





Daglig leder / Eiendomsmegler

Ronny Jørstad

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

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



Eiendomsmegler

Eileen Johnsen

Mobil 940 84 027
E-post eileen@aktiv.no

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

Arkitekttegnet enebolig med flott utsikt mot havet!

Aktiv eiendomsmegling har gleden av å presentere Bekkedalsveien 59!

Eiendommen har attraktivt og sentralt beliggenhet, med flott utsikt mot havet og Kragerøs vakre skjærgård.

Bekkedalsveien 59 ligger i et barnevennlig og veletablert boligområde i Bekkedalen/Tangeheia. Flott sjøutsikt, og 4-5 minutters gange til Kragerø sentrum.

Området er kjent for sin nærhet til Kragerø sentrum, noe som gir enkel tilgang til byens fasiliteter samtidig som det tilbyr en rolig og tilbaketrukket atmosfære. Bekkedalen er et familievennlig boligområde.

Eneboligen oppført ca. 1962, påbygd mot øst i 2009. Eneboligen fremstår som godt vedlikehold.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 5 490 000,-	Gnr./bnr.	Gnr. 35, bnr. 149
Omkostn.:	Kr 138 600,-		Gnr. 35, bnr. 189
Total ink omk.:	Kr 5 628 600,-	Oppdragsnr.:	1302250082
Selger:	R. Binns, dødsbo		
Salgsobjekt:	Enebolig		
Eierform:	Eiet		
Tomtstr.:	1 226 m²		
Soverom:	3		

Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	4
Plantegning	34
Tilstandsrapport	37
Egenerklæringsskjema	60
Energiattest	62
Byggetegninger ombygging	63
Byggetegninger 1962	71
Kommunale avgifter	72
Formuesverdi	74
	74
Pipe og ildsted	75
Kommuneplankart	76
Nabolagsprofil	78
Forbrukerinformasjon	86
Budskjema	87

Om eiendommen

Areal BRA - i: 175 m² BRA - e: 13 m² BRA totalt: 188 m² TBA: 50 m²
Bruksareal fordelt på etasje Kjeller - BRA-i: 46 m² Entré, hall m/trapp, bad/vaskerom, hobbyrom, bod og teknisk rom BRA-e: 13 m² Bod
1. etasje -BRA-i: 118 m² Stue, kjøkken, 3 soverom og bad
2. etasje - BRA-i:11 m² Hems og gang
TBA fordelt på etasje 1. etasje -50 m²
Tomtetype Festet
Tomtestørrelse 1 226 m²
Tomtebeskrivelse Festet tomt bestående av to parseller: gnr. 35, bnr. 149 og 189. Parsellene har hver sin festekontrakt. Festeavgiften inngår i kommunale avgifter, og blir registrer på parsell gnr. 35, bnr. 149.
Gnr/bnr: 35/149 og gnr/bnr: 35/189: Grunneier: Kragerø kommune Årlig festeavgift: kr. 895,- Varighet: evigvarende

Festeavgiften utgjør pt. iht. informasjon fra Kragerø kommune kr 895,- og er inkludert i de kommunale avgiftene.
Når vi beregner forventet festeavgift iht. endringene i konsumprisindeks får vi at festeavgiften skulle utgjort ca kr 2 700,- pr. år (med neste justering i 2030). Kjøper må derfor ta høyde for økning i de kommunale avgiftene som følge av økt festeavgift, utover endringene i konsumprisindeks.
Det foreligger skylddelings forretning datert i 1962 for boligtomt. Målebrev for tilleggs tomt datert i 1967. Total tomteareal på ca. 1 226 m².
Asfaltert adkomst fra øst til garasje og bolig. Tomten er i hovedsak skrånende naturtomt med trær, buskvekster og gress.
Beliggenhet Bekkedalsveien 59 ligger i et barnevennlig og veletablert boligområde i Bekkedalen/Tangeheia. Flott sjøutsikt, og 4-5 minutters gange til Kragerø sentrum.
Området er kjent for sin nærhet til Kragerø sentrum, noe som gir enkel tilgang til byens fasiliteter samtidig som det tilbyr en rolig og tilbaketrukket atmosfære. Bekkedalen er et familievennlig boligområde.
I sentrum av Kragerø finner man et variert utvalg av butikker, kafeer etc, og busstasjon med avganger til Tangen, som igjen bringer deg videre mot Oslo og Kristiansand. I sentrum finner man også fergekaia, som gir enkel adgang til hele Kragerøs fantastiske skjærgård.

Det er også flotte turområder i nærheten, blant annet Studsdalen. Dette er det mest brukte turterrenget for folk i Kragerø sentrum, og for dem som bor nær byen. Studsdalen er friområde med lysløype, store jorder. Tarzanløypa byr på spennende utfordringer. Før i tiden var det hopp-renn i bakkene.
Noen av veiene inn til Studsdalen er laget av tyskerne under annen verdenskrig, andre er gamle gårdsveier.
Adkomst Se kartskisse.
Bebyggelsen Området rundt Bekkedalsveien er preget av eneboliger og mindre leilighetsbygg. Boligene varierer i alder og stil, noe som gir et mangfoldig arkitektonisk uttrykk. Det er også nærhet til kulturelle tilbud, som Kragerø Sangforening, som holder til i Kragerøveien 33
Bygningssakkyndig Kevin Hunter Nielsen
Type takst Tilstandsrapport
Byggemåte Taket er tekket med takstein av betong og har underliggende lekter og bordtak av tre. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Veggkonstruksjon av bindingsverk av tre med stående bordkledning. Tak av takstoler med lastoverføring på yttervegger. Taket har konstruksjon med innredet loft med luftesjikt i konstruksjonen og kaldt loft. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er fra 2009.

Bygningen har malt hovedytterdør, malte balkongdører i tre og enkel kjellerdør i tre.
Innhold Hovedplan: Stue, kjøkken, 3 soverom, bad og gang Underetasje: Entré, hall m/trapp, bad/vaskerom, hobbyrom, bod og teknisk rom. Det er i tillegg bod med utvendig adkomst.
Standard Enebolig oppført ca. 1962, påbygd mot øst i 2009. Eneboligen fremstår som godt vedlikeholdt, og har unik planløsning med flott utsikt mot havet, og Kragerøs vakre skjærgård fra de fleste sørøst-vendte rom.
Romslig stue med plass til både sitte- og spisegruppe. Herfra er det adkomst til sør-vestvendt terrasse/balkong som strekker seg videre rundt sørøst siden av boligen.
Kjøkkeninnredning med hvite, profilerte fronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer; komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Også fra kjøkken er det utgang til sørøst- og vest vendt balkong/terrasse.
Eneboligen inneholder 2 bad. Begge bad er oppgradert siden byggeår, tidspunkt for oppgraderingen er uvisst. Bad på hovedplan har flislagt gulv med varmekabler og våtroms plater/ panel på vegg. Badet inneholder servant m/skap, wc, dusj hjørne og badekar. Bad på bakkeplan har belegg på gulv, og delvis våtromsplater og panel på vegg. Badet inneholder servant m/skap, wc, utslagsvask og dusj hjørne. Det gjøres oppmerksom på at den ene dusjveggen er løs.

Eneboligen inneholder 3 soverom. Det er i tillegg hems i toppetasjen, og hobbyrom i underetasje. Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2 og TG3:

Forhold som har fått TG3 (store eller alvorlige avvik, som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid):

- Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk.
- Innvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk og det mangler håndløper på vegg i trappeløpet
- Forstøtningsmurer: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

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

- Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Bad sluk, membran og tetsjikt: Kombinert bad og vaskerom med belegg på gulv og våtromsplater på vegg. Rommet er innredet med klosett, nedsenket vask med innredning og speil, dusjniseje med glassdører og utslagsvask. Rommet har også nødvendig utstyr for å koble til vaskemaskin

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

UTVENDIG

- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Dører: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne

eller lukke. Kjellerdør til teknisk rom er trang.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

INNVENDIG

- Kjøkken overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Overflater på benkeplate er skadet.
- Bad overflater og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet Vegger har overflater som ikke tåler vann (trepanel).
- Våtrom kjeller sanitærutstyr og innredning: Det er påvist skader på innredning. Dør til dusj har falt av
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tekniske installasjoner

Elektrisk anlegg: Det anbefales utvidet kontroll av det elektriske anlegget da det har mangelfull dokumentasjon og ingen kjent kontroll de siste fem år.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapporten utarbeidet av Kragerø Takst AS. ved Kevin Nielsen, datert: 29.04.2025

Tilstandsrapport ligger vedlagt i prospekt.

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

Fiber.

Parkering

Parkering på egen festetomt, samt garasje.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Vedfyring, samt elektrisk er installert i enheten.

Info strømforbruk

Ikke mulig å innhente forbruk strøm for 2024.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 490 000

Kommunale avgifter

Kr 26 973

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Disse omfatter vann-, avløp-, feie- og festeavgift og renovasjon.

Eiendomsskatt

Kr 8 728

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten kommer i tillegg til ovennevnte

kommunale avgifter. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt.

Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær
Kr 925 411

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 3 701 643

Formuesverdi sekundær år
2023

Info formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2023.

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under kommunale avgifter og eiendomsskatt, påløper det utgifter til f. eks. strøm, hus- og innboforsikring og TV/internett. Kostnader vil variere etter bruk og ønske.

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 35, bruksnummer 149 i Kragerø kommune.Gårdsnummer 35, bruksnummer 189 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:

4014/35/149:
Dokumentnr: 1480 - Festekontrakt - vilkår
Tinglyst: 12.10.1962
Dokumentet viser til festekontrakt for gnr. 35/bnr; 35/149. For nærmere info se punktet "tomt" i salgsoppgaven.

Dokumentnr: 897 - Skjønn
Tinglyst: 07.06.1961
Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:32 Bnr:1
24.01.2023. Arkivref. 23/01745-2
Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentet viser til tidligere tvister mellom tidligere grunneier og daværende fester.
Dokumentet antas at ikke har praktisk betydning for eiendommen. Dokumentet kan fås ved henvendelse til megler.

Dokumentnr: 1479 - Registrering av grunn
Tinglyst: 12.10.1962

Dokumentnr: 1069610 - Omnummerering ved kommuneendring
Tinglyst: 01.01.2020

Dokumentnr: 519686 - Omnummerering ved kommuneendring
Tinglyst: 01.01.2024
Tidligere: Knr:3814 Gnr:35 Bnr:149

4014/35/189:
Dokumentnr: 3114 - Festekontrakt - vilkår
Tinglyst: 03.10.1990
Dokumentet viser til festekontrakt for gnr. 35/bnr; 35/189. For nærmere info se punktet "tomt" i salgsoppgaven.

