prosess snarest mulig.
- Williams tar kontakt med maler og får en vurdering på jobb, hva som er kritisk viktig og hva som evt. ikke er det. Skal da samkjøres med opplysninger som Kulturminnefondet krever i sin dokumentasjon/søknadsprosess på stønad.

Sak 2. Bruken av bruksenhetene og fellesarealer

- Enkelte beboer har enerett til å bruke sin bruksenhet
- Fellesarealer – skal ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem.
- Alle fremtidige installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av begge eierseksjonene. Hva skal gjøres og kostnader skal avklares før arbeidet iverksettes.
- Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.
- Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

Sak 3. Husdyr

Det er opplyst til Eilers at hund gjør når eier ikke er hjemme.

Sak 4. Husordensregler

Det skal være generell ro mellom kl. 23.00 og 07.00 i ukedagene.

Under generell ro skal det ikke spilles musikk og opphold på fellesarealene er ikke anbefalt.

Opphold på fellesarealer må ikke avtales på forhånd.

KRAGERØ KOMMUNE.

**FORSLAG TIL ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR
LØKKEBAKKEN 14 M. FL., GNR 39, BNR. 157 OG 192,
M. FL.**

KRAGERØ KOMMUNE.

REGULERINGSBESTEMMELSER:

Dato for siste revisjon av planen.....

Dato for kommunestyrets vedtak.....

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål med nummerhenvisning til plankartetets tekstboks.

1. Byggeområder- Boliger
Næringsbygg/kontorer/bolig
Særskilt allmenntilgjengelig formål.
Offentlig formål.
3. Trafikkområder- Kjørevei
4. Friområder- Parkmessig opparbeidet område.
6. Spesialområder Friluftsområde

Andre bestemmelser-

8. Gjerder, utforming og plassering.
9. Fellesbestemmelser.

**REGULERINGSPLANEN GODKJENT
AV KRAGERØ KOMMUNE**

K.SAK 55/00 DATO 15.06.00

Byggesaksen i Kragerø 31.01.02

(Handwritten signature)

29.04.02

PBL. §25: REGULERINGFORMÅL, ANDRE REGULERINGSBESTEMMELSER.

S1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Boliger.

I området kan eksisterende bebyggelse bygges om slik at bebyggelsens karakter i hovedsak videreføres.

Utnyttelsesgraden for boligområdene skal ikke overstige 60% BYA.

Bebyggelsen skal for boliger på eiendom 39/176,78 ha en mønehøyde inntil kotehøyde 41 m og gesimshøyde inntil kotehøyde 38 m. Mønehøyde maksimum 8 meter, gesimshøyde maksimum 5 meter. Boliger på eiendom 39/111 skal ha en kotehøyde på inntil 40m mønehøyde og kotehøyde inntil 38 m gesimshøyde. Mønehøyde maksimum 9 meter, gesimshøyde maksimum 7 meter. Underetasje kan tillates når forholdene ligger til rette for det på innefor formålet boliger. Plassering av garasjer og boder skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset, selv om dette ikke skal føres opp samtidig med dette.

Bebyggelsens endelige plassering på tomta fastsettes av det faste utvalg for plansaker, som også skal påse at bebyggelsen får en god form om materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse.

1.2 Næringsbygg/kontor/bolig.

Eksist. bygning kan om ønskelig bygges om. Bygningen kan inneholde funksjoner for næringsvirksomhet/kontorer eller leiligheter evt. En kombinasjon av begge formål.

I området kan det føres opp bygninger/tilbygg som leiligheter og/eller næringsbygg/kontorer og innretninger som garasjeanlegg/boder etc.

Næringsbygg/kontorer og leiligheter kan også kombineres i nybygg/tilbygg.

Nye bygninger kan føres opp i 5 etasjer + garasje i underetasje på gateplan.

Mønehøyde skal ha maksimum kotehøyde 51 meter, gesimshøyde maksimum kotehøyde 50 meter. Mønehøyde maksimum 20 meter, gesimshøyde maksimum 19 meter. De nye bygninger kan legges nord, sør, øst og vest for eksist. bygning og også legges over denne. Bygninger kan legges nærmere nabogrense enn 4 meter og over på kommunal grunn mot at denne erverves enten ved kjøp eller leie.

Fjellmasser bak eksist. bygg kan fjernes for plassering av tilbygg/nybygg.

Nybygg kan legges inntil 3.5 meter fra Bedehuset.

Samlet areal for dette formålet er på ca. 3570 m². Maksmalt BYA kan være 55 % utnyttelse.

Nybygg/tilbyggets endelige plassering på tomta fastsettes av det faste utvalg for plansaker, som også skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.

1.3 Særskilt angitt allmennyttige formål - Bedehus.

I området kan eksisterende bygning bygges om og til. Bygningen har spesielle detaljer som bør bevares og videreføres ved utbedring og tilbygg/påbygg. Bebyggelsens endelige plassering på tomta fastsettes av det faste utvalg for plansaker, som også skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse.

Areal innefor formålet er ca. 1000 m². Maksimal BYA kan være 95 % utnyttelse.

Ved nye byggetiltak på eiendommen kan gesimshøyden være inntil kotehøyde 41 meter og mønehøyde inntil kotehøyde 45 meter. Mønehøyde maksimum 16 meter, gesimshøyde maksimum 12 meter.

1.4. Offentlige formål

Trygdekasseanlegg.

I området kan det tillates tilbygg og ombygging av bygninger i tilknytning til området funksjon som trygdekasse og aktiviteter som naturlig knyttes til dette formål.

Areal innefor formålet er ca. 2280. Maksimal BYA kan være 55% utnyttelse. Ved nye byggetiltak på eiendommen kan gesimshøyden være inntil kotehøyde 51 meter og mønehøyde inntil kotehøyde 55 meter. Mønehøyde maksimum 16 meter, gesimshøyde maksimum 12 meter.

Eksist bygninger kan bygges om og til i harmoni med eksist. i.h.h.t. de lover og regler som gjelder.

Bebyggelsens endelige plassering på tomta fastsettes av det faste utvalg for plansaker, som også skal påse at bebyggelsens får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse.

§ 3. TRAFIKKOMRÅDER.

3.1. Kjørevei

Omfatter eksist. Løkkebakken som kan vedlikeholdes og utbedres, med nåværende veibredde og fortau.

3.2 Parkering

Ny parkeringsplass opparbeides i tilknytning til nærings- og kontorbygg for besøkende. Det opprettes parkeringsplasser under nybygg/tilbygg. Eksist. parkeringsplasser opprettholdes i størst mulig grad.

§ 4. FRIOMRÅDER

4.1 Park/lekeområde

Området ved parkeringsplassen beplantes mot boligbebyggelse.

ANDRE BESTEMMELSER

§ 8. Gjerder, utforming og plassering.

8.1. Inngjerding av tomtene skal anmeldes til bygningsmyndighetene som skal godkjenne gjerdenes høyde, konstruksjon og farge. Dersom gjerdet plasseres innefor tomtegrense, må også denne plassering godkjennes.

§ 9. FELLESBESTEMMELSER

9.1. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

9.2. Rettigheter og plikter i h.h.t. jordloven skal gjelde for hele planområdet.


9.3. Det skal avsettes tilstrekkelig plass for av og pålessing samt biloppstillingsplasser nødvendig for eiendommenes bruk etter det faste utvalg for plansakers skjønn.

9.4. Arealet mellom byggelinje og gatelinje skal ikke inngjerdes. Det kan benyttes lave parkgjerder eller levende innhegning.

9.5. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det tillates av det faste utvalg for plansaker innenfor rammen av bestemmelsene i Plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.

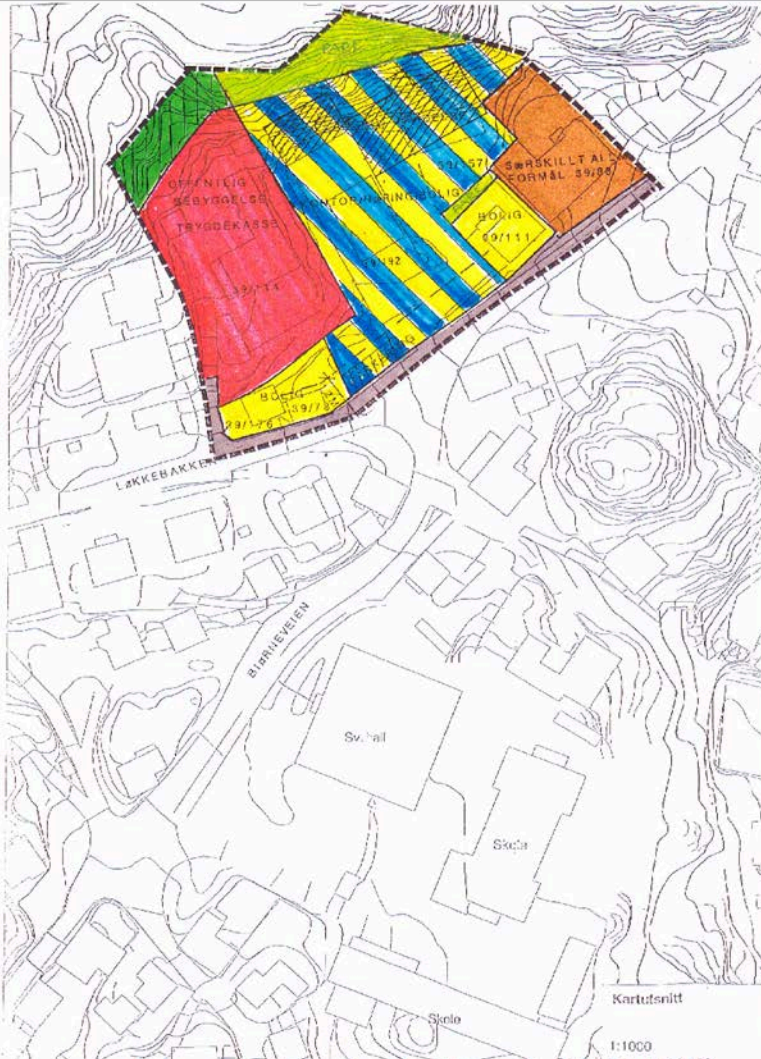
- 9.6. Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.
- 9.7. Alle oppgitte kotehøyder setter maksimalgrenser for høyder ved tilbygg, påbygg og nybygg innefor samtlige formål under § 1 Byggeområder.