Dokumentnr: 897 - Skjønn
Tinglyst: 07.06.1961
Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:32 Bnr:1
Rettet etter tingl. §18
24.01.2023. Arkivref. 23/01745-2
Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentet viser til tidligere tvister mellom tidligere grunneier og daværende fester.
Dokumentet antas at ikke har praktisk betydning for eiendommen. Dokumentet kan fås ved henvendelse til megler.

Dokumentnr: 1748 - Registrering av grunn
Tinglyst: 11.10.1967
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4014 Gnr:35 Bnr:124

Dokumentnr: 1216162 - Omnummerering ved kommuneendring
Tinglyst: 01.01.2020

Dokumentnr: 520627 - Omnummerering ved kommuneendring
Tinglyst: 01.01.2024

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger hverken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr at man ikke lenger kan søke om ferdigattest for eiendommen, og senere tiltak som er utført før 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt i bruk.

Ombygging/tilbygg er utført i 2009. I utgangspunktet burde det foreligge ferdigattest for tiltaket, eller minimum midlertidig brukstillatelse. Kjøper anbefales å søke ferdigattest, megler kan formidle kontakt til konsulent med spesialkompetanse.

Det foreligger opprinnelige byggetegninger av bolig, datert; 25.06.1962
- Disse stemmer ikke med dagens løsning grunnet ombygging.

Det foreligger byggetegninger for ombygging/ tilbygg, datert; 30.03. og 10.09.2009
Tegninger stemmer relativt godt med dagens løsning. Ikke alle rom i har fått benevnelser og er derfor usikkerhet rundt lovlighet vedrørende primær og sekundær-rom.
- Det er gjort noen endringer av planløsning i

underetasjen. Disse har ikke benevnelser i tegninger fra ombygging. Fra opprinnelig tegninger fra byggetidspunktet er det utvidet hobbyrom. Da det ikke foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse eller benevnelser på oppdaterte tegninger fra ombygging, er dette å anse som et avvik.

Fasade stemmer også relativt godt med tegninger fra ombyggingen, med noen unntak, herunder blant annet vindus- og dørplasseringer.

Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler/ulovligheter. En lovlighetsmangel er et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring eller kreve retting, evt. tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Slike drastiske konsekvenser er lite sannsynlig avvikene tatt i betraktning. Kjøper overtar uansett ansvar og risiko for nevnte forhold.

Det foreligger skisse av garasje, datert; 31.03.2019. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for tiltaket.

Vei, vann og avløp
Offentlig.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et uregulert område.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for "Kragerø 2018-2030", og er avsatt/merket til boligbebyggelse. Eiendommnen er beliggende i området hvor reguleringsplan fortsatt skal gjelde. Dersom området får reguleringsplan, vil denne gå foran

bestemmelser i kommuneplanen. Eiendommen ligger i hensynssone H910_4.

Adgang til utleie
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

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

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

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

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

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

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

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

3-3 (2).

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

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

Overtakelse
Rask overtakelse etter nærmere avtale med selger. Eiendommen overleveres som fremvist, det vil ikke bli foretatt ytterligere vask.

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal

legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
5 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger
137 250 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

138 600 (Omkostninger totalt)
154 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
157 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 628 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 644 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 647 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 138 600

Betalingsbetingelser
Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i

norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
2 000 innhenting off. informasjon
24 500 Markedspakke
4 900 Oppgjørsvederlag
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 141 200

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 15 000 for utført arbeid.

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

Eileen Johnsen
Eiendomsmegler
wenche.eileen.solheim.johnsen@aktiv.no
Tlf: 940 84 027

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

08.05.2025

Notater

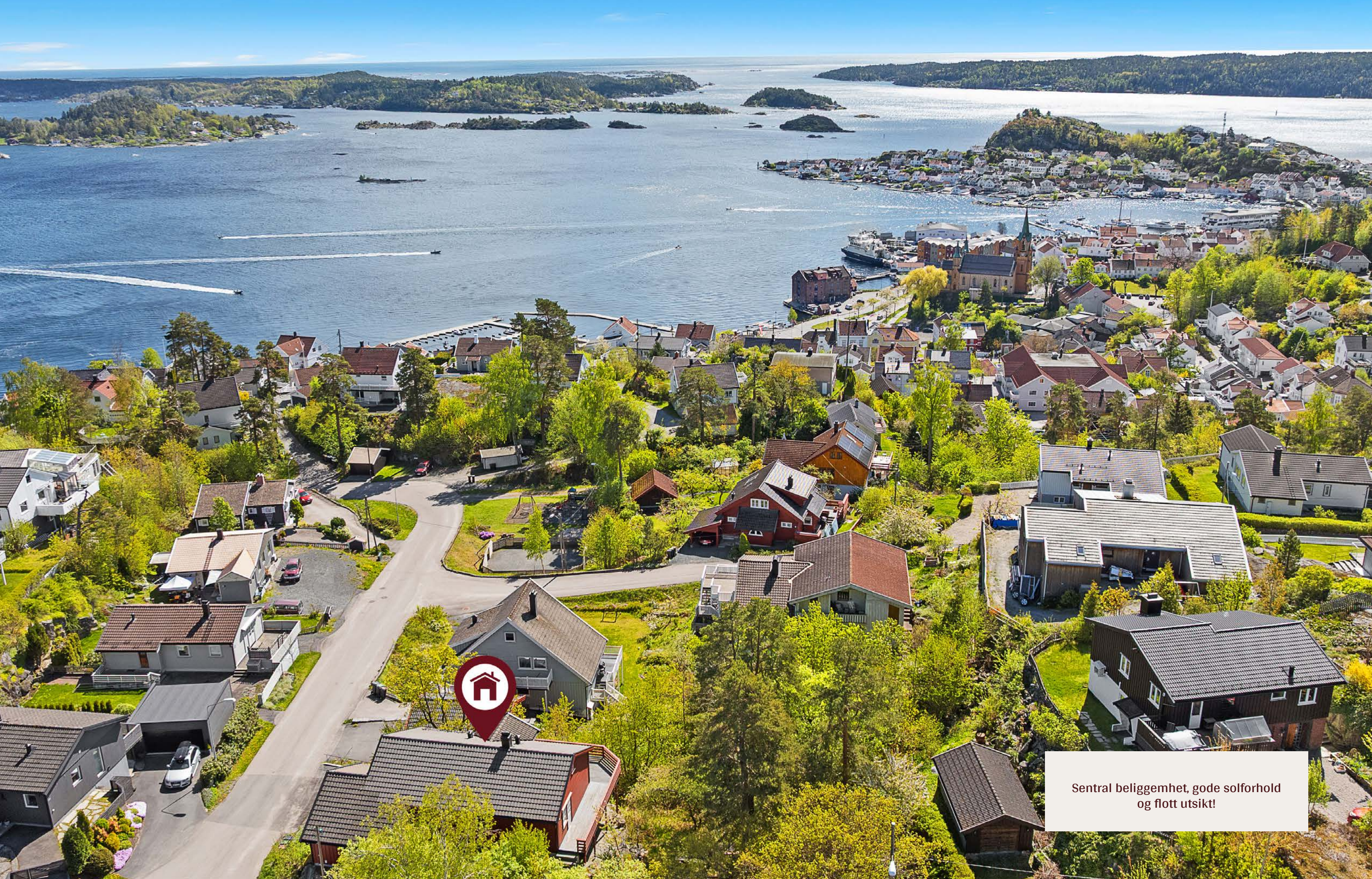
Velkommen til Bekkedalsveien 59!

Eiendommen har attraktivt og sentralt beliggenhet, med flott utsikt mot havet og Kragerøs vakre skjærgård.

Bekkedalsveien 59 ligger i et barnevennlig og veletablert boligområde i Bekkedalen/Tangeheia. Flott sjøutsikt, og 4-5 minutters gange til Kragerø sentrum.

Eneboligen er oppført ca. 1962, påbygd mot øst i 2009, og fremstår som godt vedlikehold.





Sentral beliggenhet, gode solforhold
og flott utsikt!

Stue

Romslig stue med plass til både sitte- og spisegruppe. Flott utsikt mot Kragerøs vakre skjærgård. Herfra er det adkomst til sør-vestvendt terrasse/balkong som strekker seg videre på sørøst siden av boligen.





Kjøkken

Kjøkkeninnredning med hvite, profilerte fronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer; komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Også fra kjøkken er det utgang til sørøst- og vest vendt balkong/terrasse.



Bad hovedplan

Eneboligen inneholder 2 bad. Begge bad er oppgradert siden byggeår, tidspunkt for oppgraderingen er uvisst. Bad på hovedplan har flislagt gulv med varmekabler og våtroms plater/panel på vegg. Badet inneholder servant m/skap, wc, dusj hjørne og badekar.



Bad underetasje

Bad på bakkeplan har belegg med varmekabler på gulv, samt våtromsplater og panel på vegg. Badet inneholder servant m/skap, wc, utslagsvask og dusj hjørne. Det gjøres oppmerksom på at den ene dusjveggen er løs.



Soverom

Eneboligen inneholder 3 soverom, alle på hovedplan.