Kragerø den 30.06.00.



Sigurd Bothner siv.ark. MNAL NPA.

91



TEGNFORKLARING

BL. § 25. REGULERINGSFORMÅL

- 1. BYGGEOMRÅDER**
- BOLIGER
 - BOLJKER
 - HYTTER
 - FORRETNINGS- OG KONTOR M.V.
 - INDUSTRI
 - OFFENTLIGE BYGNINGER
 - ALVANNYTTIG FORMÅL
 - Næringssbygge/kontor og bolig
- 2. LANDBRUKSOMRÅDER**
- JORDBRUK/SKOGBRUK
- 3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)**
- KØREVEI
 - GANG- OG SYKKELVEI/FORTAU
- 4. FRICOMRÅDER**
- PARK, TILVED, LEKEPlass
 - IDRETT
- 5. FARFOMRÅDER**
- RAS/FELCM
- 6. SPESIALOMRÅDER**
- BEVARING
 - CAMP OG Plass
 - TRILUFTSOMRÅDE

BL. § 26. ANDRE BESTEMMELSER

- FELLES AVKJØRSEL
 - FELLES PARKERINGSPLASS
 - FELLES LØKROMRÅDE
- STREKSYSMBOLER M.V.**
- PLANENS BEGRENSNING
 - GRØNSE FOR REGULERINGSFORMÅL
 - BYGGEGRØNSE
 - TOMTEGRØNSE
 - EKISTERENDE BEGRENSEGRØNSE SOM OPPHEVING
 - FRISKILTUM
 - SENTERLIGT REGULERT VEG
 - CM'SS AV PLANLAGTE BYGG
 - CM'SS AV EKISTERENDE BYGG SOM NYGÅR I PLANEN
 - VANN
- 62a = dekar (1000 m²)
- Ekvidistanse: 1 m
- MÅLESTOKK: 1:1000
- 10 0 m 50 m
- NORDPIL

REGULERINGSPLAN/ENDRING MED REGULERINGSGESTEMMELSER FOR: Kartblad: _____

"LÅKKEBAKKEN 14 M.F.L." KRAGERØ KOMMUNE.
ENDRING AV REGULERINGSPLAN. Kartprosjekt: _____

REVISJONER: _____ DATO _____ SIGN. _____

SAKSBEHANDLING I/F G. BYGNINGSLOVEN

1. SAKS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	REGULERINGSPLANEN GODK. EN: AV KRAGERØ KOMMUNE K.SAK 55/00 DATO 15.06.00 Bygningssjefen i Kragerø 31.01.02
2. SAKS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET EVL. NYTT OFFENTLIG ETTERSYN	
3. SAKS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET KOMMUNESTYRETS VEDTAK	

STADTÆSTET AV: _____

PLANEN UTARBEIDET AV: SIGURD BOTHNER SIVILARKITEKT 36/441 NPA Rådhusgt. 3, 3770 Kragerø Telefon: 35 90 22 00 - Fax: 35 90 21 46	DATO: 30.6.00	TEGN. NR: 3.	SAKSBEH.: <i>[Signature]</i>
---	---------------	--------------	------------------------------

*Notits for grundloven og for-
Kopsretten viden til gæder for kaas skat
No. 12000-- i Hypothekbureauet
Kragers Borgermestarkontor 12/9 1925
12. Kopsret*

Kragers d. n. s.
Ovenstående forpligtelser vedlar jeg herved i alle dele som følger at opfylde.
Kragers Borgermestarkontor 15. maj 1925
12. Kopsret

gjænger og overleveret fæstet.
Originalen til dette dokument forblir i grundlovens besiddelse, medens en kopia af
hertil eksisterende grundlovsforhold til Rydmandsborg herved er af kraft.
Saa snart nærværende grundbæddel er indtaget med lade prioritet, sættes ethvert mæng-
ter værd som for indbyrdsboende forkyndt for hovedretsværdighed i Kragers.
I skemaforholdene vedtages Kragers forlikskommission og byting som rets forum af-
grundloven.
Ethvert nyt adkomstdokument er først gyldigt, naar det er forevist og påtegnet af
Grundloven forbeholder sig i ethvert tilfælde, hvor tomteforlygtheden skifter navn, forkyndelse.
Sålg eller borttænde af dele af tomten er ugyldig uden skriftlig meddelelse tilhæle-
dant tilfælde den fæstetens tilkommende løsningsret.
Ende forvald og dom eller eksuktion at stille på det til offentlig auktion, og fraktes i sa-
Skatrent grundloven ikke betales i rets tid og grundloven berettiget til uden forogaa-
disse ansættelse.
eller kr. 200.-- *to hundrede kroner*
prioritet pant i tomteforlygtheden med de paa samme til enhver tid staaende bygninger samt
Til sikkerhed for den til enhver tid skyldige grundlovs indtil dens tilbagebetale beløb
hvort naar tale mal.

12. Kopsret
Kragers d. n. s.
I nærliggende grundlovs betaler fæstetens til grundlo-
oven eller den som dertil henrykkes

til: *St. Brødsbjerg*
Tomten har form og udstrækning
som ses af plan og udsnit ved
gule grundlovs: 6-13 med 29 tomt
28,57 m. B-8 17,44 m. C-B-20,77
m. og D-R (inkl. stue) 17,14 m.
flaet areal 357,4 m²

Grundbæddel



1-12/9 1925. 22 - pag. 180

25/1012
39/111

T i n g l y s t ved ekstratinget for Kragerø den
14de august 1925, innført i pb.14 - pag.181 samt ekstrahert i regi-
ster IV folio211,-hvorved anmerkes:

1. Obligasjon til Kerine Larsen for kr.10000, tingl.1/11 1899.
hvorpaa avlyst kr.2000 29/4 1911.
2. Grunnseddel til konsul Joh.Fr.Juel paa et tillegg til matr.nr.111
mot aarlig grunnleie kr.14,80 og med forbud mot bebyg-
gelse av tomten, hvorhos i samme endvidere er forbudt fe-
stereisn aa bortsette noen del av tomten til andre samt aa
holle, heste, kreaturer, raar eller gjeter, tgl.2/10 1896.
3. Obligasjon fra S.A.Engebrethsen til Joh.Fr.Juel for kr.2000, tgl.
11/8 1906.
4. Erklæring, hvorved eieren av matr.nr.114 Løkken gir eieren herav
tillatelse for ham personlig til aa anbringe en aapning
(vindu) i den vestre ende av kontorbygningen paa denne
eiendom, tingl.14/8 1906.
5. Obligasjon fra Amund Schrøder til Sandskedal sparebank for kr.
2000, tingl. 28/5 1915.
6. Do til Hypothekbanken for kr. 12000, tingl.1/5 1925.

For tinglysningen betalt statskassen kr.3 - tre - 00 onsr.

Spilling



AKTIV EIENDOMSMEGLING KRAGERØ
POSTBOKS 68
3791 KRAGERØ

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Løkkebakken 10 (Kjersti Aasgaard)
Vår referanse: 1983603/11178082
Bestilling: A2 2019-10-22 (2) 18

Dato
22.10.2019

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1490	31	11.5.1989	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0815 KRAGERØ	39	111	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 www.seeiendom.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

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, (jfr. tinglysingsforskriftens § 6).