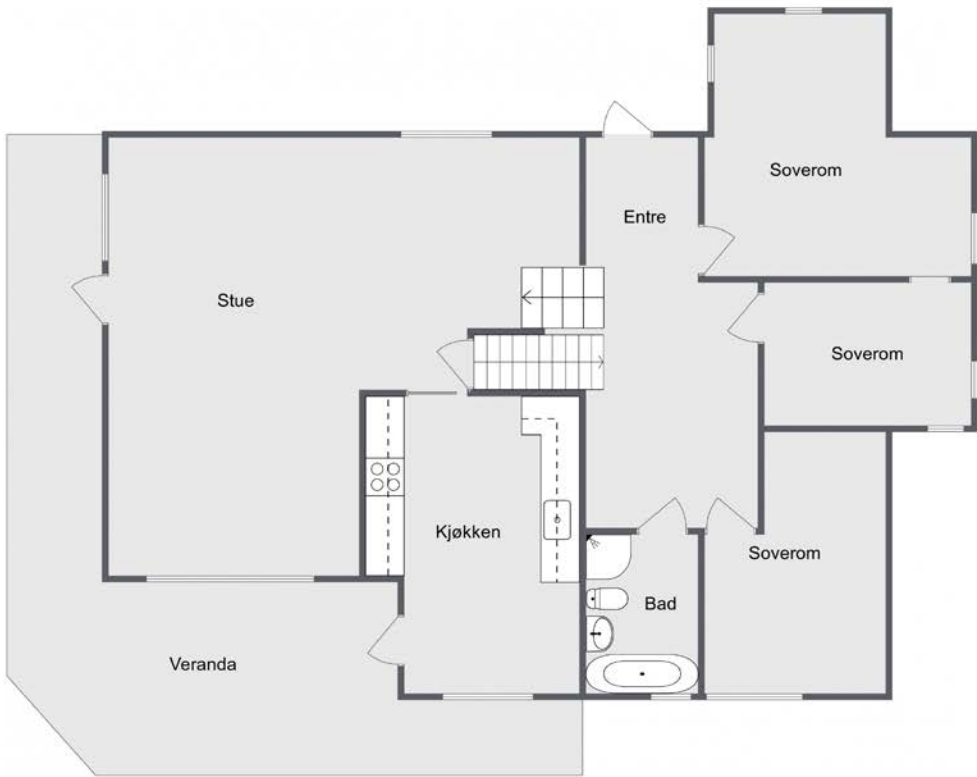


Eneboligen er innholdsrik og har

Plantegning

1. etasje

Bekkedalsveien 59
1. Etasje



aktiv.

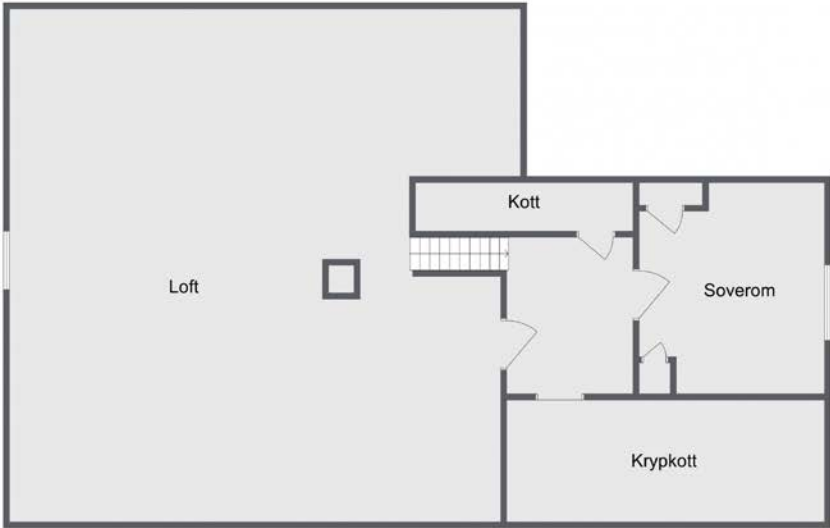
Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil

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

Plantegning

Loft

Bekkedalsveien 59
2. Etasje

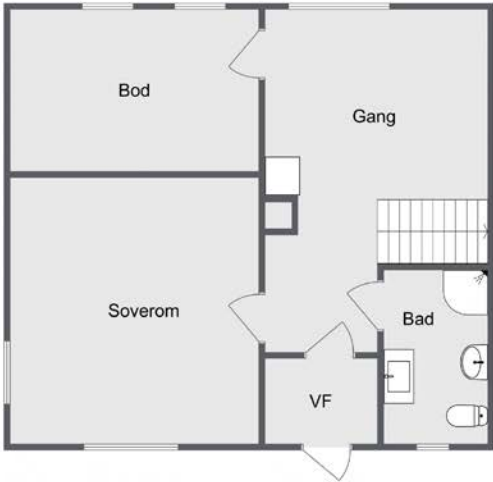


aktiv.

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

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

Bekkedalsveien 59
Underetasje



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

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



Tilstandsrapport

- Enebolig
- Bekkedalsveien 59, 3770 KRAGERØ
- KRAGERØ kommune
- gnr. 35, bnr. 149

Sum areal alle bygg: BRA: 219 m² BRA-i: 175 m²



Befaringsdato: 24.04.2025 Rapportdato: 29.04.2025 Oppdragsnr.: 12441-1956 Referansenummer: HK3880
Autorisert foretak: Kragerø Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Kevin Nielsen Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Kragerø Takst AS

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



Rapportansvarlig

Kevin Nielsen

Kevin Nielsen

Uavhengig Takstingeniør

post@ktakst.no

915 50 213



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig beliggende i Bekkedalen med fine sol og utsiktsforhold. Boligen er bygget på 60 tallet, eksakt byggeår er vanskelig å slå fast, men informasjon fra grunnboka gir antydninger. Det er foretatt en større renovering av boligen rundt 2009 i henhold til byggetegninger fra dette året. Boligen er i god stand, og har normal bruks slitasje, deler av boligen er fra byggeår med blant annet vegger mot grunn og kjeller som har normal utførelse fra byggeår.

Enebolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med takstein av betong og har underliggende lekter og bordtak av tre. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Veggkonstruksjon av bindingsverk av tre med stående bordkledning. Tak av takstoler med lastoverføring på yttervegger. Taket har konstruksjon med innredet loft med luftesjikt i konstruksjonen og kaldt loft. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er fra 2009. Bygningen har malt hovedytterdør, malte balkongdører i tre og enkel kjellerdør i tre.

Understøttet terrasse i konstruksjon av tre. Terrassegulv og rekkverk av tre. Trapper av tre. Trapper av naturstein.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og beleg. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Overflatene har normal bruksslitasje. Belegg har noe mer enn normal bruksslitasje. Tregulv som skille ned mot underliggende etasje. Det er skjevheter som er målbare men som ikke er til sjenanse for bruken av etasjen. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil. Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler. Radonmåling foreligger ikke, boligen er bygget før det fantes krav om tiltak mot radon. Boligen ligger i område som er klassifisert som gult nivå med middels til lav fare for forhøyede radonforekomster. Mursteinspipe av teglstein originalt fra byggeår. Feieluke er tilgjengelig i kjeller i boenheten. Vedovn er montert i kjeller. Plassbygget peis er plasseert i stue. Gulvet har plater. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellervegg mot grunn. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15. Påforede vegger av tre har fuktverdier innenfor det normale, det er registrert høyere verdier på murvegger mot grunn. Krypekjeller under bygning mot grunn. Adkomst via luke i mur.

Kjelleren er godt utluftet. Trapp fra kjeller til hovedetasje av tre. Trapp fra hovedetasje til loftsetasje av tre.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad Funksjonelt bad bad og med fliser på gulv og våtromsplater/panel på vegg. Rommet er innredet med klosett, nedsenket vask med innredning og speil, badekar og dusjnise med glassdører.

Veggene har panel/tømmer og baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bak dusj.

Bad/vaskerom Kombinert bad og vaskerom med belegg på gulv og våtromsplater på vegg. Rommet er innredet med klosett, nedsenket vask med innredning og speil, dusjnise med glassdører og utslagsvask. Rommet har også nødvendig utstyr for å koble til vaskemaskin. Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9. Hulltaking er foretatt ved/i Bak vask..

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap. Rørskap med stoppekran er plassert i teknisk rom. Avløpsrør av plast. Synlige deler av røranlegg er inspisert. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Da denne tilstandsvurderingen gjøres av et dødsbo har ikke eier eller

Beskrivelse av eiendommen

andre med kunnskap om eiendommen gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg eller opplyst om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring da egenerklæring ikke foreligger. Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Brannvarsling, brannslukking og brannsikkerhet. Boligen er utstyrt med utstyr for brannslukking og varsling.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell. Drenering av vegg mot grunn av tilbakefylte masser. I henhold til normal utførelse for byggeår er veggen ikke fuksikret mot grunn. Noe fukt i kjellervegg er derfor normalt. Grunnmur av plasstøpt betong og murblokker. Støttemur av stablet/tørrmurt stein.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

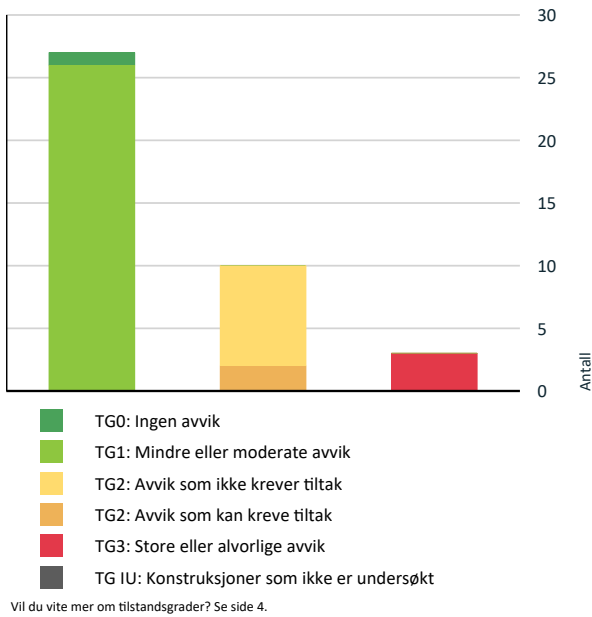
[Gå til side](#)

Enebolig

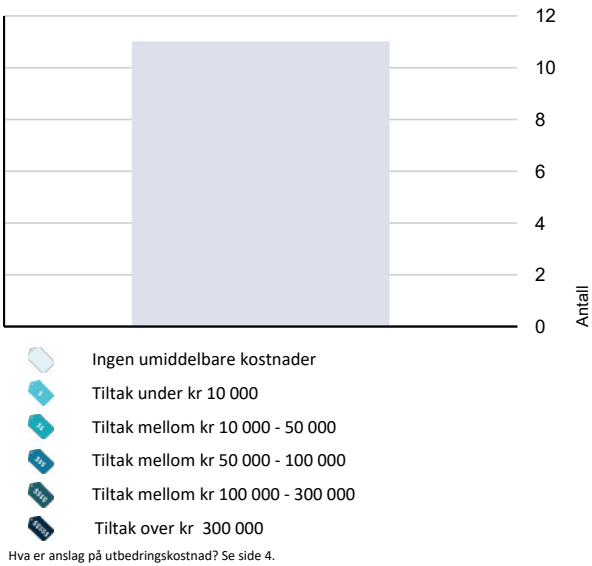
- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger er ikke forelagt

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Da denne tilstandsvurderingen gjøres av et dødsbo har ikke eier eller andre med kunnskap om eiendommen gjennomgått spørsmål som takstmann normalt stiller til eier av eiendommen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1962

Kommentar
Informasjon fra grunnboken.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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



Takstein/undertak

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjon av bindingsverk av tre med stående bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tak av takstoler med lastoverføring på yttervegger. Taket har konstruksjon med innredet loft med luftesjikt i konstruksjonen og kaldt loft.



Kaldt loft.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er fra 2009.

Vinduer - 2

Bygningen har trevinduer med koblet glass. Vinduene er originale fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malte balkongdører i tre og enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Kjellerdør til teknisk rom er trang.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dør må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Understøttet terrasse i konstruksjon av tre.
Terrassegulv og rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige trapper

Trapper av tre.
Trapper av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Trapp til terrasse

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Overflatene har normal bruksslitasje. Belegg har noe mer enn normal bruksslitasje.

Etasjeskille/gulv mot grunn

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



Måling av retning.

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt fra radonkart

Pipe og ildsted

Mursteinspipe av teglstein originalt fra byggeår. Feiluke er tilgjengelig i kjeller i boenheten. Vedovn er montert i kjeller. Plassbygget peis er plassert i stue.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Tilstandsrapport



Feieluke/vedovn.



Plassbygget peis.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har plater. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellervegg mot grunn. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15. Påførede vegger av tre har fuktverdier innenfor det normale, det er registrert høyere verdier på murvegger mot grunn.



Måling av fukt i svill/påforet vegg med pigger.

TG 1 Kryp kjeller

Krypekjeller under bygning mot grunn. Adkomst via luke i mur. Kjelleren er godt utluftet.



Krypekjeller.

TG 3 Innvendige trapper

Trapp fra kjeller til hovedetasje av tre.
Trapp fra hovedetasje til loftsetasje av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Trapp fra kjeller.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Funksjonelt bad bad og med fliser på gulv og våtromsplater/panel på vegg.
Rommet er innredet med klosett, nedsenket vask med innredning og speil, badekar og dusjnise med glassdører.

Årstall: 2009 Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Våtrom/innredninger.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer og baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2009 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Vegger har overflater som ikke tåler vann (trepanel).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak er ikke nødvendig eller regningssvarende, rommet fungerer med avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.



Oppkant ved dør.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

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



Bilde av sluk.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bak dusj.



Fuktsøk i svill med pigge.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Kombinert bad og vaskerom med belegg på gulv og våtromsplater på vegg.
Rommet er innredet med klosett, nedsenket vask med innredning og speil, dusjnise med glassdører og utslagsvask.
Rommet har også nødvendig utstyr for å koble til vaskemaskin.

Årstall: 2009 Kilde: Produksjonsår på produkt



Våtrom/innredninger.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2009 Kilde: Produksjonsår på produkt

KJELLER > BAD/VASKEROM

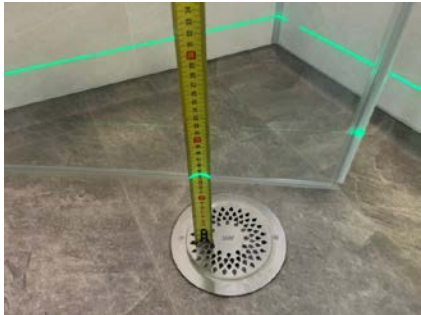
TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.

Årstall: 2009 Kilde: Eier



Fallforhold.



Fallforhold.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2009 Kilde: Produksjonsår på produkt



Bilde av sluk.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Dør til dusj har falt av.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2009 Kilde: Produksjonsår på produkt

KJELLER > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9. Hulltaking er foretatt ved/i Bak vask..

Årstall: 2009 Kilde: Produksjonsår på produkt



Fuktsøk i svill med pigg.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

Årstall: 2009 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Overflater på benkeplate er skadet.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kjøkkeninnredning.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2009 Kilde: Produksjonsår på produkt

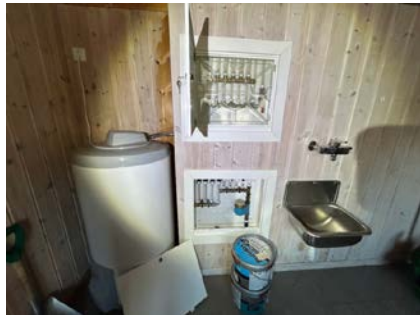
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.

Rørskap med stoppekran er plassert i teknisk rom.

Årstall: 2009 Kilde: Produksjonsår på produkt



Rørskap i kjeller.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Synlige deler av røranlegg er inspisert.

Årstall: 2009 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Årstall: 1962

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2009 Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Varmtvannsbereider.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Da denne tilstandsvurderingen gjøres av et dødsbo har ikke eier eller andre med kunnskap om eiendommen gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg eller opplyst om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring da egenerklæring ikke foreligger. Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal.

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.
2009 Observasjoner tyder på at anlegget ble renovert i 2009.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
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?
Ja Det anbefales utvidet kontroll av det elektriske anlegget da det har mangelfull dokumentasjon og ingen kjent kontroll de siste fem år.

Generell kommentar

Det anbefales kontroll i henhold til NEK 405.2.3, som er tilpasset kontroll ved avhending.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

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

Tilstandsrapport

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering av vegg mot grunn av tilbakefylte masser. I henhold til normal utførelse for byggeår er veggene ikke fuktsikret mot grunn. Noe fukt i kjellervegg er derfor normalt.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av plasstøpt betong og murblokker.

TG 3 Forstøtningsmurer

Støttemur av stablet/tørrmurt stein.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eier bør ta stilling til om det er behov for rekkverk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2009

Kommentar

Usikkert byggeår.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Konstruksjon av bindingsverk av tre. Bygningen er fundamentert på plate av betong mot grunn.
Takkonstruksjon av tre tekket med takstein av betong.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

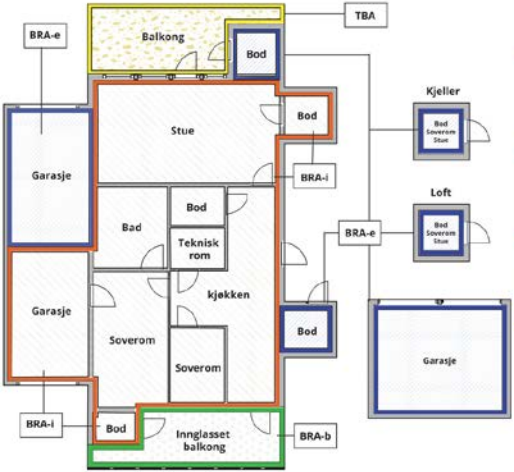
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	11			11		5	16
Etasje	118			118	50		118
Kjeller	46	13		59			59
SUM	175	13			50	5	193
SUM BRA	188						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, Gang		
Etasje	Stue, Kjøkken, Kontor, Soverom, Soverom 2, Bad		
Kjeller	Teknisk rom, Entré, Hall m/trapp, Bad/vaskerom, Soverom, Bod	Bod 2	

Kommentar

TBA=Terrasser og opparbeidet areal.
Arealet er omtrentlig, avvik kan forekomme.
Kontrollmåling anbefales.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke forelagt

Brannceller

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

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		31		31	
SUM		31			
SUM BRA	31				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	166	22
Garasje	0	31

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2025	Kevin Nielsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	35	149		0	758 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse Bekkedalsveien 59							
Hjemmelshaver Binns Kari Støren, Binns Richard Ernest, Kragerø Kommune							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet Eiendommen er etablert i boligområde nær Kragerø sentrum. Området er etablert med boliger/småhusbebyggelse. Eiendommen har beliggenhet med fine sol og utsiktsforhold.
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.
Om tomten Tomten er pent opparbeidet og består av kupert fjellterreng/naturtomt. Tomten er opparbeidet med gatetun og terrasser.
Tinglyste/andre forhold Det er ikke kjente rettigheter og heftelser ved eiendommen. Det anbefales undersøkelser.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2002	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HK3880>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Kragerø

Oppdragsnr.

1302250082

Selger 1 navn

Birgitte Midgaard

Gateadresse

Bekkedalsveien 59

Poststed

KRAGERØ

Postnr

3770

Er det dødsbo?

☐ Nei

☒ Ja

Avdødes navn

Richard Ernest Binns

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei

☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Richard Ernest Binns

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1302250082

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1302250082

Initialer selger: BM

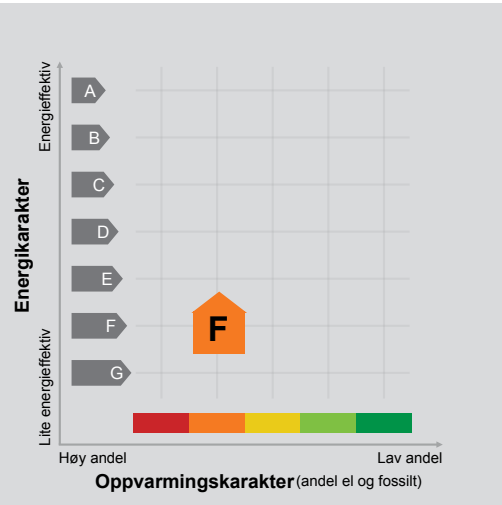
2

61

ENERGIATTEST



Adresse	Bekkedalsveien 59
Postnummer	3770
Sted	KRAGERØ
Kommunenavn	Kragerø
Gårdsnummer	35
Bruksnummer	149
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	165342429
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-112889
Dato	30.04.2025