DAGBOKFØRT

11.05.89 01490

SORENSKRIVEREN I
KRAGERØ

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 39	Bnr. 111	Fnr.	Kommune Kragerø
2. Eier	Navn		Fødselsdato (dag, mnd., år)	
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	<p>Undertegnede erklærer at</p> <p>a) <input checked="" type="checkbox"/> eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).</p> <p>b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetenes areal eller <input type="checkbox"/> bruksenhetenes innbyrdes verdi</p> <p>c) <input checked="" type="checkbox"/> kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).</p> <p>eller <input type="checkbox"/> kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.</p> <p>eller <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.</p> <p>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).</p>			
5. Tegninger m. v.	<p>Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks- enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).</p>			

Rettt kopi bekreftef



6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
1	B	58	21		
2	B	42	22		
3			23		
4			24		
5			24		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		100	Sum teller skal stemme med nevner		
Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.					
7. Supplerende tekst					
Dato		Hjemmelshaver(ne)s underskrift			
10/5 - 89		Hilde Myhren Anne Lise Kveldsen T. Adde			
Sted					
KRAGERØ					
Dokumentet returneres til:					
Navn		Adresse		Telefon	



BEGJÆRING OM OPPDELING AV LØKKEBAKKEN 10, GNR 39
BNR 111, I KRAGERØ I 2 SEKSJONER.

Eiendommen gnr 39 bnr 111 i Kragerø begjæres oppdelt i
2 seksjoner. Seksjon 1 skal eies av _____ og
_____, Løkkebakken 10, 3770 Kragerø.
Seksjon 2 skal eies av _____, Løkkebakken 10,
3770 Kragerø.

Seksjon 1 består av en ideell halvpart av eiendommen
med eksklusiv bruksrett til:


- A. Leilighet nr. 1 som består av rom nr. 1,2,3,4,5,6,7,
8,9,10,11,12,13,14,15,16 beliggende i 1. etg. og
2. etg. (15,16). Samlet areal 200m². Se etasjeplan.
- B. Kjellerrom C i h.t. etasjeplan.
- C. Have A i h.t. etasjeplan.

Seksjon 2 består av en ideell halvpart av eiendommen
med eksklusiv bruksrett til:

- A. Leilighet nr. 2 som består av rom nr. 17,18,19,20,
21,22,23,24,25,26,27,28 av areal 135m² beliggende
i 2. etg. i h.t. etasjeplan.
- B. Have B i h.t. etasjeplan.

Seksjonene kan omsettes uavhengig av hverandre, med
forkjøpsrett av den andre sameier, tilsvarende
høyeste bud.

Kragerø, den 10/5 - 89



Tom Askedalen Anne Lise Kveldsvik Hilde Myhren

Jeg bekrefter at utstederne er over 20 år og har under-
skrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette
dokument i vårt nærvær.

De er myndige og bosatt i Norge.



HEFTELSENER VED SEKSJON 1 OG SEKSJON 2 I LØKKEBAKKEN 10,
GNR 39 BNR 111 I KRAGERØ.

A. Dekning av felles utgifter:


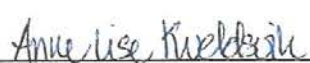
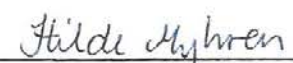
- A1. Kommunale avgifter og skatter dekkes med 57,5% av seksjon 1 og 42,5% av seksjon 2.
- A2. Fullverdiforsikringspremie dekkes med 57,5% av seksjon 1 og 42,5% av seksjon 2.
- A3. Ved skader som ikke dekkes av fullverdiforsikringen dekker seksjon 1 57,5% og eier av seksjon 2 42,5% av alle kostnader ved utvendige reparasjoner. Ved innvendige skader dekkes disse helt og fullt av de respektive seksjonene. Unntatt herifra er hvis skaden(e) skyldes én av eierne og denne beviselig har utvist grov uaktsomhet. I disse tilfeller dekkes alle utgifter, både innvendig og utvendig av denne eier.

B. Ytre vedlikehold:

Alt ytre vedlikehold, herifra unntatt havene, dekkes med 57,5% av seksjon 1 og 42,5% av seksjon 2. Før utbedring foretas må begge eierne være enige om dette.

Ved et evt. salg av en av seksjonene, har selger plikt til å informere ny eier om denne heftelses-erklæring, i det denne må undertegnes av ny eier.