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

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

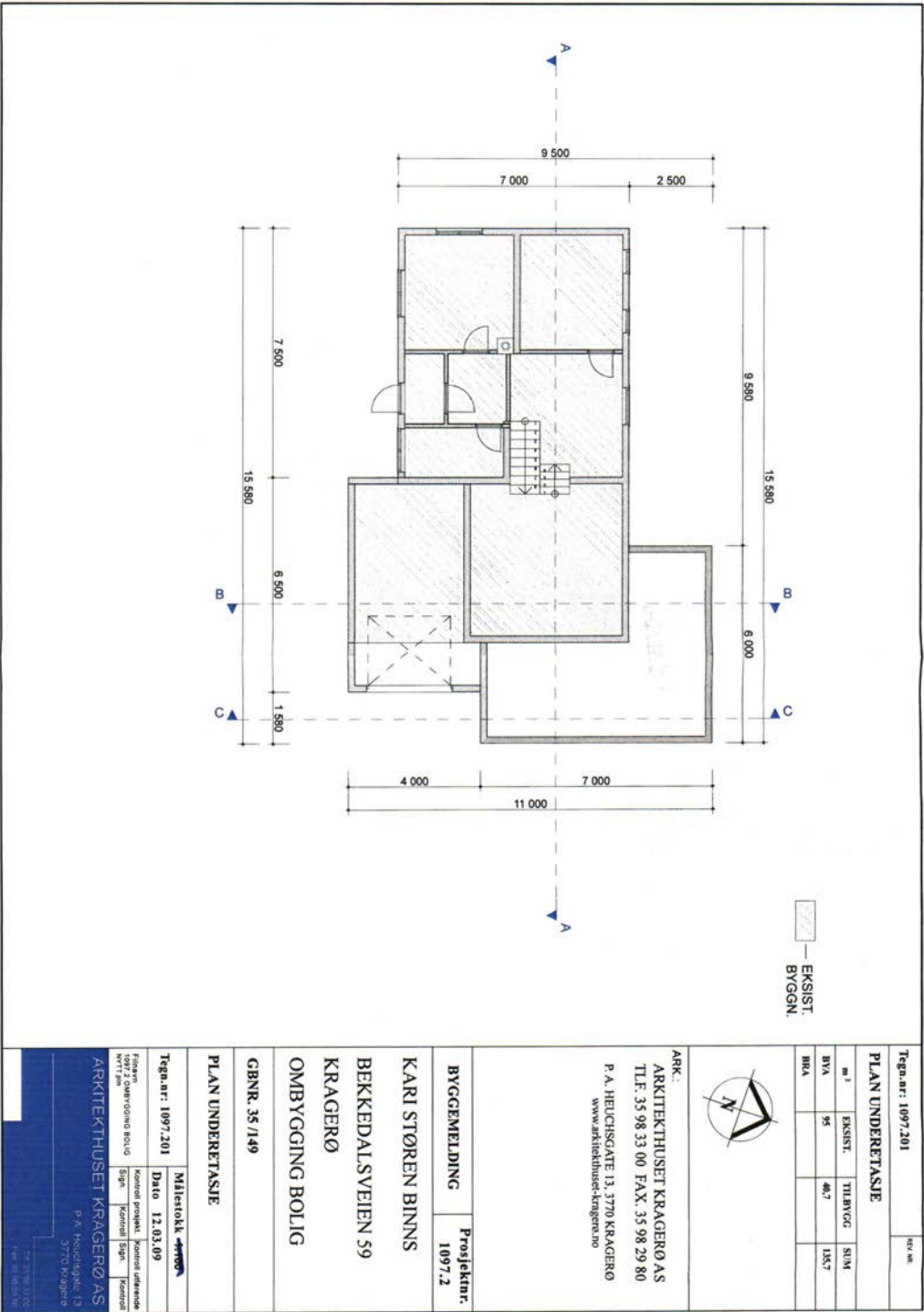
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



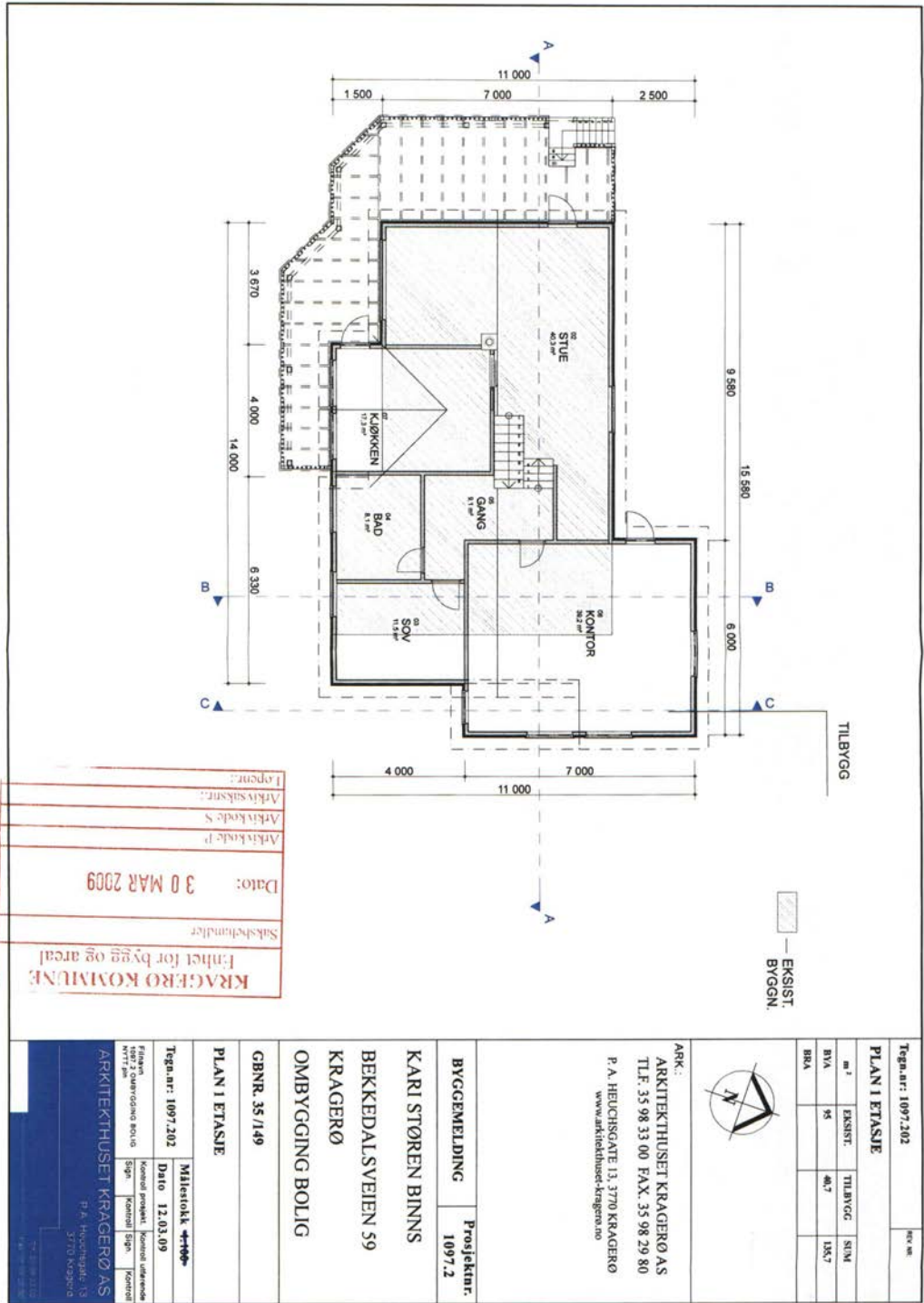
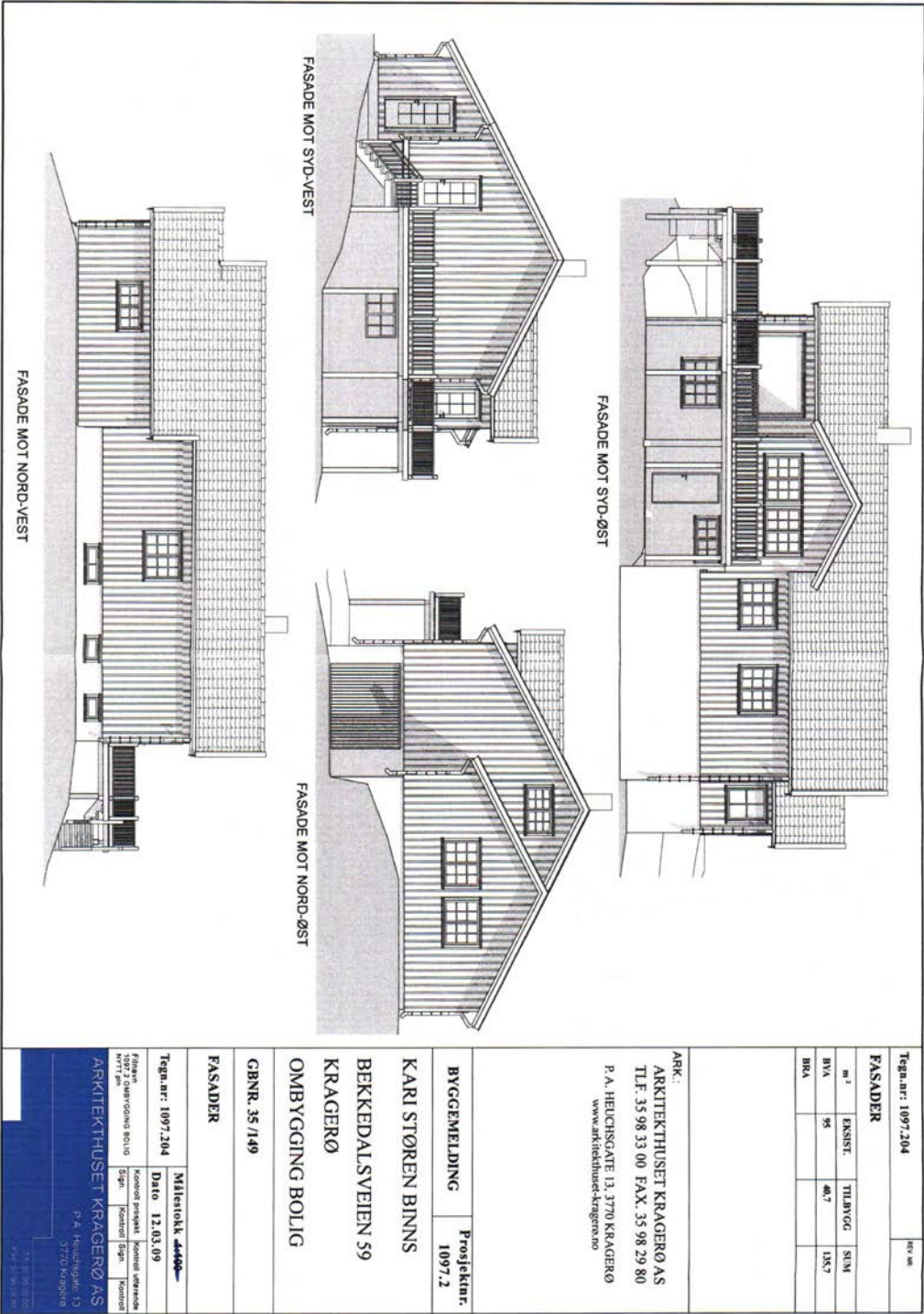
Tegn.nr: 1097.201		Rev. nr:	
PLAN UNDERETASJE			
m 1	ENSIST.	TILBYGG	SUM
BVA	95	46,7	156,7
BRA			

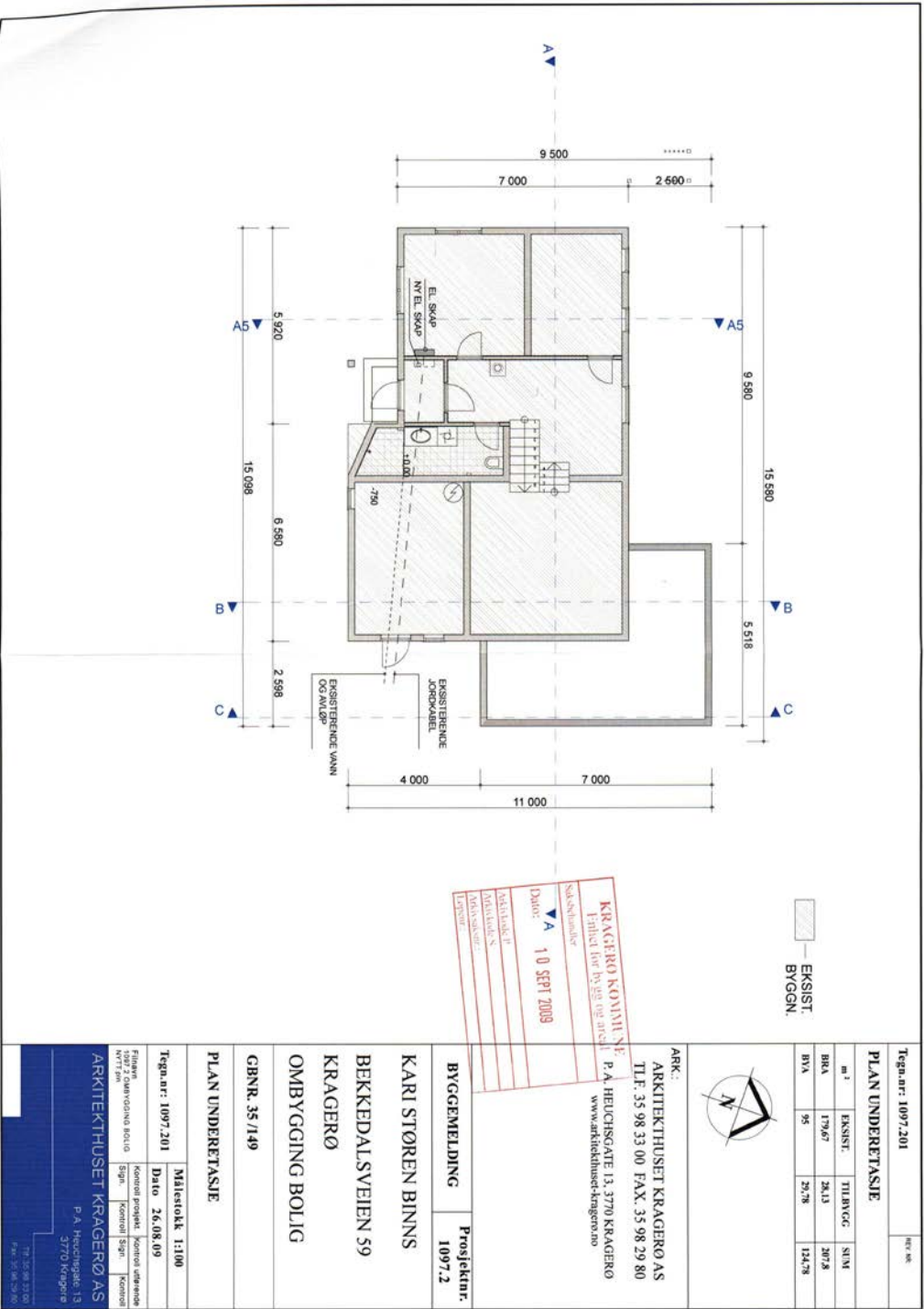
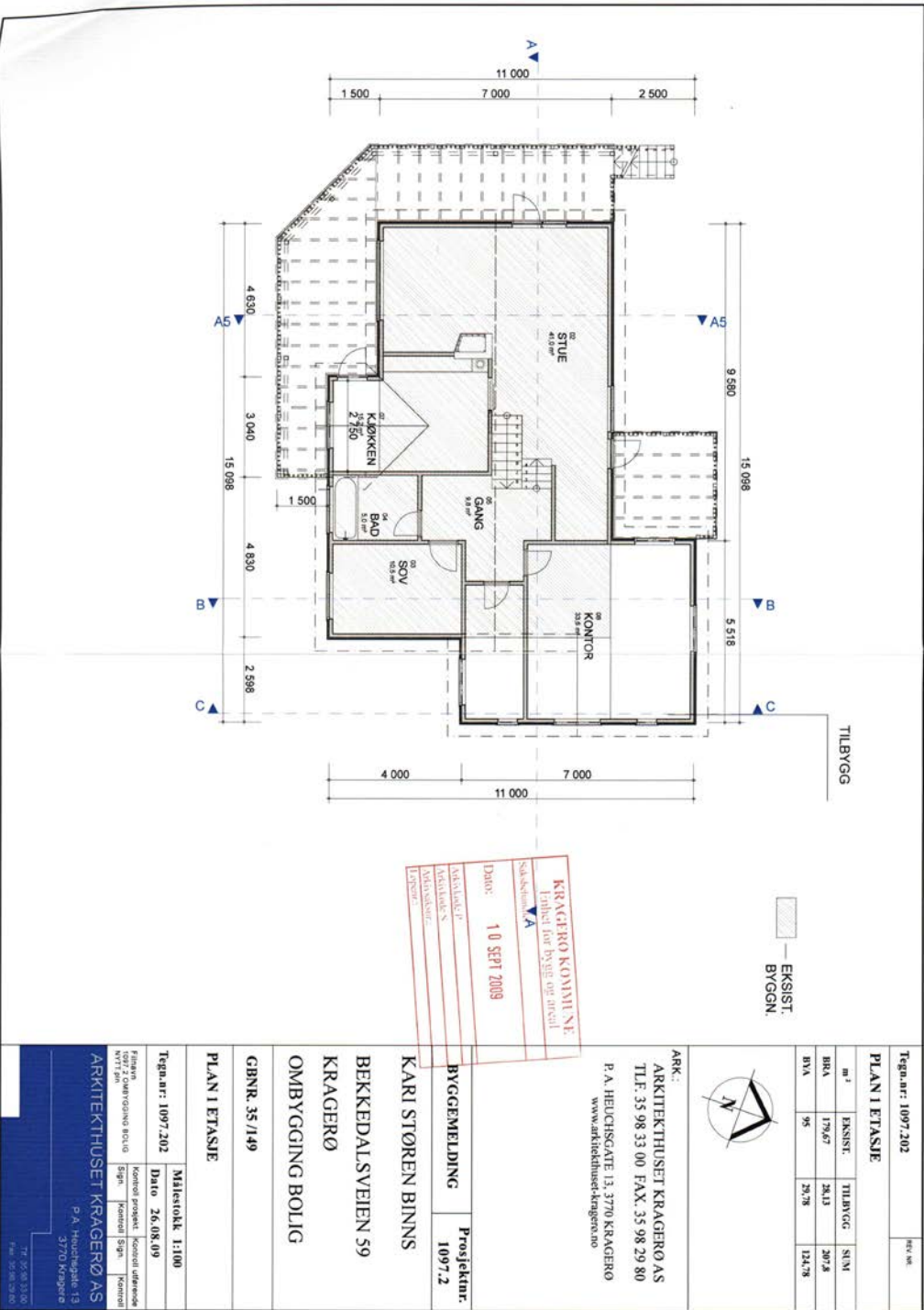
ARK:
ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS
Tlf: 35 98 33 00 FAX: 35 98 29 80
P. A. HEICHSQATE 13, 3770 KRAGERØ
www.arkitekthuset-kragero.no