Kragerø, 10/5 - 89

  
Tom Askedalen Anne Lise Kveldsvik Hilde Myhren





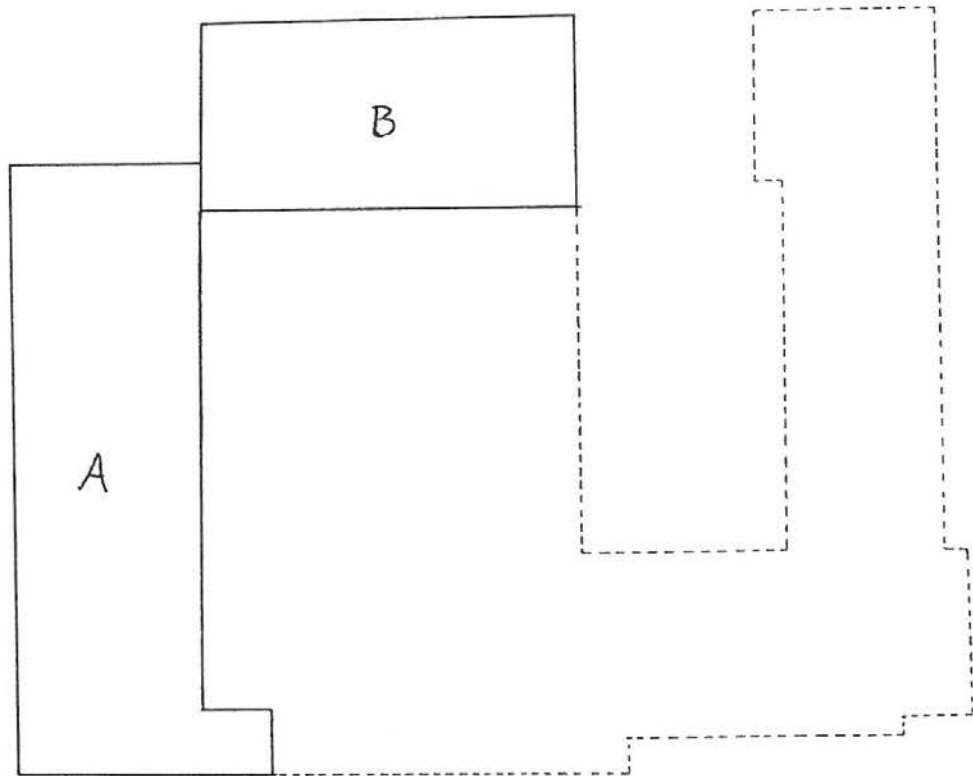
Situasjonsplan

Hilde Myhren

Anne Lise Kveldsvik

P. Hilde





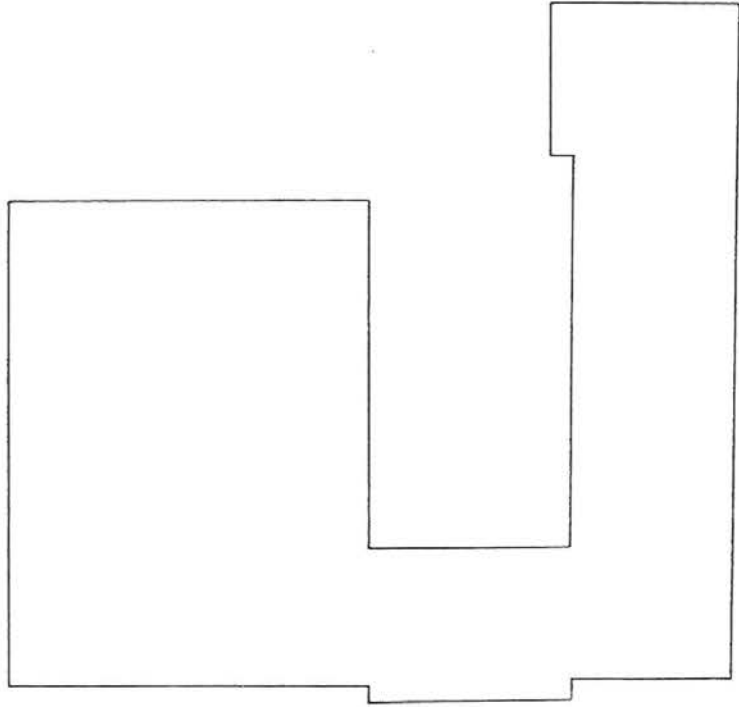
Etasjeplan : Haver

Seksjon 1 : Haver A

Seksjon 2 : Haver B

Hilde Myhren
Anne Lise Kveksjø
P. Skjold

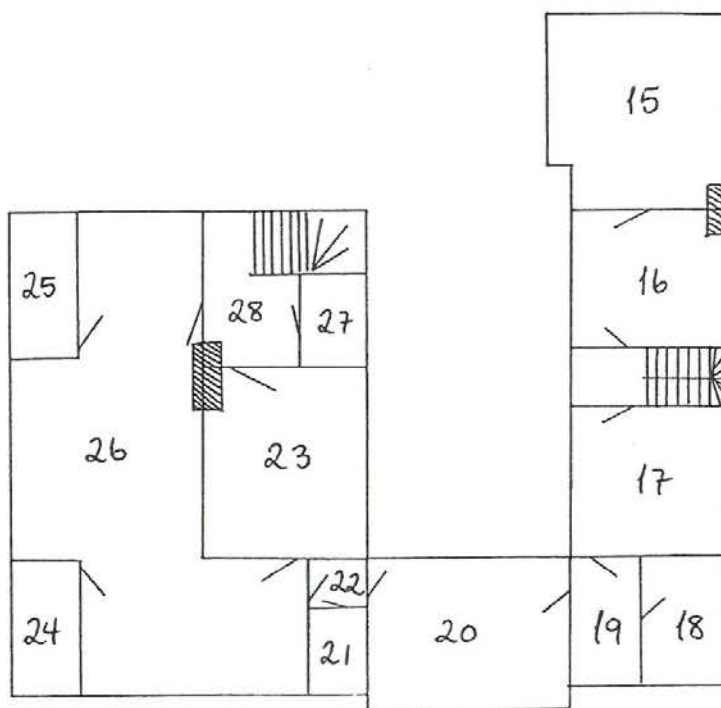




Etasjeplan : Loft



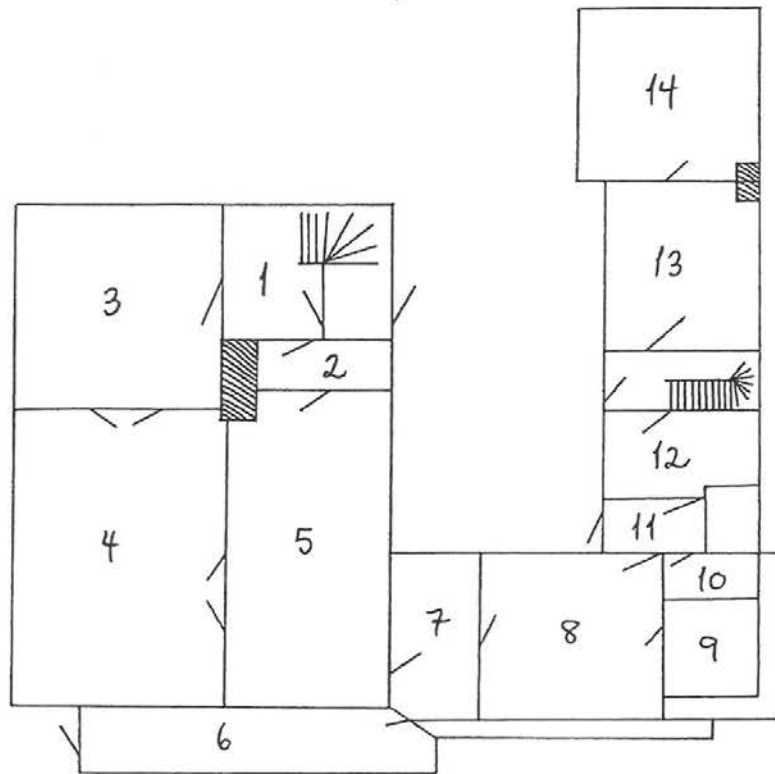
Stilde Myhren
Annelise Kvaldseth
R. Kvaldseth



Etasjeplan : 2. etasje
 Seksjon 1 : Rom 15 - 16
 Seksjon 2 : Rom 17 - 28

Hilde Myhren
 Anne Lise Kjellevik
 P. Kjellevik



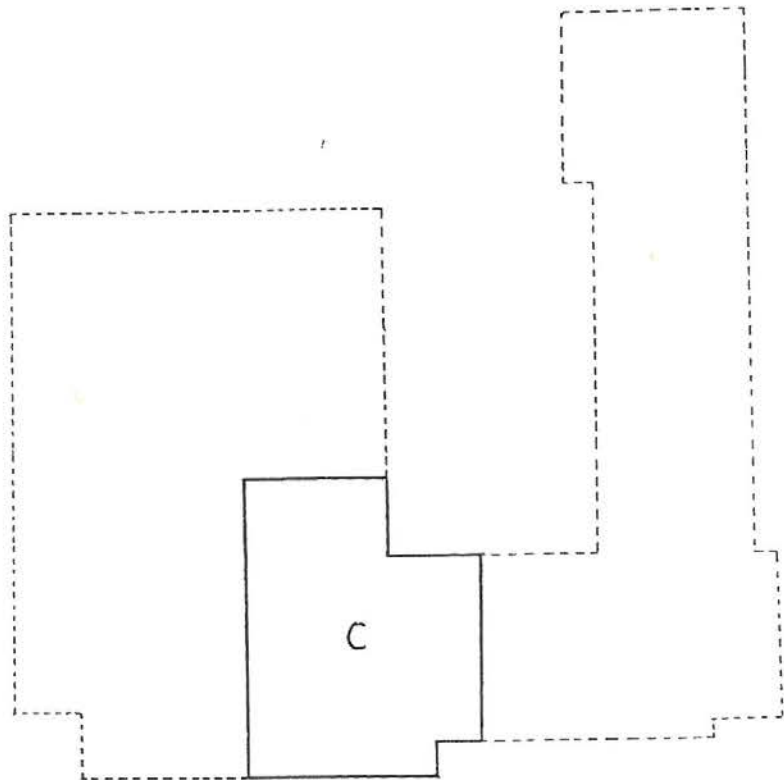


Etasjeplan : 1. etasje

Seksjon 1 : Rom nr. 1 - 14

Hilde Myhren
 Anne lise Kjellevik
 P. Ad del





Etasjeplan : Kjeller
Seksjon 1 : Rom C



Hilde Myhren
Anne Lise Kjelås
T. Kjelås

TERRA EIENDOMSMEGLING KRAGERØ
POSTBOKS 68
3791 KRAGERØ



Saksbehandler: Ronny Jørstad
Online: 17657EDRM/17657EDRM

Bestillingsnr.: 1689170

Deres ref.:
41-13-0075

Dato:
15.04.2013

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.: 425445 **Registrert:** 11.06.2010 **Rettsstiftelse:** Resek/ending Formål/brøk/tilleggsdel

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0815 Kragerø	39	111	0	1

- Dokumentet følger vedlagt
- Dokumentet følger ikke vedlagt. Dere kan bestille dokumentet hos Statsarkivet. Vis til pantebok
- Dokumentet følger ikke vedlagt. Dokumentet er dessverre ikke å finne i arkivet vårt.
- Dokumentet følger ikke vedlagt. Dokumentet kan være arkivert i et annet offentlig arkiv.

Hvis vi ikke kan levere dokumentet og dere allerede har betalt, vil vi tilbakebetale beløpet.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing – fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Honefoss, Postadresse: 3507 Honefoss
Telefon: 08700 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing



Del er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering



Ret kopi bekreftes

haepp

Løpenummer for forretning: 600922107
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 963946902
Navn KRAGERØ KOMMUNE

Adresse
Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr
Navn

Adresse

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr 0815
Gnr 39
Bnr 111

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 425445 Tinglyst: 11.06.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Returneres til:

Fødselsnr./Org.nr.:

Ref.nr.:

Begjæring¹⁾ om: Oppdeling i eierseksjoner Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunens nr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr.	Snr.
0815	Kragerø	39	111		1092

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
		205
		135

3. Begjæring																			
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-1000% areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-1000% areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-1000% areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-1000% areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-1000% areal ⁶⁾
1	B	205	135	13				25				37				49			
2	B	135	135	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 310 = nevner: 310

4. Supplerende tekst ⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Tidligere fellesrom i kjeller og felles trappeoppgang fra 1. etasje til 2. etasje i fløyen skal tilhøre seksjon nr 1, jf plantegninger datert 8. mai 2010 som er signert 19. mai 2010. Varmtvannsbereider tilhørende seksjon 2 kan bli stående i seksjon 1. Når varmtvannsbereideren må byttes, eller ved større reparasjon som kan likestilles med utskiftning av varmtvannsbereider, skal varmtvannsbereideren flyttes opp i seksjon 2.

Dato | Partenes underskrift

19.05.10

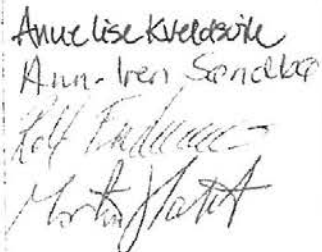
Anne Lise Kveldsøide

* Ann-ven Soreide

SF-0217-1 03.2008 SignForm AS www.signform.no

Side 1 av 3

* NTE EIERE Tom. M. M.

5. Egenerklæring		
Undertegnede erklærer at		
a)	<input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen	
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter	
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller	<input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	<input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov	
f)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)	
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom	
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller	<input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
	<input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig	
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (§ 28)	
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).		
6. Tegninger mv.		
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:		
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).	
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).	
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
e)	Samtykke fra pantlaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).	
7. Underskrifter		
Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Kragero, 19. mai 2010		
Kragero, 19. mai 2010		

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering⁸⁾

Styret samtykker til reseksjonering (§ 12) eller

Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato
Kragere, 19. mai 2010

Underskrift
Ann-Lise Kveldsen
Morten Jønt

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

Befaring er foretatt

Målebrevkart for tilleggsdele er utarbeidet og vedlagt⁹⁾

Tillatelsen er inntatt nedenfor

Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.		
39	111		1 og 2	Kragere	kommune

Sted og dato
Kragere 28/5 - 10

Stempel og underskrift
Kragere KOMMUNE
ENHET FOR AREAL
OG BYGGESAKER
Jon E.

Noter:

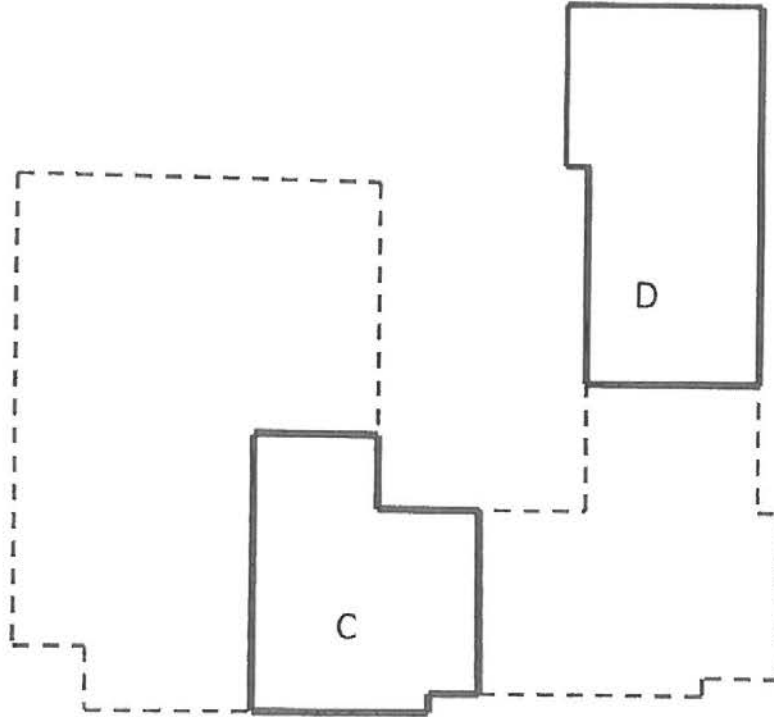
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysning. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Satt B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet samtykker er nødvendig, inntatt styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysningsgenpart.

Dato 19.05.10

Partenes underskrift
Ann-Lise Kveldsen
Rolf Tvede
Ann-Lise Sande
Morten Jønt

SF-0217-1 03 2008 SignForm AS www.signform.no Side 3 av 3

Løkka 10, Etasjeplan



Etasjeplan: KJELLER

Seksjon 1: Rom C og D.

Seksjon 2: Ingen. Kragerep 19. mai 2010

Kjeller, 19. mai 2010

8. mai 2010.



Anne Lise Kveldsvile

Kjeller

Arbeidstilsynet

Monte Stolt

Side 1 av 5

Arbeidstilsynet

Arbeidstilsynet

Løkka 10, Etasjeplan



Etasjeplan: 1. ETASJE

Seksjon 1: Rom 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 og 14.

Seksjon 2: Ingen. Kragre 19. mai 2010

8. mai 2010.

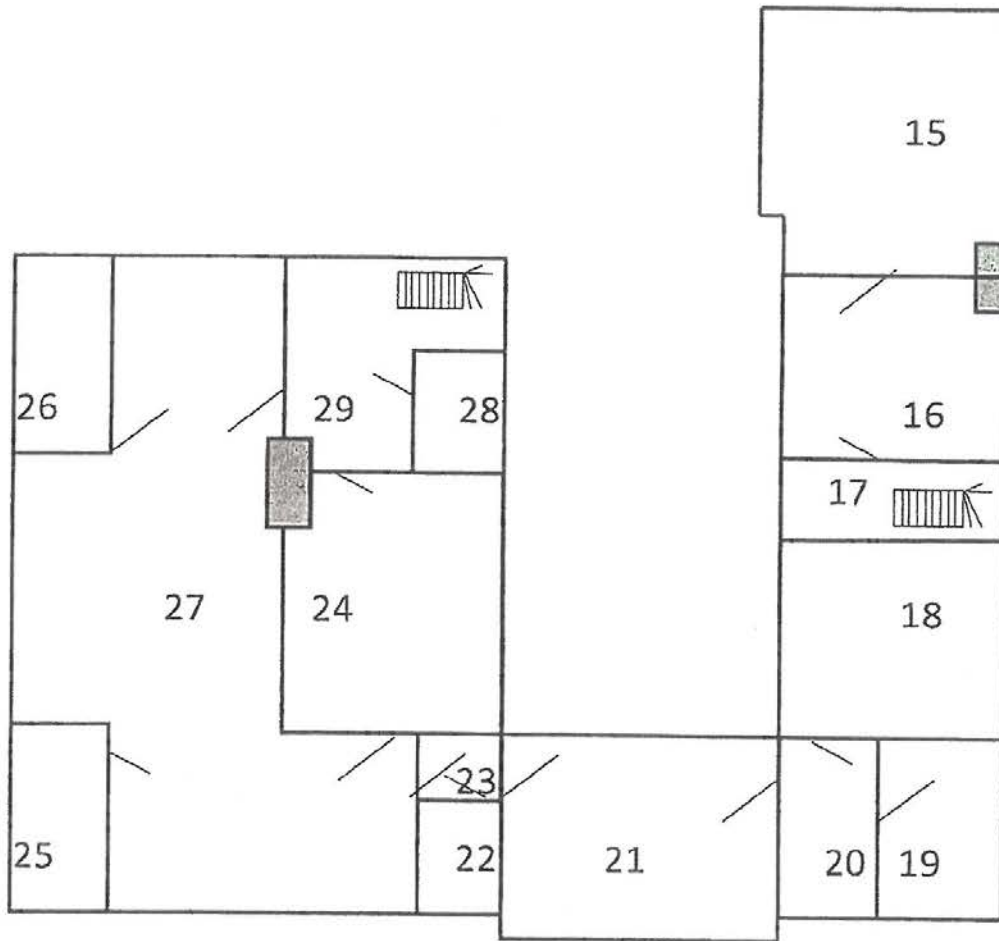


Anne Lise Kvelde
Madsen

Anne Ben Semetho
Till. Tvedest

Side 2 av 5

Løkka 10, Etasjeplan



Etasjeplan: 2. ETASJE

Seksjon 1: Rom 15, 16 og 17.

Seksjon 2: 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 og 29.

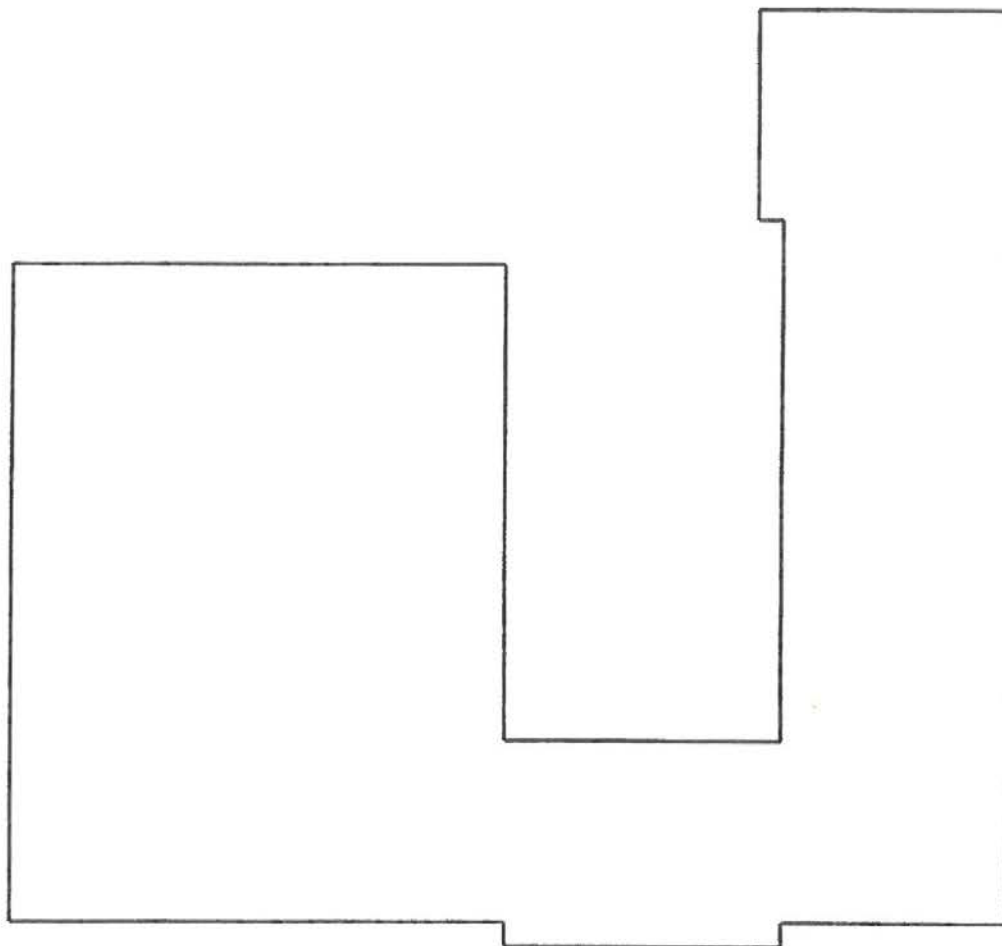
8. mai 2010.