BYGGMELDING	Prosjekt nr. 1097.2
KARI STØREN BINNS	
BEKKEDALSVEIEN 59	
KRAGERØ	
OMBYGGING BOLIG	
GBNR. 35 /149	

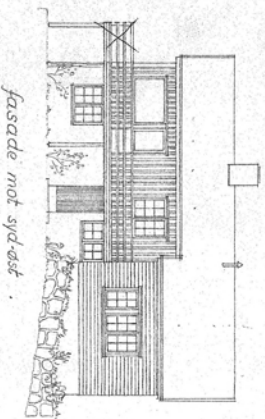
PLAN UNDERETASJE

Tegn.nr: 1097.201	Målestokk: 1:100
Dato: 12.03.09	
Forfatter: P. A. Heichsgate 13, 3770 Kragerø	Revisjon: P. A. Heichsgate 13, 3770 Kragerø
Rev. 1: 12.03.09	Rev. 2: 12.03.09
Rev. 3: 12.03.09	Rev. 4: 12.03.09
Rev. 5: 12.03.09	Rev. 6: 12.03.09
Rev. 7: 12.03.09	Rev. 8: 12.03.09
Rev. 9: 12.03.09	Rev. 10: 12.03.09
Rev. 11: 12.03.09	Rev. 12: 12.03.09
Rev. 13: 12.03.09	Rev. 14: 12.03.09
Rev. 15: 12.03.09	Rev. 16: 12.03.09
Rev. 17: 12.03.09	Rev. 18: 12.03.09
Rev. 19: 12.03.09	Rev. 20: 12.03.09
Rev. 21: 12.03.09	Rev. 22: 12.03.09
Rev. 23: 12.03.09	Rev. 24: 12.03.09
Rev. 25: 12.03.09	Rev. 26: 12.03.09
Rev. 27: 12.03.09	Rev. 28: 12.03.09
Rev. 29: 12.03.09	Rev. 30: 12.03.09
Rev. 31: 12.03.09	Rev. 32: 12.03.09
Rev. 33: 12.03.09	Rev. 34: 12.03.09
Rev. 35: 12.03.09	Rev. 36: 12.03.09
Rev. 37: 12.03.09	Rev. 38: 12.03.09
Rev. 39: 12.03.09	Rev. 40: 12.03.09
Rev. 41: 12.03.09	Rev. 42: 12.03.09
Rev. 43: 12.03.09	Rev. 44: 12.03.09
Rev. 45: 12.03.09	Rev. 46: 12.03.09
Rev. 47: 12.03.09	Rev. 48: 12.03.09
Rev. 49: 12.03.09	Rev. 50: 12.03.09
Rev. 51: 12.03.09	Rev. 52: 12.03.09
Rev. 53: 12.03.09	Rev. 54: 12.03.09
Rev. 55: 12.03.09	Rev. 56: 12.03.09
Rev. 57: 12.03.09	Rev. 58: 12.03.09
Rev. 59: 12.03.09	Rev. 60: 12.03.09
Rev. 61: 12.03.09	Rev. 62: 12.03.09
Rev. 63: 12.03.09	Rev. 64: 12.03.09
Rev. 65: 12.03.09	Rev. 66: 12.03.09
Rev. 67: 12.03.09	Rev. 68: 12.03.09
Rev. 69: 12.03.09	Rev. 70: 12.03.09
Rev. 71: 12.03.09	Rev. 72: 12.03.09
Rev. 73: 12.03.09	Rev. 74: 12.03.09
Rev. 75: 12.03.09	Rev. 76: 12.03.09
Rev. 77: 12.03.09	Rev. 78: 12.03.09
Rev. 79: 12.03.09	Rev. 80: 12.03.09
Rev. 81: 12.03.09	Rev. 82: 12.03.09
Rev. 83: 12.03.09	Rev. 84: 12.03.09
Rev. 85: 12.03.09	Rev. 86: 12.03.09
Rev. 87: 12.03.09	Rev. 88: 12.03.09
Rev. 89: 12.03.09	Rev. 90: 12.03.09
Rev. 91: 12.03.09	Rev. 92: 12.03.09
Rev. 93: 12.03.09	Rev. 94: 12.03.09
Rev. 95: 12.03.09	Rev. 96: 12.03.09
Rev. 97: 12.03.09	Rev. 98: 12.03.09
Rev. 99: 12.03.09	Rev. 100: 12.03.09

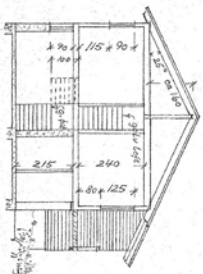




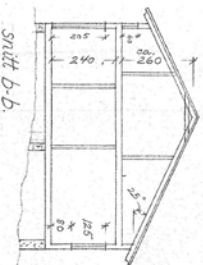
Enebolig i 1 etasje
for lektor Støren, Kragerø
mål 1:100.



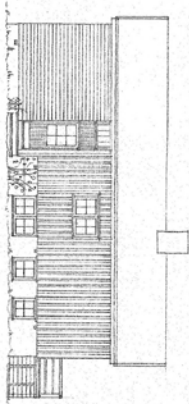
fasade mot syd-øst



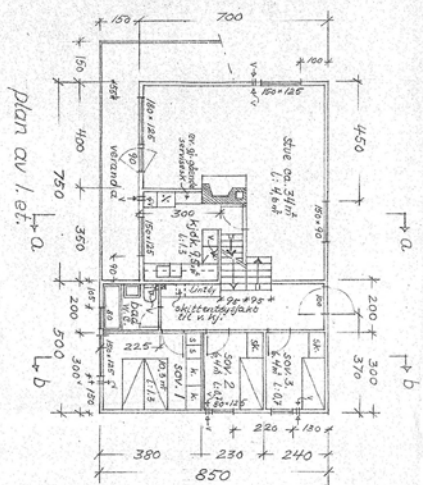
snitt a-a



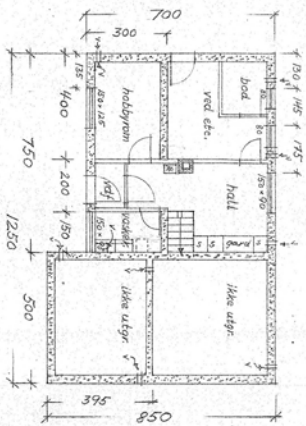
snitt b-b.
h. ferdig, mell. golv i stue og
golv i sover = 100 cm.



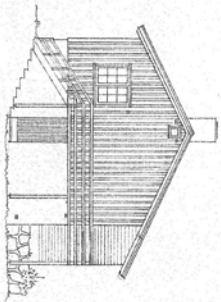
mot nord-vest



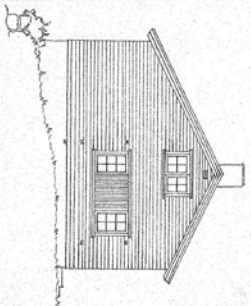
plan av 1. et.



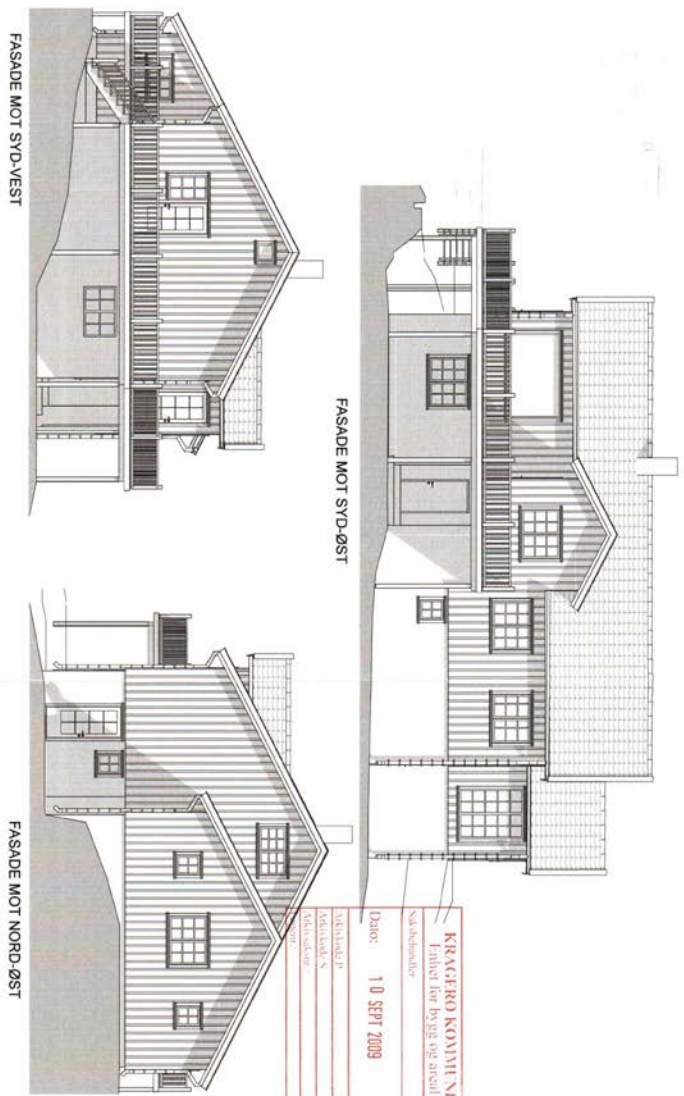
plan av kjeller.



mot syd-vest



mot nord-øst
Kragerø d. 25-6-1962
Byggeskildring



FASADE MOT SYD-ØST

FASADE MOT SYD-VEST

FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT NORD-VEST

Tegnr.nr. 1097.204			
FASADER			
m ²	ENHET	TILBYGG	SUM
BRK	179,67	28,13	207,8
BVA	96	29,78	124,78

ARK:
KRAGERØ KONVU NE
Saksnummer
Født for Bygg og arkiv
Dato: 10 SEPT 2009
Tegning P
Kartlag N
www.arkitekt-huset-kragero.no

BYGGEMLDING		Prosjekt nr.
1097.2		
KARI STØREN BINNS BEKKEDALSVEIEN 59 KRAGERØ OMBYGGING BOLIG		
GBNR. 35 /149		
FASADER		Målestokk 1:100
Tegnr.nr. 1097.204		Dato 26.08.09
Fasade tegningene er utarbeidet av Arkitekt Huset Kragerø AS		Kontrollert av: Kontrollert av: Kontrollert av:
ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS		P. A. Heuchsgate 13 3770 Kragerø
Tlf. 55 85 33 50		Fax 55 85 24 90



Kragerø kommune
Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ
Telefon: 35 98 62 00

Utskriftsdato: 23.04.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	4014	Gårdsnr.	35	Bruksnr.	149	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bekkedalsveien 59, 3770 KRAGERØ								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	11 616,00 kr
Eiendomsskatt	7 637,10 kr
Feiing	600,88 kr
Feste	894,84 kr
Renovasjon	5 130,00 kr
Vann	6 841,92 kr
Sum	32 720,74 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt bolig	2182100 0/00	4,00 kr	1/1	0 %	8 728,00 kr	2 909,32 kr
Grunnleie	532.61 Kr.	1,68 kr	1/1	0 %	894,78 kr	298,28 kr
Renovasjon	1 Stat.	5 130,00 kr	1/1	0 %	5 130,00 kr	1 710,00 kr
Feieavgift	1 Pipe	791,00 kr	1/1	0 %	791,00 kr	263,68 kr
Vannavgift	200 m³	21,70 kr	1/1	0 %	4 340,00 kr	1 446,65 kr
Vann Abonnementsgebyr	1 Kr	3 033,80 kr	1/1	0 %	3 033,80 kr	1 011,25 kr
Kloakkavgift	200 m³	47,50 kr	1/1	0 %	9 500,00 kr	3 166,65 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Kloakk Abonnementsgebyr	1 Kr	3 283,80 kr	1/1	0 %	3 283,80 kr	1 094,60 kr
				Sum	35 701,38 kr	11 900,43 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Dato
23.04.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

TELEMARKSMEGLEREN AS
Postboks 68
3791 KRAGERØ

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4014 KRAGERØ

Gnr 35 Bnr 149 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Bekkedalsveien 59, 3770 KRAGERØ

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 925 411
Som sekundærbolig: kr 3 701 643

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Megleropplysninger vedrørende fyringsanlegg i Kragerø kommune

Binns Richard Ernest

Bekkedalsveien 59

3770 Kragerø

Adresse:	Bekkedalsveien 59	Dato:	24.04.2025
Eiendom:	35 / 149 / 0 / 0	Saksreferanse:	2021/133
Antall røykløp:	1	(bes oppgitt ved svar)	
Antall ildsted:	2	Vår referanse:	Thomas Aadna
Antall avvik:	2	Avtale nr:	5068

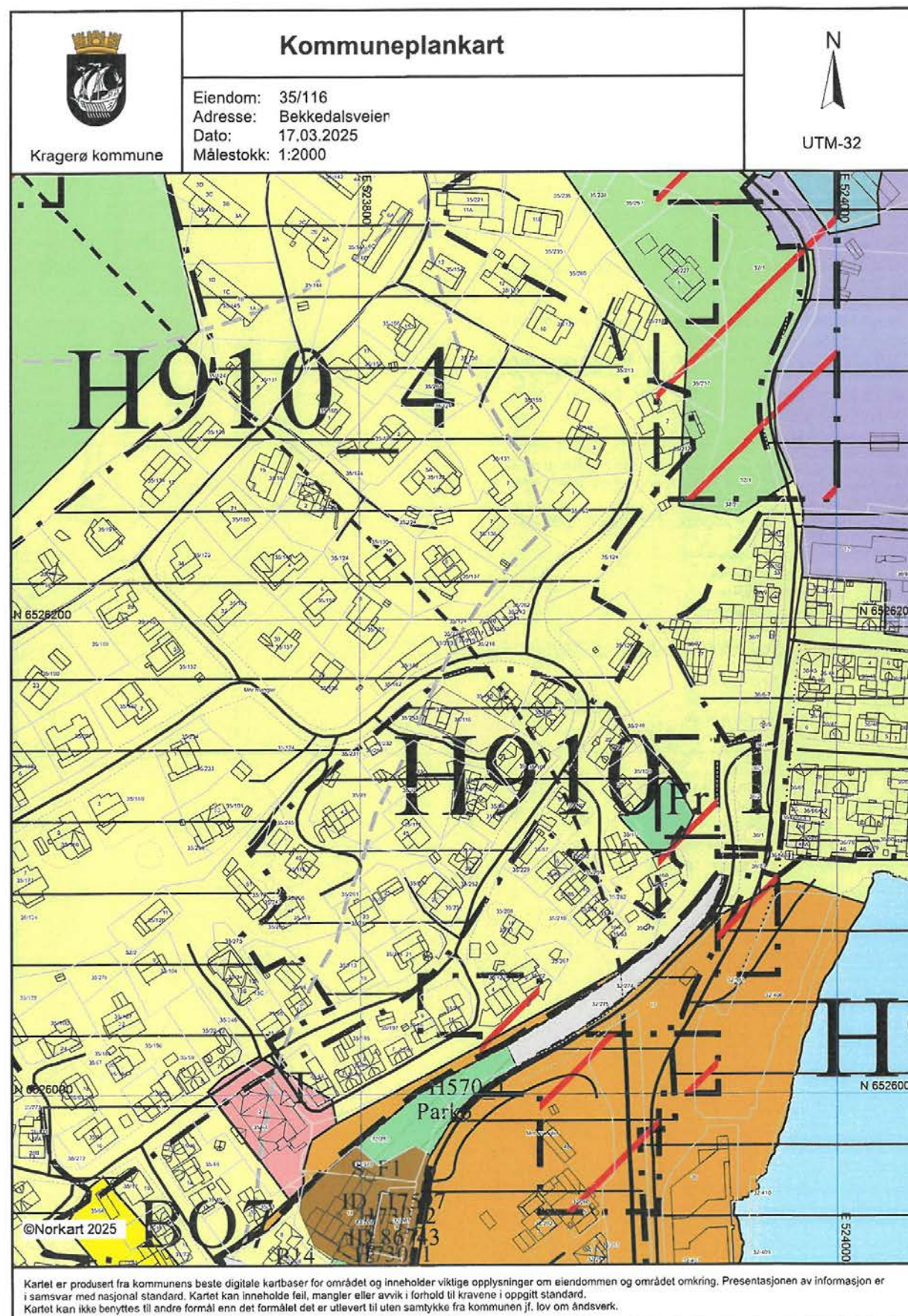
Registrerte enheter/tilsyn:

Enhet	Tilsyndato	Status tilsyn	Hyppighet	Ant.røykløp
Bekkedalsveien 59 (H - 1 - 1) Enebolig	08.02.2021	Utført	Hvert 3.år	1

Registrerte avvik:

Type	Kommentar	Gjelder	
Innekledd skorstein	Tilbakemelding OK 05.03.2021 Skorsteinen er innekledd med kjøkkenskap og hyller. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker.	Røykløp	Midt
Ubrennbar plate under feieluke	Tilbakemelding OK 05.03.2021	Røykløp	Midt

Rapporten omhandler alle avvik som er avdekket.



Tegnforklaring	
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-	
	Boligbebyggelse - nåværende
	Boligbebyggelse - fremtidig
	Sentrumsformål - nåværende
	Sentrumsformål - fremtidig
	Tjenesteyting - nåværende
	Næringsbebyggelse - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.	
	Veg - nåværende
	Havn - nåværende
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)	
	Friluftsområde - nåværende
	Park - nåværende
Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsmål	
	LNFR-areal - nåværende
Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL	
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsk
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)	
	Faresone - Ras- og skredfare
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-	
	Bestemmelseområde
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008)	
	Faresone grense
	Angitthensynsgrense
	Båndlegginggrense
	Detaljeringsgrense
	Bestemmelsegrense
	Strandlinje sjø
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008	
	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende
	Hovedveg tunnel - nåværende
	Samleveg - nåværende
	Adkomstveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - nåværende
	Farled - nåværende
	Påskrift områdenavn
	Påskrift arealformål/arealbruk
	Kommune(del)plan - påskrift

Nabolagsprofil

Bekkedalsveien 59 - Nabolaget Bakken/Tangen - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Husdyreiere



Offentlig transport

Bekkedalsveien Linje 506	0 min 0 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	25 min 25.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 4 min
Kristiansand Kjevik	1 t 42 min

Skoler

Kragerø skole (1-10 kl.) 504 elever, 29 klasser	16 min 1.2 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	27 min 2 km

Ladepunkt for el-bil

Gromstad 50kw	2 min
Barthebrygga	16 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

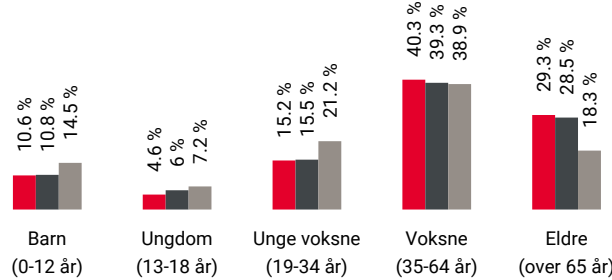


Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100



Naboskapet
Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bakken/Tangen	540	328
Kragerø	5 530	3 170
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Frydensborg Gård barnehage (1-5 år) 45 barn	2 min 0.7 km
Rømerverven barnehage (1-5 år) 43 barn	2 min 0.7 km
Trekanten barnehage (1-5 år) 43 barn	13 min 1 km

Dagligvare

Spar Kirkebukta Kragerø Post i butikk, PostNord	10 min 0.8 km
Kiwi Kragerø	14 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Trafikk
Lite trafikk 85/100



Gateparkering
Lett 85/100

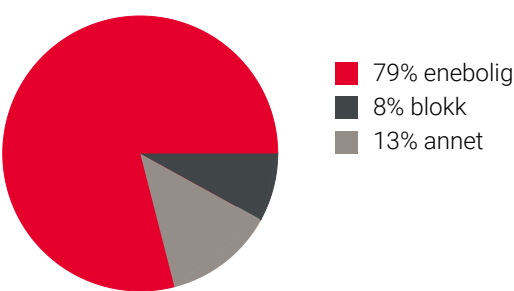


Støynivået
Lite støynivå 83/100

Sport

Treningsbane kunstgress Fotball	12 min 0.8 km
Kragerø Stadion Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle...	13 min 0.8 km
Family Fitness Kragerø	15 min
MOT Kragerø	5 min

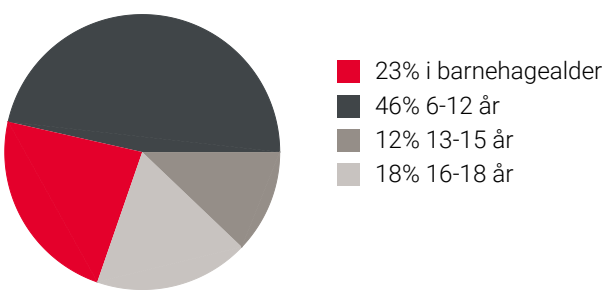
Boligmasse



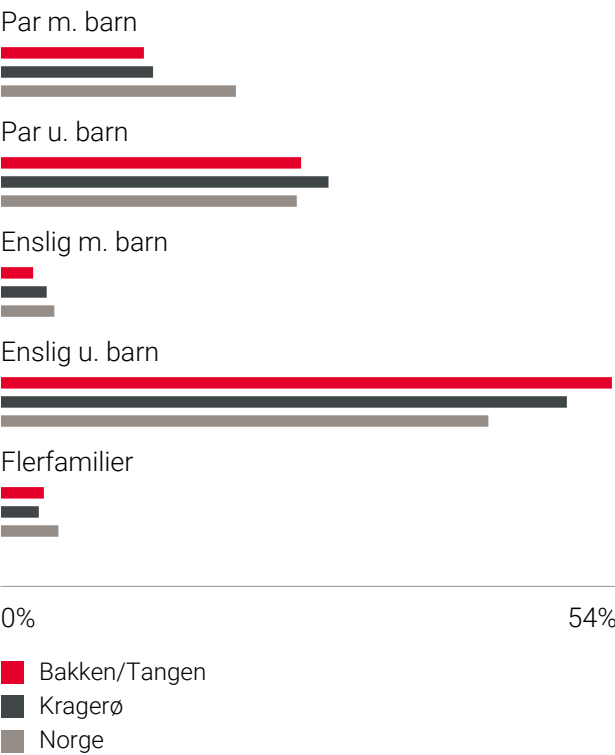
Varer/Tjenester

ALTI Kragerø	14 min
Vitusapotek Kragerø	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



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**



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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding

om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eien-dommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse:	Bekkedalsveien 59 3770 KRAGERØ	Meglerforetak:	Aktiv Eiendomsmegling Kragerø
		Saksbehandler:	Ronny Jørstad
Oppdragsnummer:		Telefon:	413 20 888
		E-post:	ronny.jorstad@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum:	Kr.
Beløp med bokstaver:	Kr.
+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven	

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

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

Eventuelle forbehold:

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

Ønsket overtakelsesdato:

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

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