Kragene 19. mai 2010
Anne Lise Kvedsø
Monte Hest

Ann-Veri Skredhaug
Koff. Frikjøp

Side 3 av 5

Løkka 10, Etasjeplan



Etasjeplan: LOFT

Seksjon 1: -

Kragere 19. mai 2010

Ann-karen Sandness

Seksjon 2: -

Anne lise Kvelde
Morten H. A.

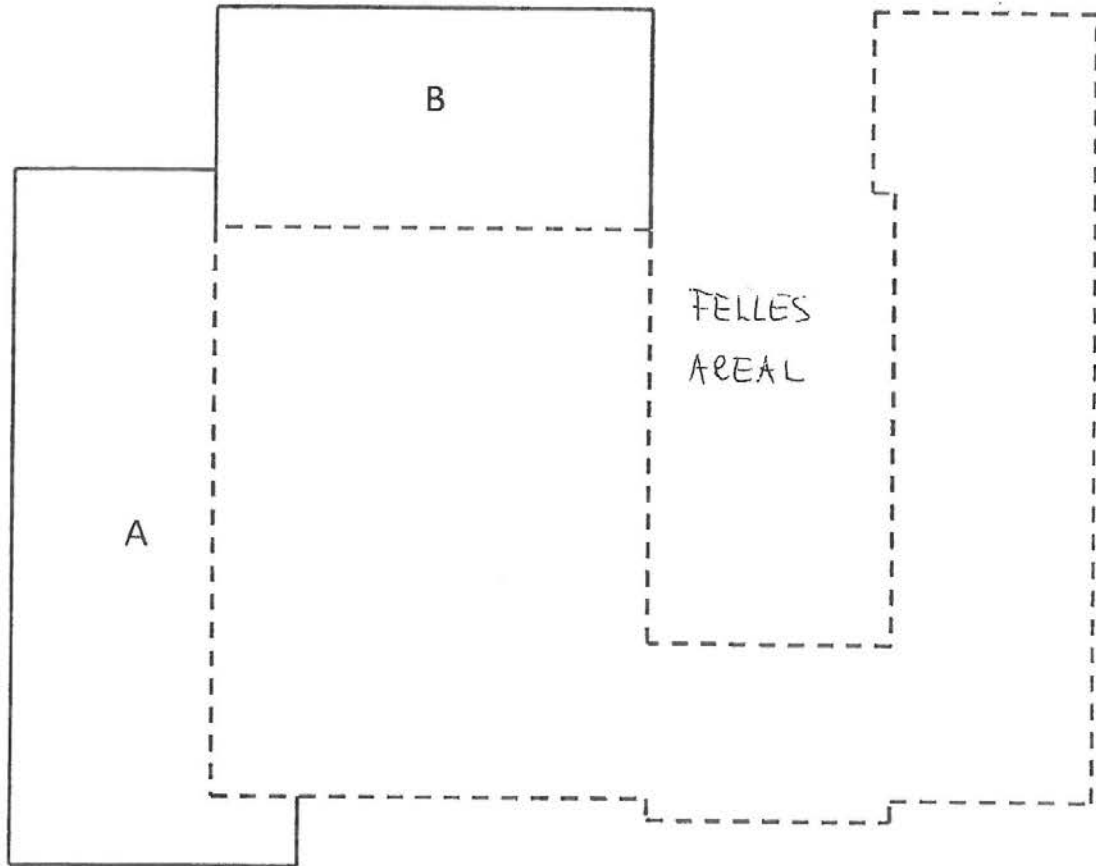
Rolf Lindheim

8. mai 2010.

Side 4 av 5



Løkka 10, Etasjeplan



Etasjeplan: HAGE

Seksjon 1: A.

Seksjon 2: B.

8. mai 2010.

Kragere 19. mai 2010

Anne Lise Kveldsjen

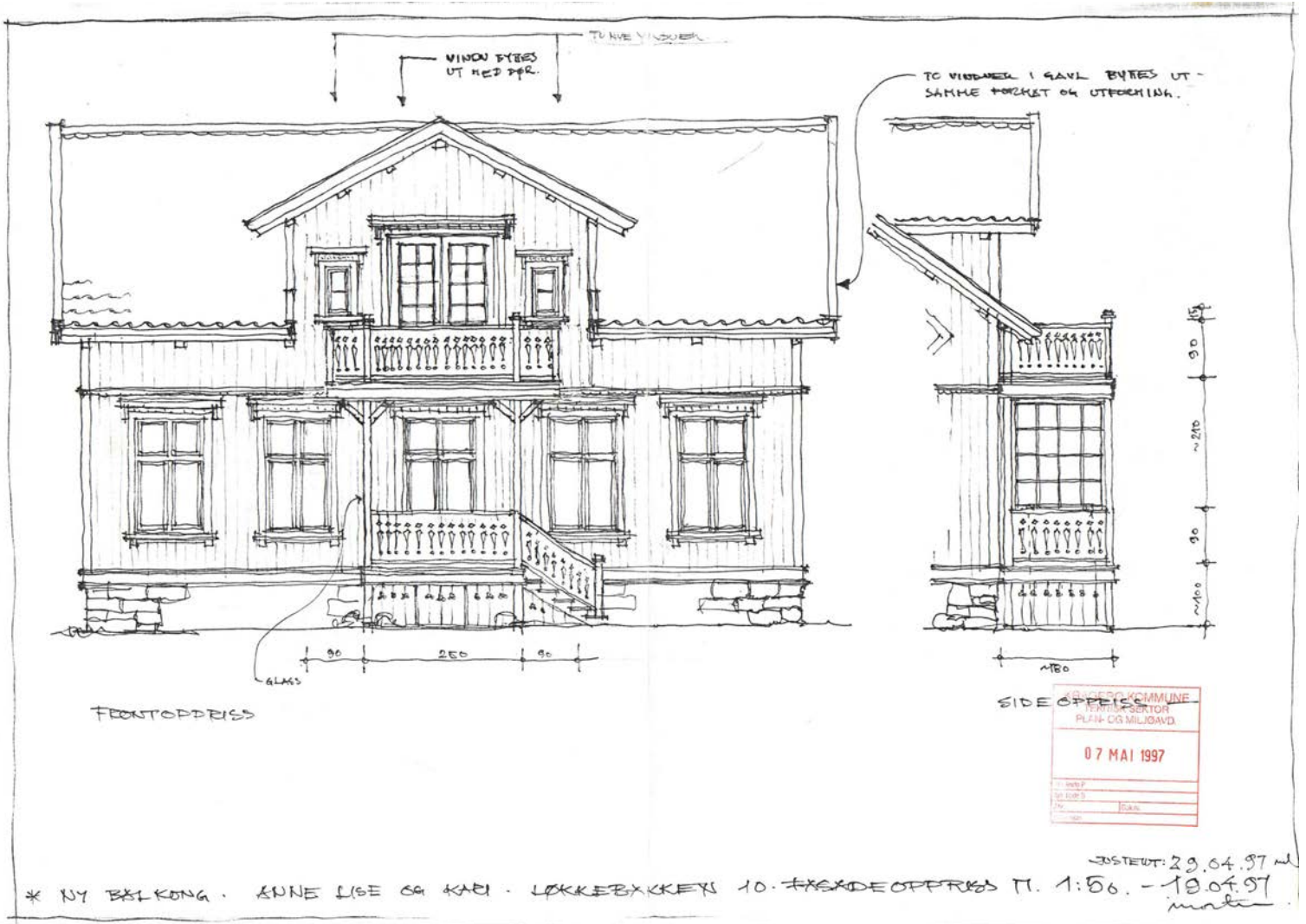
Ala Kragere

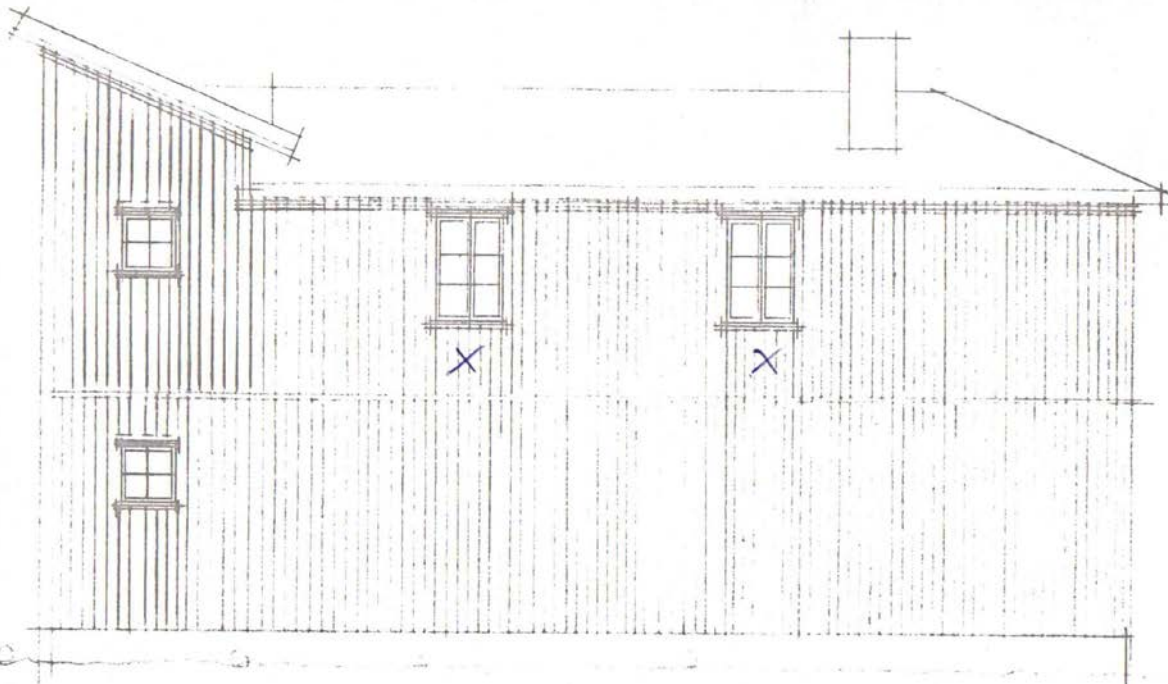
Alan Ingvald Sørensen

Leif Ingvang

Side 5 av 5







NY FASADE MOT NORD

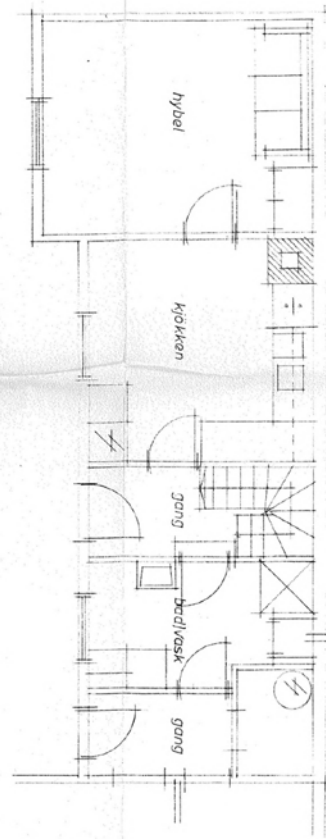
TRAFIKK KOMMUNE

POSTBOKS 100

09. 02. 82

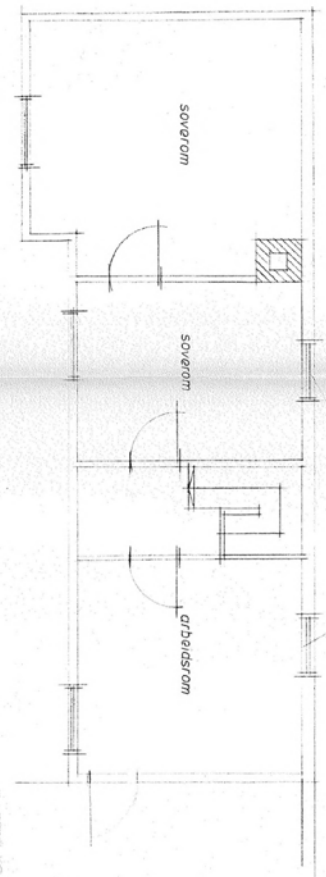
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
26/10-81	JH		1:50 1:100	
REPRASJON/UTBEDRING LÖKKA 111 LOVISE RUTGERSEN				Erstatning for: E
Henviisning:		Beregning:		



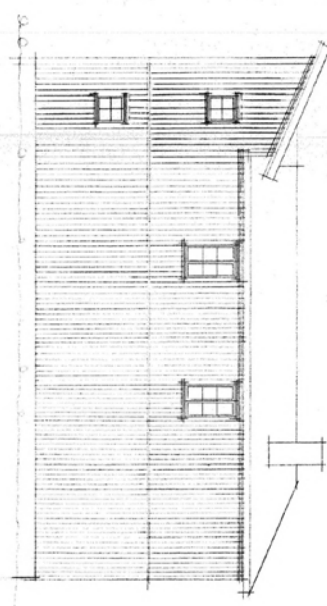


1. ETASJE

Alle mal taes på stedet



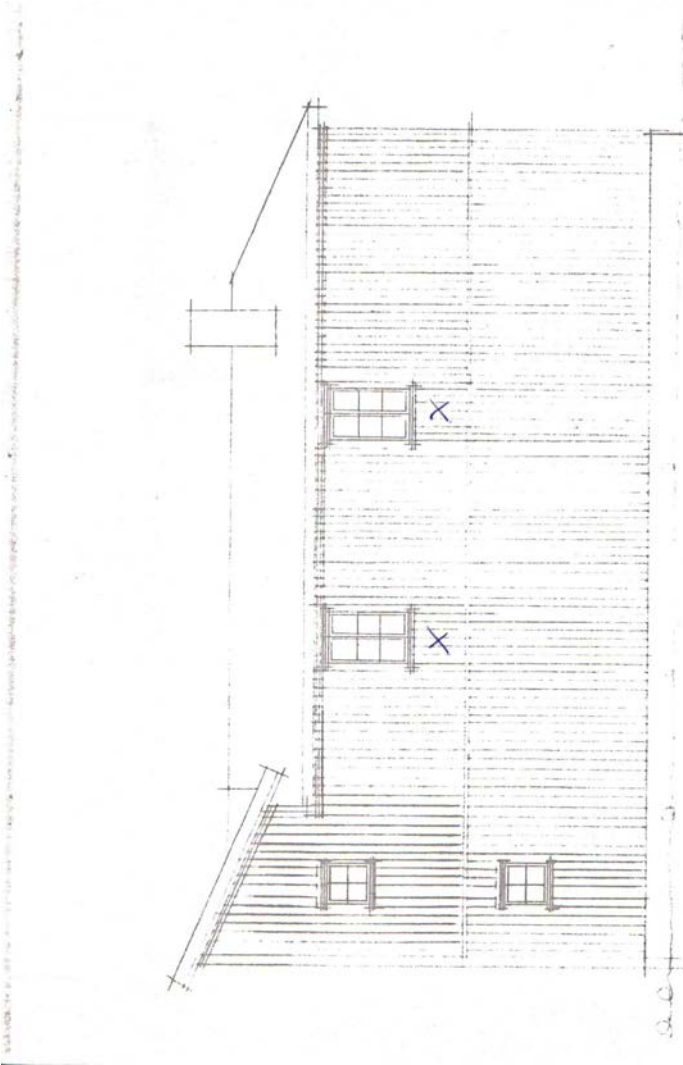
2. ETASJE



NY FASADE MOT NORD

TRIVELBOAUMANE
LØRVIK 001
01. 02. 82

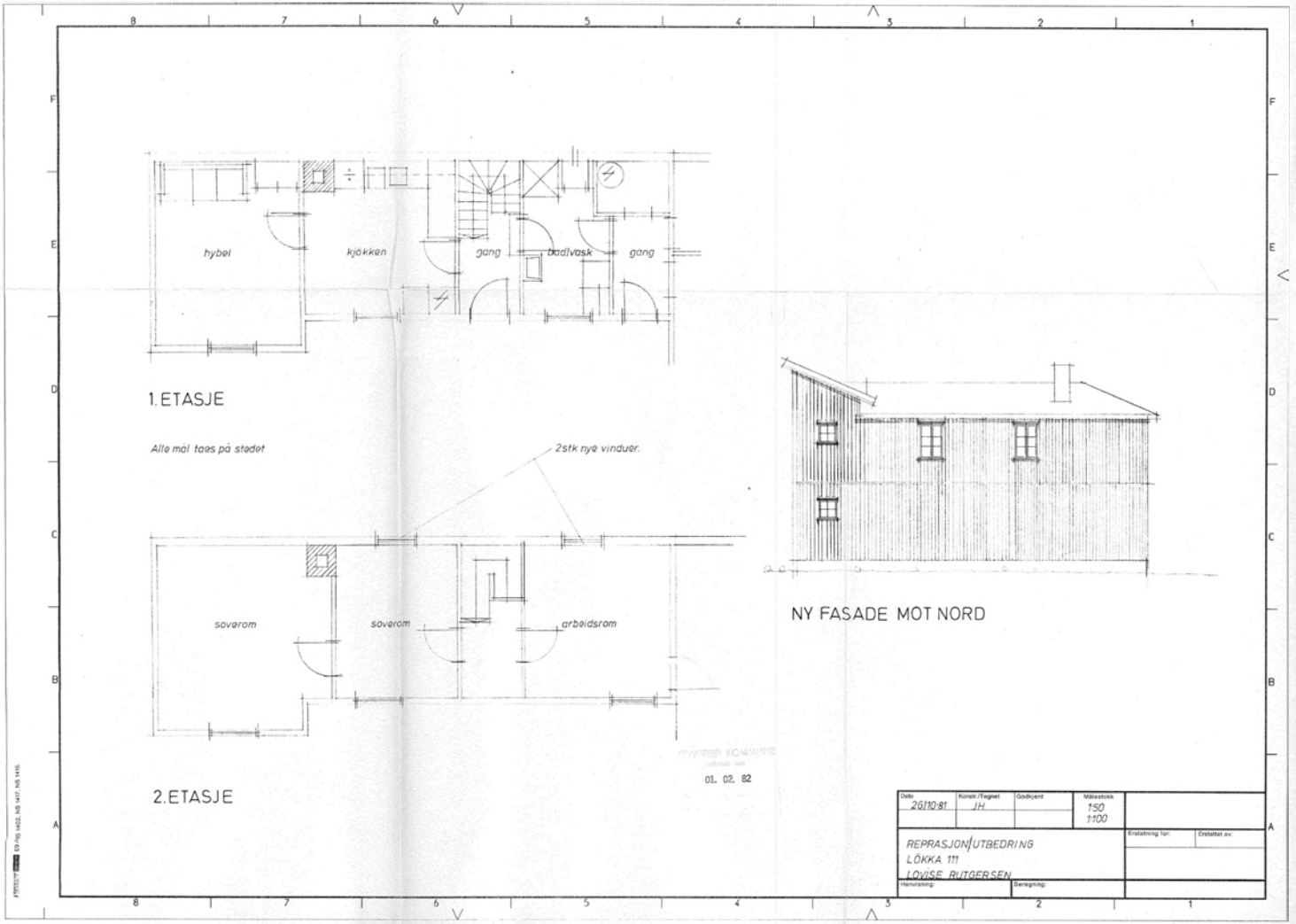
Date	28/10 81	Kontor / Tegnet	JH	Godkjent	Målestokk	1:50 1:100	Etablert av	Gravert av
REPARASJON/UTBEDRING								
LØKKA 111								
LOUISE RITGERSEN								
Byggherrens								



NY FASADE MOT NORD

03. 02. 82

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	Ersättning for:
26/10-81	JH		1:50 1:100	E
REPRASJON/UTBEDRING				
LOKKA 111				
LOVISE RUITGERSEN				
Henvielse		Beregning		
1		2		1
3				



1. ETASJE

Alle mål taes på stedet

2stk nye vinduer.

2. ETASJE

NY FASADE MOT NORD

01. 02. 82

Dato	Konst./Tegnet	Geddyent	Målestokk	
26/10/81	JH		1:50 1:100	
REPRASJON/UTBEDRING			Erstatning for:	Erstatet av:
LÖKKA III				
LOUISE RUTGERSEN				
Utskrift	Dokument			

Nabolagsprofil

Løkkebakken 10 - Nabolaget Bjørnebyen/Bråten - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Banktrappene Linje 506	2 min	0.2 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	26 min	24.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 6 min	
Kristiansand Kjevik	1 t 43 min	

Skoler

Kragerø skole (1-10 kl.) 658 elever, 35 klasser	3 min	0.3 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	20 min	1.7 km

Ladepunkt for el-bil

Barthebrygga	5 min
--------------	-------

«Det er en stille og rolig plass med meget kort avstand til sjøen, sentrum, nærbutikk, idrettsanlegg og svømmehall. De aller fleste husene har panorama utsikt ut over Kragerøfjorden.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

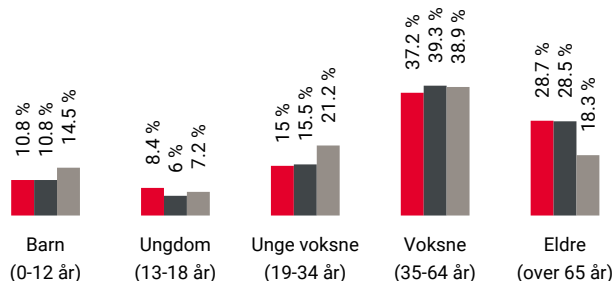
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjørnebyen/Bråten	1 004	518
Kragerø	5 530	3 170
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Siritun barnehage (1-5 år) 58 barn	9 min	0.7 km
Frydensborg Gård barnehage (1-5 år) 48 barn	19 min	1.6 km
Rømerverven barnehage (1-5 år) 41 barn	22 min	1.9 km

Dagligvare

Kiwi Kragerø	6 min	
Spar Kirkebukta Kragerø Post i butikk, PostNord	8 min	0.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100



Støynivået

Lite støynivå 83/100



Trafikk

Lite trafikk 82/100

Sport

Ny ballbing 2013 - Kragerø Skole Ballspill	1 min	0.1 km
Kragerø skole Aktivitetshall, ballspill	2 min	0.2 km
Family Fitness Kragerø	2 min	
MOT Kragerø	6 min	

Boligmasse

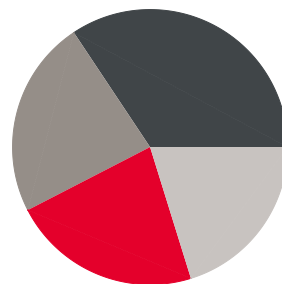


- 68% enebolig
- 7% rekkehus
- 6% blokk
- 18% annet

Varer/Tjenester

ALTI Kragerø	15 min
Vitusapotek Kragerø	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 22% i barnehagealder
- 34% 6-12 år
- 23% 13-15 år
- 20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

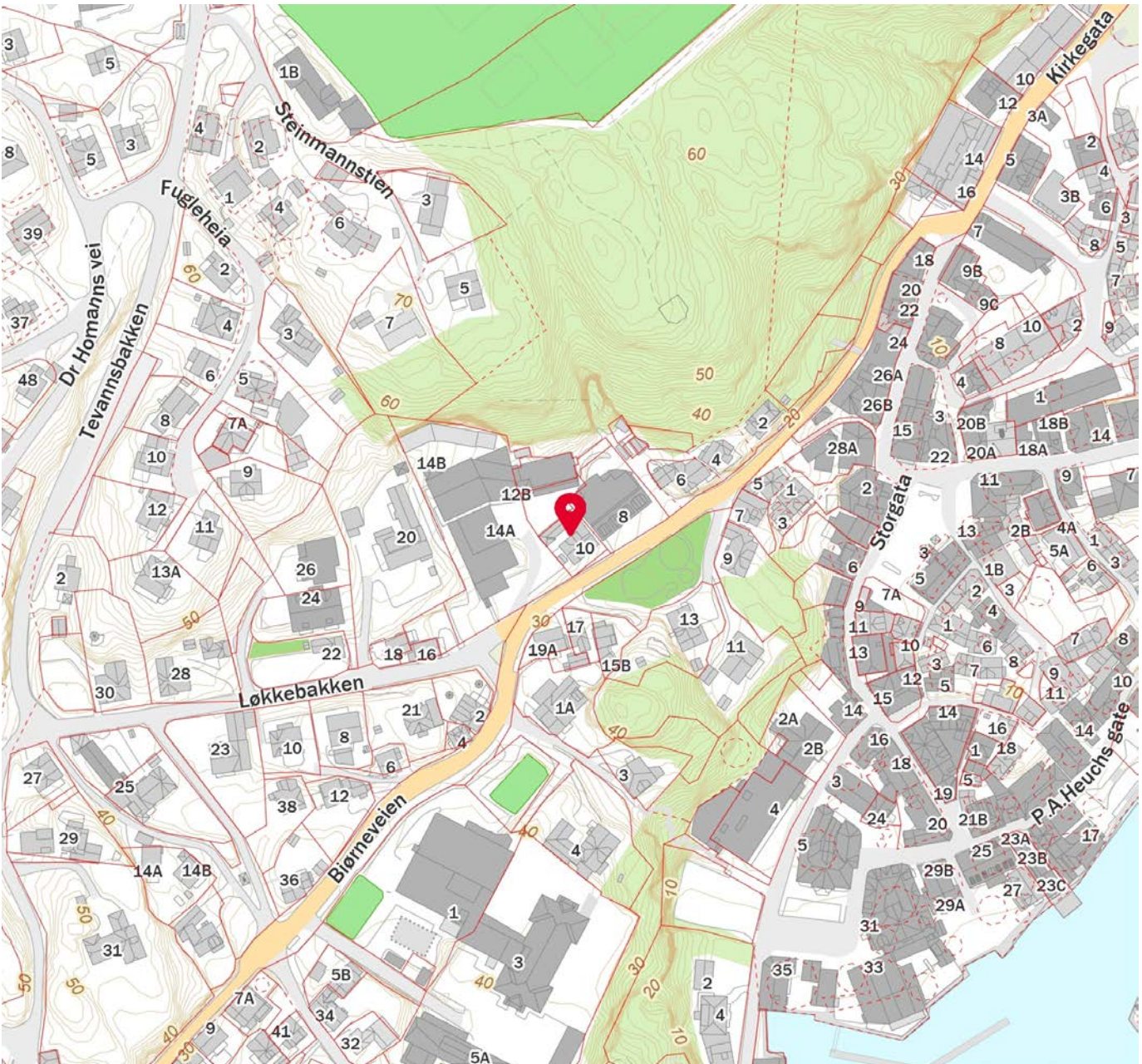


0% 52%

- Bjørnebyen/Bråten
- Kragerø
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Løkkebakken 10
3770 KRAGERØMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Nora EikelandTelefon: 464 20 926
E-post: nora.eikeland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre