



Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Aktiv - tar deg videre.



aktiv.
Tar deg videre

Vi megler frem
dine verdier

aktiv.
Tar deg videre





Dalig leder / Eiendomsmegler

Ronny Jørstad

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

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

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 1 590 000,-
Omkostn.: Kr 58 890,-
Total ink omk.: Kr 1 648 890 ,-
Selger: Stein Dørdal

Boligtype: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1977
BRA/P-rom: 45/45 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. 24/168
Oppdragsnr.: 1302230139

Fritidsbolig i fredfulle, naturlige omgivelser. 7-8 min gange til båt plass og flotte fellesarealer ved sjøen.

Eiendommen Soltoppen består av fritidsbolig fra 1977, samt redskapsbod. Hytta er en visuelt vel bevart utgave av modellen Bete Beitski. Innvendig gir hytta et rolig uttrykk med ensartet materialbruk på innredning, gulv, vegger og himling. Hytta har enkel standard, bygningsdeler og overflater er i all hovedsak fra byggeår. Det er ikke strøm, men hytta har solcellepanel. Hytta inneholder stue/kjøkken, to soverom (ikke godkjente soverom pga manglende rømningsvei), gang, hems, stellerom og biodo med utvendig adkomst.

Eiendommen ligger fredelig til på Østre Langøy, ca 700 meter fra sjøen og Langøykilen hvor eiendommen leier båt plass. Dette er ca. 7-8 min gange fra hytta. Her er det også flotte friområder med blant annet sandstrand. Det er flotte naturområder på Langøy og rundt eiendommen.



Innhold

Velkommen4
Om eiendommen18
Boligsalgsrapport40
Nabolagsprofil81
Forbrukerinformasjon93
Budskjema94



Det er flotte naturområder på Langøy
og rundt eiendommen, og mange fine
turmogigheter.



Eiendommen Soltoppen består av
fritidsbolig og redskapsbod.



1.jpg

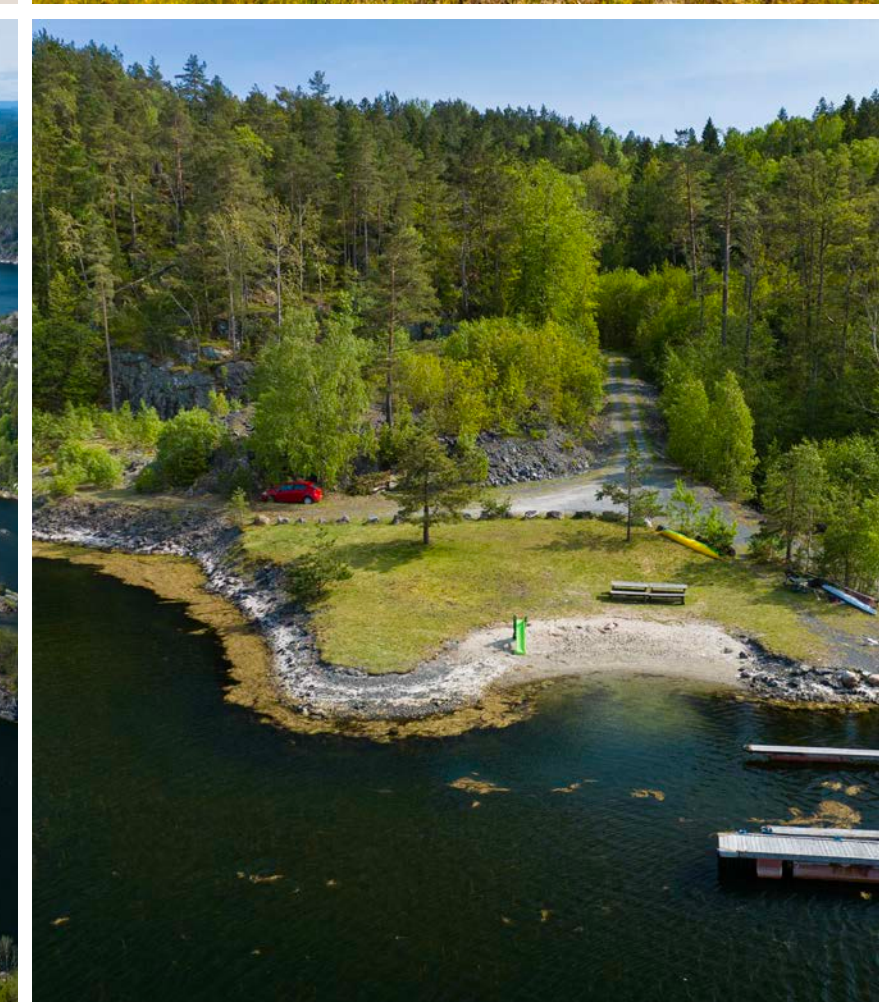




Fra eiendommen er det ca 700 meter
til Langøykilen hvor eiendommen leier
båtplass.



Det er ca. 7-8 min gange fra hytta til
Langøykilen. Her er det også flotte
friområder med blant annet sandstrand.



Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 45 m²

BRA: 45 m²

Arealbeskrivelse

Fritidsbolig

Bruksareal

1. etasje: 45 kvm

Primærrom

1. etasje: 45 kvm Gang, to soverom, stue/kjøkken, stellerom og bido

Tomtetype

Festet

Festeavgift

kr 1 973,- pr år.

Tomtestørrelse

ca. 800 m²

Tomtebeskrivelse

Festet tomt, boltet, men ikke oppmålt. Tomtens grenser er beskrevet i skylddelingsforretning fra 13.11.1976. Det er angitt 4 bolter, alle disse er funnet, grensene mellom boltene er rette linjer. I skylddelingsforretningen er tomtens areal angitt til 800 kvm, dette er kun et anslag, og kjøper må ta høyde for avvik.

Festeavgift utgjør kr 1 973,- pr år. Denne reguleres hvert 10 år i tråd med konsumprisindeksen, neste gang 2026.

Grunneier er Eva Bohlin Finstrøm.

Festeforholdet er evigvarende, og tomten kan kreves

frikjøpt. Sum for frikjøp vil ligge i området rundt 70 000,- inkl. dokumentavgift. Konf. megler.

Beliggenhet

Utenfor Kragerø finnes det en spennende øyverden med vakker skjærgård - bortimot 500 øyer og skjær stikker opp av havet i dette området. En av disse er Langøy, som er Kragerøskjærgårdens nest største øy med sine 5,54 km². Øya er kjent for sin gruvehistorie, og driften på øya var gjennom 200 år en del av Norges største industriforetak. Peder Anker, Norges første statsminister, drev i en periode jerngruvene på øya. Han har blant annet anlagt mange av de gamle veiene på Langøy, i tillegg til kirken i 1805.

Eiendommen ligger fredlig til på Østre Langøy, ca 700 meter fra sjøen. Det er flotte naturområder på Langøy og rundt eiendommen, og mange fine turmuligheter. Det går blant annet en fin tursti opp til Skarheia. Fra toppen har man god oversikt over ytterste del av skjærgården. Det er nydelig utsikt over Gumøy, Arøy og helt ut til Jomfruland og havet. På toppen av Skarheia kan man nyte utsikten i ro fra en av sittebenkene, eller mens man svever i den store huska som er anlagt mellom to store furutrær. Langøy og Kragerøskjærgårdens høyeste punkt, Langøybratten, eller Signalen, ligger også i nærheten av eiendommen. Det er merket sti opp. Her fra har man flott utsikt over den indre delen av Kragerøskjærgården.

Eiendommen leier båtplass i Langøykilen, som ligger på nordsiden av øya, 7-8 min gange fra hytta. Her er det også flotte friområder med blant annet sandstrand. Øya har ellers fergeforbindelse med Kragerø. Eier har praktisert parkering langs veien, ca 100 meter fra hytta.

Det tar ca. 15-20 minutter med båt til Kragerø. Her er det et yrende sommerliv, med sjarmerende butikker, kaféer og restauranter. I Kragerø finner man også dagligvareforretning, barnehager og barne-, ungdoms- og videregående skole.

Adkomst

Se kartutsnitt. Det er ca. 3 km kjøring fra fergeleiet.

Bebyggelsen

Hytta ligger i område med spredt bolig- og hyttebebyggelse. I umiddelbar nærhet ligger kun en annen hytte.

Bygningssakkyndig

Jacob Unosen Ramberg

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsboligen er oppført i 1977 og er av typen Bete/Beitski-hytte. Det er reisverk i tre med liggende og stående bordkledning. Bygget står på pilarer i tre. Det er saltak med sperrer i tre og takteking av tretak og shingel. Vinduer er i tre med 2-lags glass og ytterdører er halvdører i tre. Terrassedør er i tre med glassfelt. Det er plassbygd tredør mot bido. For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 30.05.23 av Jacob Ramberg for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Nye solcellepanel installert for 6 år siden. Utført av eier.

Innhold

Eiendommen Soltoppen består av fritidsbolig fra 1977, samt redskapsbod. Hytta er en visuelt vel bevart utgave av hyttemodellen Bete Beitski. Innvendig gir hytta et autentisk og rolig uttrykk med ensartet materialbruk av furu på innredning, gulv, vegger og himling. Hytta inneholder hovedoppholdsrom med stue og kjøkken. Rommet har god takhøyde og er åpent helt til møne. Dette, samt de store skyvedørene og fasadene hvor store deler er dekket av glass, gir en god romfølelse. Kjøkkenet har enkel, plassbygd innredning i tre med glatte fronter. Det er avsatt plass til kjøleskap og platetopp, og det er enkel vask i stål som slipper gråvann ut på terreng. Rommet inneholder vedovn, og har oppgang til hems samt utgang via terrassedør med glassfelt til romslig terrasse som er delvis overbygget. Hytta

Hytta er praktisk og godt utnyttet, og inneholder ellers stellerom, bido med utvendig adkomst og gang med skyvedører til to soverom. Vinduer på soverom er ikke godkjent for rømningsvei. Det er to veier ut av branncelle, men det er ikke to uavhengige veier fra soverom. Rømningsvei er et av kravene for rom til varig opphold (som soverom), og rommene er derfor ikke godkjente som soverom.

Standard

Enkel hytte oppført 1977. Bygningsdeler og overflater er i all hovedsak fra byggeår. Det er ikke strøm, men hytta har solcellepanel som har gitt strøm til lys, tv-titting og lading av telefoner.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. I følge denne har bygget gjennomgående lav standard. Videre står det at bygget er jevnlig vedlikeholdt. Nedenfor følger

informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG3 (store eller alvorlige avvik):

- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er værslitt og oppsprukket tretaktekking. Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Lokal utbedring må utføres.
- Vinduer: Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er ikke montert rekkverk. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Tiltak: Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Lokal utbedring/utskiftning bør utføres. Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Forhold som har fått TGiu (konstruksjoner som ikke er undersøkt):

- Tekniske installasjoner, andre installasjoner: Det er installert solcelleanlegg til fritidsboligen.

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

- Nedløp og beslag: Det er registrert rust og

- nedbøyninger på renner. Det mangler renner og nedløp mot nordøst. Tiltak: Renner står for utskiftning, og anbefaler å montere renner med nedløp mot nordøst.
- Veggkonstruksjon: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Når takkonstruksjon er utbedret må vegger rengjøres og det må gjøres ytterligere undersøkelser for å kontrollere om det er konstruksjonsdeler med skader. Tiltak: Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er utettheter i takkonstruksjon til bido. Tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. Overvåk fuktmerker rundt pipegjennomføring, og kontroller tettesjikt. Utettheter må utbedres der vann kan slå rett inn på undertak til bido.
- Utvendig dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Tiltak: Utskiftning av terrassedør nærmer seg.
- Innvendig overflater: Det er stedvis registrert skader på overflater. Tiltak: Skadene må utbedres for TG:1.
- Radon: Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltakmot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad. Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert stedvis pilarer som står direkte på terreng. Tiltak: Anbefaler å utbedre pilarer satt direkte på terreng for lengere levetid.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig. Vannkvalitet må dokumenteres.

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.

**Energi
Oppvarming
Vedfyring.**

**Energikarakter
F**

**Energifarge
Rød**

**Økonomi
Kommunale avgifter
Kr 3 000**

**Kommunale avgifter år
2023**

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene omfatter renovasjonsgebyr samt feieavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle

kommunale endringer av gebyr/avgift

**Eiendomsskatt
Kr 2 661**

**Eiendomsskatt år
2023**

**Formuesverdi primær
Kr 247 492**

**Formuesverdi primær år
2021**

Andre utgifter
Veiavgift Langøy: kr 1800,- årlig pr år 2022.
Langøy Vel: kr 100,- årlig pr år 2022.
Båtplass Langøykilen: kr 2000,- årlig pr år 2022.

**Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 24, bruksnummer 168 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:

3814/24/168:

21.11.1962 - Dokumentnr: 1795 - Erklæring/avtale LIVSVARIG BRUKS- OG / ELLER DISPOSISJONSRETT SAMT RETT TIL Å FÅ UTSKILT HYTTETOMTER.
Det er 4 rettighetshavere til dokumentet, 1 gjenlevende. De angitte rettigheter er ikke relevante for denne eiendom.

25.11.1976 - Dokumentnr: 3409 - Registrering av grunn
Denne tomten er utskilt fra: Knr:3814 Gnr:24 Bnr:3
Dokumentet beskriver tomtens grenser. Det er angitt 4 bolter, alle kan påvises.

06.01.1977 - Dokumentnr: 79 - Festekontrakt - vilkår
Dette er festekontrakten for eiendommen.
Dokumentet angir rettigheter og forpliktelser i fm. leie av tomt herunder bl.a. forkjøpsrett for grunneier, krav om samtykke i fm. overdragelse av festerett og adkomstrett for denne eiendom. Se salgsoppgave under "tomt".

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Det skal i utgangspunktet foreligge ferdigattest. Man kan ikke lenger søke ferdigattest for bygg søkt om før 01.01.1998, men plan- og bygningsloven åpner for at man kan søke midlertidig brukstillatelse. Slik tillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Manglende midlertidig brukstillatelse og ferdigattest er svært vanlig for fritidsboliger oppført før 2000 i kommunen. Før 1998 var det Kragerø kommune som hadde ansvar for befaring, kontroll og utstedelse av ferdigattest, så fort utbygger anmodet om dette. Kommunen har nylig uttalt at de hadde få ressurser til arbeidet på denne tiden, og fritidsboliger ble nedprioritert. I en annen sak har kommunen landet på at eiere kan sende inn tilstandsrapport, som dermed vil bli grunnlag for å innvilge søknader om varig midlertidig

brukstillatelse, forutsatt at bygningene er i overensstemmelse med den tidligere gitte tillatelsen, plassert iht. skisse/kart og utført iht. byggekravene som gjaldt på tidspunktet. Det antas at dette kan være mulig også for denne eiendommen. Kjøper påtar seg uansett risikoen både for fremtidig bruk, og eventuelle pålegg relatert til dette.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 26.08.1976. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk, med unntak av terrasse som er bygget større enn vist på tegningene. Tillatelse til oppføringen ble gitt 29.10.1976. Bod er oppført 2016/2017. Denne og del av terrasse over terreng mot nord er ikke omsøkt. Del av denne er i tillegg utenfor tomtegrensen. Dette er søknadspliktige tiltak. Konsekvenser av dette er at kommunen i ytterste konsekvens kan fremsette pålegg om rivning. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen ligger ca 100 meter sør for Østre Langøyvei, eier har i alle år praktisert parkering langs Østre Langøyvei. Eiendommen er ikke tilknyttet avløp, den har brønn, drikkevann må tas med. Brønnen ligger utenfor tomten, rett til brønn er angitt i festekontrakt.

Regulerings og arealplaner

Området er uregulert. Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel for Kragerø, og ligger i et område for LNFR (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi

det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNF-områder er det i utgangspunktet et generelt bygge- og anleggsforbud. Den eneste byggeaktiviteten som tillates i LNF-områder er den som har direkte tilknytning til landbruket eller stedbunden næring. Det er kommuneplanens bestemmelser som er gjeldende.

Et området ca. 100 meter nord for eiendommen er merket gult, dvs. at det i fremtiden kan bli utskilt tomter til boligutnyttelse. Utsnitt av plankart som viser dette ligger som vedlegg til salgsoppgave.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen fortsatt skal benyttes som fritidsbolig.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Hytta leveres som forevist, og er klar for overtagelse, det vil ikke bli foretatt utvask eller rydding. Selger tar med seg evt. personlige eiendeler.

Budgivning

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

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
39 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 590 000,00))

58 890,- (Omkostninger totalt)

1 648 890,- (Totalpris inkl. omkostninger))

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 58 890,-

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

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

Meglere vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedsføringspakke kr 13 900,- og oppgjørshonorar kr 3800,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 2 287,-. Utleggene omfatter kommunale opplysninger, infoland og panterett med urådighet. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket

utlegg/vederlag med totalt kr 13 900,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato
15.04.2024





Innvendig gir hytta et rolig uttrykk med ensartet materialbruk av furu på innredning, gulv, vegger og himling.



Hytta inneholder hovedoppholdsrom med stue og kjøkken. Rommet har god takhøyde og er åpent helt til møne.



Rommet inneholder vedovn og har oppgang til hems.



Kjøkkenet har enkel, plassbygd innredning i tre med glatte fronter.







Tilstandsrapport

Østre Langøyveien 4, 3783 KRAGERØ
SKJÆRGÅRD

KRAGERØ kommune

gnr. 24, bnr. 168

Areal (BRA): Fritidsbolig 45 m², Bod 7 m²



Befaringsdato: 27.05.2023

Rapportdato: 30.05.2023

Oppdragsnr.: 20917-1156

Referansenummer: JH1352

Autorisert foretak: Ramberg Takst



Gyldig rapport
30.05.2023

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



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.

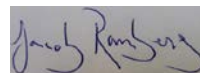
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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



Rapportansvarlig



Jacob U. Ramberg
Uavhengig Takstingeniør
jacob@bjerketangen.no
918 89 227

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Ramberg Takst ble kontaktet for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av fritidsbolig med adresse Østre Langøyveien 4 i Kragerø kommune.

Det er fint vær på befaringsdagen, ut over dette er alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapporten.

Tilstanden på boligen framstår med lav standard og normal bruksslitasje.

TG: 2 er gitt til veggkonstruksjon, renner og nedløp, takkonstruksjon, ytterdører, overflater, radon, pilarer i tre og brønnvann.

TG: 3 er gitt til takteking, terrasser, utvendige trapper i tre og vinduer.

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

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Fritidsbolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG

Fritidsboligen står på pilarer i tre.
Reisverk i tre med liggende og stående bordkledning.
Saltak med sperrer i tre og takteking av tretak.

Vinduer i tre med 2-lags glass.
Ytterdører er halvdører i tre.
Terrassedør i tre med glassfelt.
Plassbygd tredør mot bido.

INNVEDIG

Gulv har overflate av tregulv og belegg.
Vegger har overflate av trepanel.
Himling har overflate av trepanel.

Innerdører i tre og malte glatte skyvedører.

KJØKKEN

Enkelt plassbygd kjøkken i tre med glatte fronter.
Avsatt plass til kjøleskap og platetopp.
Enkel vask i stål som slipper gråvann ut på terreng.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Avløpsrør i plast.
Solcelleanlegg installert.
Brannslukningsapparat og røykvarsler registrert.

TOMTEFORHOLD

Den delen av tomten som ikke er bebygd består av naturtomt.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 etasje	45	45	0
Sum	45	45	0
Bod			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Bod	7	0	7
Sum	7	0	7

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger fremvist.

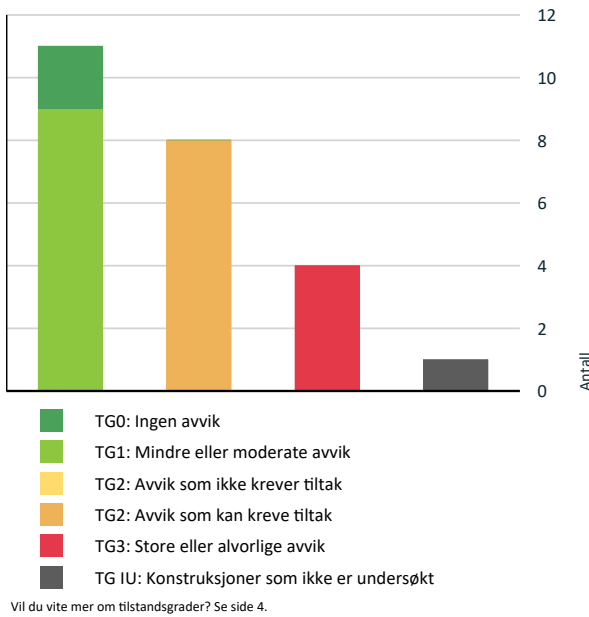
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

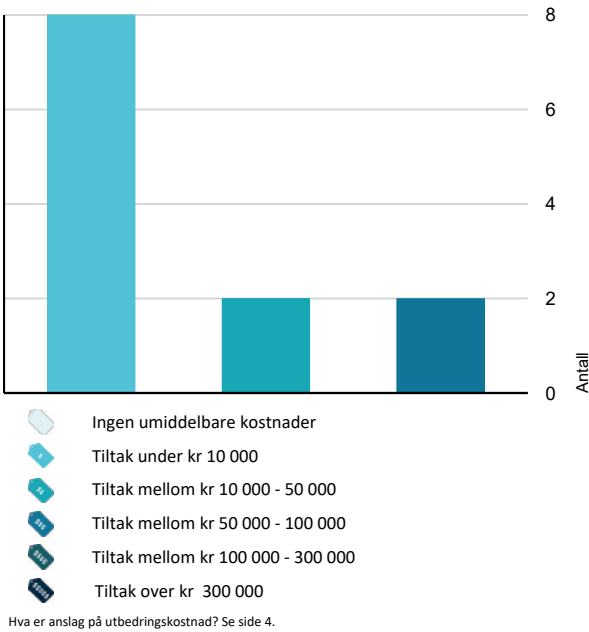
Tegninger på bod ikke fremvist.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling av fritidsbolig beliggende på Gnr: 24 Bnr: 168 med adresse Østre Langøyveien 4 i Kragerø kommune.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Takteking**
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Det er værslitt og oppsprukket tretakteking

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

- Utvendig > Vinduer**
Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger**
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Det er ikke montert rekkverk.
Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

- Utvendig > Utvendige trapper**
Det er ikke montert rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner**

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag**
Det er avvik:
Det er registrert rust og nedbøyninger på renner.
Det mangler renner og nedløp mot nordøst.

Sammendrag av boligens tilstand

	Kostnadsestimat: Under 10 000	
	Utvendig > Veggkonstruksjon Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Når takkonstruksjon er utbedret må vegger rengjøres og det må gjøres ytterligere undersøkelser for å kontrollere om det er konstruksjonsdeler med skader.	Gå til side
	Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000	
	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er utettheter i takkonstruksjon til bido.	Gå til side
	Kostnadsestimat: Under 10 000	
	Utvendig > Dører Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.	Gå til side
	Kostnadsestimat: Under 10 000	
	Innvendig > Overflater Det er avvik: Det er stedvis registrert skader på overflater.	Gå til side
	Kostnadsestimat: Under 10 000	
	Innvendig > Radon Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad	Gå til side
	Kostnadsestimat: Under 10 000	
	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Det er avvik: Det er registrert stedvis pilarer som står direkte på terreng.	Gå til side
	Kostnadsestimat: Under 10 000	
	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.	Gå til side
	Kostnadsestimat: Under 10 000	

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår 1977	Kommentar Antatt.
Standard Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.	
Vedlikehold Bygget er jevnlig vedlikeholdt.	

UTVENDIG

Taktekking	
Taktekkingen er av tre og shingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er registrert stedvis sprekker og værslitasje på tretak og fukt, grønske og sopp på undersiden av tretak, underpapp og plater. Dette kan komme fra utettheter i tretak som må kontrolleres og utbedres. Shingel taktekking til bido har ingen store avvik, er synlig undertak fra innsiden uten store fuktmerker.	
	
Utsnitt taktekking.	



Utsnitt taktekking.



Utsnitt taktekking.



Stedvis synlige fuktmerker, grønske og sopp.

Vurdering av avvik: - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. - Det er værslitt og oppsprukket tretaktekking
Konsekvens/tiltak - Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. - Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. - Lokal utbedring må utføres.
Tretak må stedvis skiftet for TG:1. Husk at utskiftning nærmer seg.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

TG 2

Renner og nedløp i stål.



Utsnitt renner.



Utsnitt renner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert rust og nedbøyninger på renner.
Det mangler renner og nedløp mot nordøst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Renner står for utskiftning, og anbefaler å montere renner med nedløp mot nordøst.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Veggkonstruksjon

TG 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende og stående bordkledning.



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Når takkonstruksjon er utbedret må vegger rengjøres og det må gjøres ytterligere undersøkelser for å kontrollere om det er konstruksjonsdeler med skader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Saltak med sperrer i tre.
Pulttak til bido.

Takkonstruksjonen er gjenbygd og det er synlig undertak fra bido.

Det er ikke registrert vesentlige nedbøyninger, men det er registrert fuktmerker rundt pipegjennomføring og utettheter i takkonstruksjon til bido.

Tilstandsrapport



Utsnitt takkonstruksjon.



Fuktmerker rundt pipegjennomføring.



Utsnitt takkonstruksjon.



Utettheter må utbedres.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er utettheter i takkonstruksjon til bido.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Overvåk fuktmerker rundt pipegjennomføring, og kontroller tettesjikt.
Utettheter må utbedres der vann kan slå rett inn på undertak til bido.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

VinduerTG 3

Trevinduer med 2-lags glass.

Det er registrerte punkterte glassruter og stedvis vær/aldersslitasje på karmen.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
 - Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Konsekvens/tiltak**
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

DørerTG 2

Ytterdører er malte halvdører i tre.
Terrassedør i tre med glassfelt.
Ytterdør til bido er plassbygd tredør, denne er utett på grunn av bygge måte.



Plassbygd tredør.



Malte halvdører i tre.



Terrassedør.

- Vurdering av avvik:**
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Konsekvens/tiltak**
- Det må foretas lokal utbedring.
- Utskiftning av terrassedør nærmer seg.
- Kostnadsestimat: Under 10 000**

Balkonger, terrasser og rom under balkongerTG 3

Tilstandsrapport

Terrasser i tre vendt mot nord og vest på ca. 60m².

Det er registrert terrassebord med alder/værslitasje.
Terrassedekke mot nord er fornyet.
Det er registrert flere steder med fall på over 0.5m uten rekkverk og åpninger i rekkverk.



Utsnitt terrasse.



Utsnitt terrasse.



Råte i terrassebord.

- Vurdering av avvik:**
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
 - Det er ikke montert rekkverk.
 - Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konsekvens/tiltak**
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
 - Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
 - Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

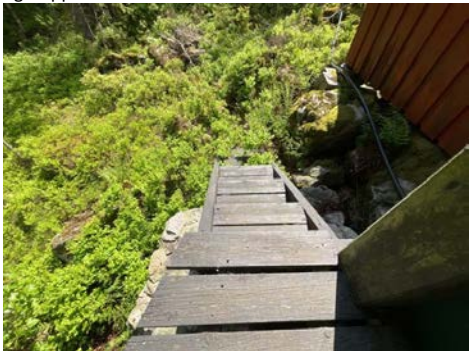
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige trapperTG 3

Utvendige trapper i tre.



Utvendig trapp i tre.



Utvendig trapp i tre.

- Vurdering av avvik:**
- Det er ikke montert rekkverk.
- Konsekvens/tiltak**
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNSENDIG

OverflaterTG 2

Gulv har overflate av tregulv og beleg.
Vegger har overflate av trepanel.
Himling har overflate av trepanel.

Tilstandsrapport



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.



Utsnitt hems.



Skade på overflate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Det er stedvis registrert skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Skadene må utbedres for TG:1.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.



Høydeforskjeller kontrollert.

Radon

Eiendommen ligger innenfor et område med usikker radon i følge radon aktsomhet.
Det må fremvises dokumentasjon på radon eller utføres målinger.



Radon aktsomhet.

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

TG 1

Isolert stålpipe med ildsted lokalisert i stue.



Ildsted.

Innvendige dører

TG 1

Innerdør i tre og malte glatte skyvedører.



Innerdør i tre.



Skyvedør.



Skyvedør.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Enkelt plassbygd kjøkken i tre med glatte fronter.
Avsatt plass til kjøleskap og platetopp.
Enkel vask i stål som slipper gråvann ut på terreng.



Utsnitt kjøkkenet.

Avtrekk

TG 1

Det er naturlig avtrekk fra kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast.



Abløpsrør av plast.

Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon.

Andre VVS-installasjoner

TG 1

Biodo installert i fritidsboligen.



Biodo.

Tilstandsrapport

Andre installasjoner

TG IU

Det er installert solcelleanlegg til fritidsboligen.



Batterier til solcelleanlegg.



Solcelleanlegg.



Solcelleanlegg.

Branntekniske forhold

TG 0

Brannslukningsapparat og røykvarsler registrert.

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



Brannslukningsapparat.



Røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

Drenering

TG 1

Drenering naturlig på terreng.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Fritidsboligen står på pilarer i tre.
Det er registrert stedvis pilarer som står direkte på terreng.



Utsnitt pilarer i tre.



Utsnitt pilarer i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvis pilarer som står direkte på terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å utbedre pilarer satt direkte på terreng for lengere levetid.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Terrengforhold

TG 0

Fritidsboligen ligger ikke utsatt for skred eller flom.
Det er ikke registrert stående vann rundt bygninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Det er utvendige vann og avløpsrør av plast.
Vann hentes fra privat brønn.
Avløpsrør i plast slipper gråvann fra kjøkken ut på terreng.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på brønnvann, innhent dokumentasjon eller utført kontroll av brønnvann.



Brønnvann.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Vannkvalitet må dokumenteres

Kostnadsestimat: Under 10 000

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bod står på pilarer i leca.

Reisverk i tre med liggende bordkledning.

Saltak med sperrer i tre og taktekking av shingel.

Innvendig er det synlig reisverk.

Ytterdør er plassbygd tredør.

Ingen vesentlige avvik registrert på befaringsdagen.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig					
Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1 etasje	45	45	0	Gang , Soverom , Soverom 2, Stue/kjøkken , Stellerom, Bido	
Sum	45	45	0		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegninger fremvist.

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: Vinduer på soverom er ikke godkjent for rømningsvei, det er 2 veier ut av branncelle, men det er ikke 2 uavhengige veier fra soverom.

Bod					
Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Bod	7	0	7		Bod
Sum	7	0	7		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger på bod ikke fremvist.

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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede		Rolle				
27.5.2023	Jacob U. Ramberg		Takstingeniør				

Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3814 KRAGERØ	24	168		0	899 m²	Kommunekart.com	Eiet
Adresse							
Østre Langøyveien 4							
Hjemmelshaver							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen ligger på Langøy, en øy i Kragerø skjærgården.

Adkomstvei
Reisevei med båt eller ferje for å komme seg til Langøy.

Tilknytning vann
Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp
Ikke innlagt avløp, gråvann slippes ut på terreng.

Regulering
Eiendommen ligger i uregulert område.

Om tomten
Den delen av tomten som ikke er bebygd består av naturtomt.

Tinglyste/andre forhold
Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen, denne dag var det pent vær. Ut over dette er det ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Kommuneplan
Området ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2018 - 2030.

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

Bebyggelsen
På eiendommen er det ført opp en fritidsbolig over 1 plan med hems og en bod.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2009	Skifteoppgjør

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Ingen opplysninger om forsikringsforhold er oppgitt.				



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Rekvirent har god kjennskap til eiendommen og egenerklæringen er fylt ut på en grundig og tillitsfull måte. Takstmann har ut over dette ingen kommentarer til egenerklæringen.	Gjennomgått	4	Nei
Infoland.no		Ambita.	Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart		Kommunekart.com	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger		Fremvist.	Gjennomgått	6	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter elers 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: 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 fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

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

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JH1352>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kragerø	
Oppdragsnr.	
1302230139	
Selger 1 navn	
Vetle Dørdal Hartmann Hovland	
Gateadresse	
Østre Langøyveien 4	
Poststed	Postnr
KRAGERØ SKJÆRGÅRD	3783
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Stein Dørdal
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1977
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	46
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Eika Forsikring
Polise/avtalennr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2

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

Svar

Nei

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Nytt solcellepanel for 7 år siden

11.1

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

☒ Nei

☐ Ja

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Revet gammel terrasse og bygget ny større terrasse.

Arbeid utført av

Langøy Bygg AS

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1302230139

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1302230139

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1302230139

Initialer selger: VDDH

4

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vetle Dørdal Hartmann Hovland	306bffaaf26107c81fe3a16d8 c23909b66d45391	08.03.2024 11:20:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1302230139

→ This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

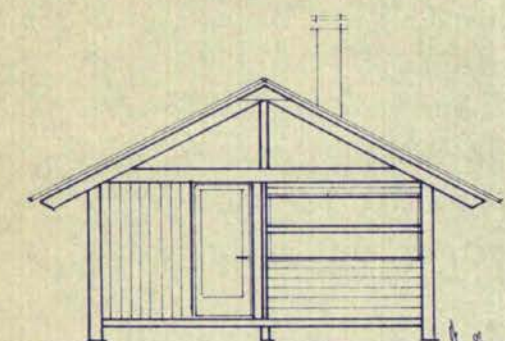
→ For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

nets

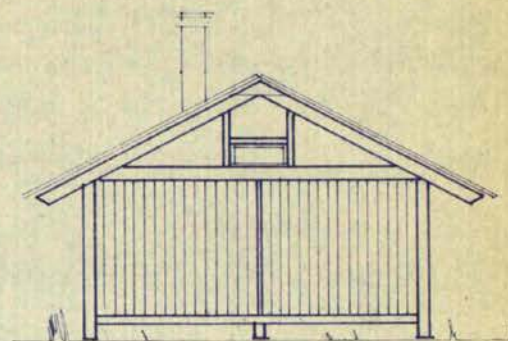
Navn STEIN DÖRDAL
Adresse 9860 KIBERG
Telefon
Byggested LANGÖY, KRAGERÖ.

BETE/BEITSKI Fasader 1:100

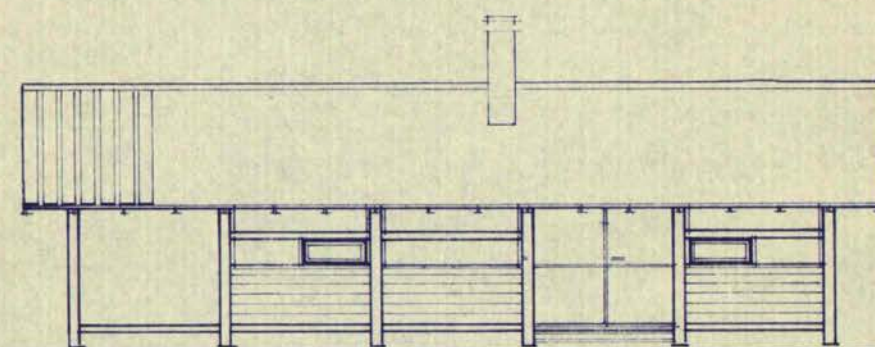
Antall seksjoner/Type



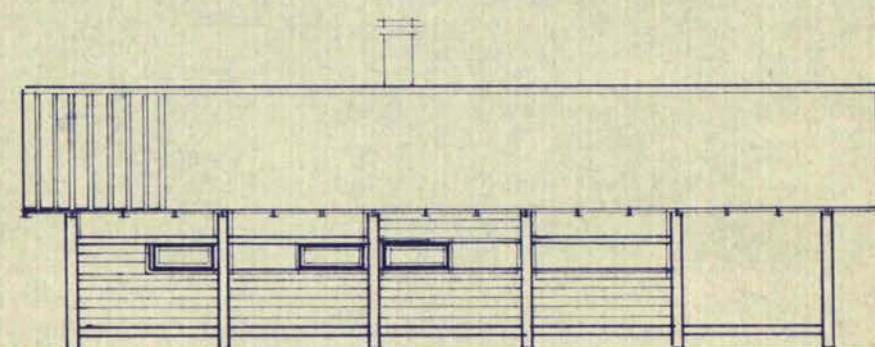
Fasade mot



Fasade mot



Fasade mot



Fasade mot

Forhandler	Uttegnet av			
	Dato			
Produsent	Uttegnet av	T.A.C.		
TRESCHOW - FRITZÖE 3250 LARVIK	Dato	26.8.76		
Arkitekt	Arkitekt MNAL	Kontrollert		
	Turid Haaland	Dato		
	Oslo			

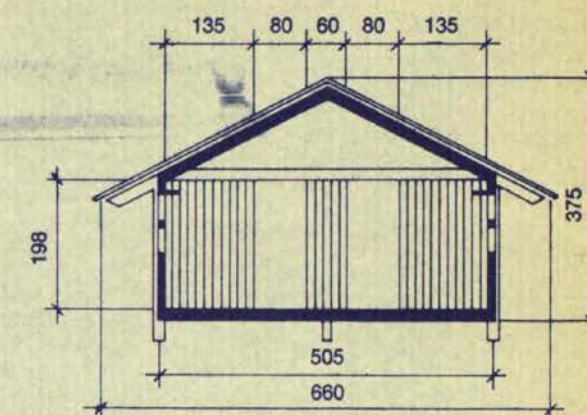
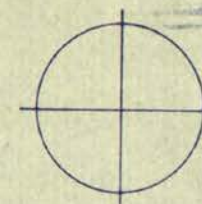
Alle tegninger skal før endelig anbud og produksjon være kontrollert av arkitekt som undertegner med helt navn.

Navn STEIN DÖRDAL
Adresse 9860 KIBERG
Telefon
Byggested LANGÖY, KRAGERÖ.

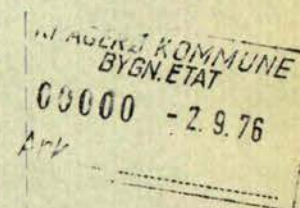
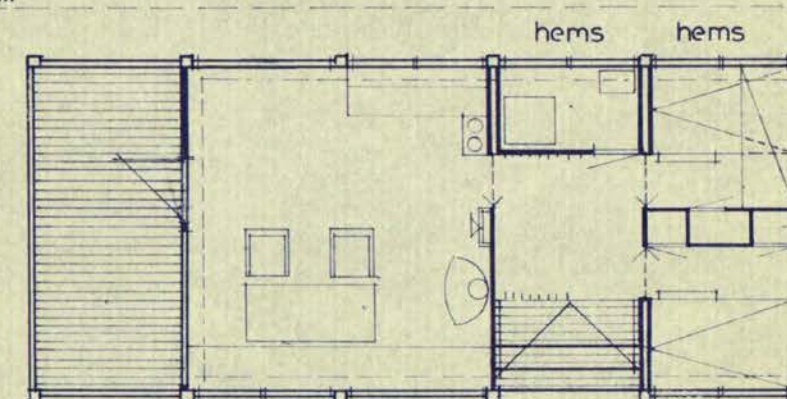
BETE/BEITSKI Plan og snitt 1:100

Antall seksjoner/Type

Himmelretning
ved plassering på tomt
(Refererer til plan)



c/c Søyler = 230 cm



Kort beskrivelse

Huset oppføres i sin helhet i tre, med utvendig liggende låvepanel. Taket er tekket med kreosot-impregnerte bord over papp. Takvinkel er 27°. Huset er fullverdig isolert med mineralull i gulv, tak og vegger. I alle vinduer er isolerglass. Bæresøylene festes med jernsko til bolter som

er nedstøpt i fundamenter i jord eller direkte i fjell. Fundamentene støpes til overkant terreng og tresøylene høyder tilpasses terrengets fall. Det er gode muligheter for omdisponering av planløsning og utvidelse i husets lengderetning.

Spesielle avtaler

Forhandler	Uttegnet av			
	Dato			
Produsent	Uttegnet av	T.A.C.		
TRESCHOW - FRITZÖE 3250 LARVIK	Dato	26.8.76		
Arkitekt	Arkitekt MNAL	Kontrollert		
	Turid Haaland	Dato		
	Oslo			

Alle tegninger skal før endelig anbud og produksjon være kontrollert av arkitekt som undertegner med helt navn.

GRUNNSEDDEL.

Otto R. Bohlin erkjenner herved som grunneier å ha bortfestet til Stein Dørdal en tomt som ved skylddelingsforretning av 13/11 - 1976, tinglyst 25/11 - 1976 er utskilt fra gr.nr. 24, br.nr. 3 i Kragerø. Tomtens grenser framgår av skylddelingsforretningen. Tomten har fått betegnelsen gr.nr. 24, br.nr. 168 av skyld l øre og bruksnavnet Soltoppen.

Tomten er bortfestet på følgende vilkår:

1. a Den årlige grunnleie er kr. 400.- - firehundre kroner regnet fra 1. juli 1976 og forfaller til betaling etterskuddsvis hvert års 1. juli. Første gang 1. juli 1977.
b Den årlige grunnleie kan av grunneieren hvert 10. år forlanges justert i overensstemmelse med forandringer i engrosprisindeksen.
c Festeforholdet er uoppsigelig.
2. Til sikkerhet for den til enhver tid skyldige grunnleie, pantsetter festeren med 1-ste prioritets pantedrett sin rett til tomten og de på denne til enhver tid stående og oppførendes bygninger for et beløp av inntil 1 års grunnleie. Missligholdes grunnleiebetalingen er grunneieren berettiget til ikke alene å holde seg til festeren, men også til, i overensstemmelse med loven om tvangsfullbyrdelse, å la pantet bortselge ved auksjon. I tilfelle av søksmål overtar festeren for seg og pantets senere eiere Kragerø forliksråd og herredsrett som rette verneting forkynt på den i lovgivningen fastsatte måte, enten for festeren selv, eller den som har tilsyn med, eller bebor eiendommen.
3. Festeren er berettiget til å selge de på tomten stående bygninger, og i forbindelse hermed overdra festeretten, dog skal grunneieren underrettes herom før endelig salg kan skje, idet grunneieren herunder har forkjøpsrett. Avgjørelsen om forkjøpsretten må grunneieren ta innen en frist av 3 uker. Ved overdragelse til livsarvinger eller adoptivbarn gjelder forkjøpsretten ikke. Framleie av tomten eller deler av denne er ugyldig uten grunneierens samtykke.

Videre får festeren rett til:

4. a Adkomstveg til tomten fra eksisterende gårdsveg etter anvisning av grunneieren.
b Rett til å grave og anlegge brønn på hovedbølets grunn på et nærmere anvist sted.
c Rett til stolpefeste for framføring av elektrisk kraft over hovedbølets grunn. Dette skjer i samråd med grunneieren.
5. Skylddeling, tinglysning, stempling av hjemmelsbrev betales av festeren.
6. Festeren frafaller sine rettigheter etter tvangsfullbyrdesloven § 108 og 111.
7. Grunnseddelen er skrevet i 2 eksemplarer, så fester og grunneier får hver sin.

Langøy den 13. desember 1976

Otto R. Bohlin
Grunneier.

Det bekreftes at ovenstående underskrift er skrevet av vårt nærvar og at underskriveren er over 20 år.

Eivind F. Wick

Ragnar Wick

Foranstående in duplo utferdigede grunnseddel vedtas for såvel meg som for senere festere av tomten, og jeg erkjenner å ha mottatt det ene eksemplar, mens det annet blir hos grunneieren.

Stein Dørdal
Fester.

Det bekreftes at ovenstående underskrift er skrevet i vårt nærvar og at underskriveren er over 20 år.

Odd Christensen

Pf. Røald Storge

returert Bohlin 21.11.76

DOKUMENTAVGIFT ER BETALT MED KR. 100.-
KRAGERØ SORENSKRIVEREMBETE -6 JAN. 1977

For tinglysingen kr. 15.-

Ført inn i dagboken ved

Kragerø Sorenskriverembete

som nr. 79 den -6 JAN. 1977

Ført inn i grunnboken

~~personregisteret~~

Heftelser anmerkes mot kr. 5.-

Anmerkes:



Skylddelingsforretning

Lør dag, den 13/II 1976 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Langøy Østre g.-nr. 24 br.-nr. 3 av skyld mark 2,69 i Kragerø kommune. Forretningen er forlangt av Otto R. Bohlin ✓

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾

Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønns-
menn Alle

Ved forretningen møtte:

Av partene:³⁾ Otto R. Bohlin

Av naboer:³⁾ Ingen naboer

Mennene valte til formann Einar Grønnerød

Over del del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. Areal: Dyrket jord 0 dekar, naturlig eng og kulturbeite 0 dekar, produktiv skog 0 dekar, annet areal 0,8 dekar. I alt 0,8 dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁴⁾

Grensen begynner i bolt no. 1, som står

ytterst på en fjellflate i tomtas nordvestre hjørne.

Går derfra i østlig retning til bolt no. 2 nedsatt

på kanten av en bratt fjellvegg. Går så i syd-sydvest

¹⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/10 1917 § 20, skal vedk. for forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning.»

N. N.

³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet nødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)

⁴⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretning uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

retning til bolt no. 3 som står oppe på en fjell-
flate. Går derfra i vestlig retning til bolt no. 4,
satt på kanten av en lav fjellpalt. Går derfra tilbake
til utgangspunktet i bolt no. 1.

1. Gjelder delingen eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk?¹⁾

Nei

2. Finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er be-
stemt nyttet til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon?²⁾ Fjelltomt

3. Hvilke rettigheter eller herligheter som tilligger eiendommen omfattes av delingen?³⁾

Det bevitnes:

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

kan nyttes i fellesskap av
idet vi har funnet videregående deling utjenlig.⁴⁾

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

Skylden for de n fraskilte del ble bestemt til 1 øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 2,68

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord dekar, annet areal

dekar. I alt dekar.

Den fraskilte del er gitt bruksnavn⁵⁾ Soltoppen

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: Kjøperen

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

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

Vi har bestemt at Einar Grønnerød
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Einar Grønnerød Ragnar Wijk Olef Rønne

¹⁾ Jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om tilskiping av jordbruk (jordlova).

²⁾ Jfr. § 54 (jordlova).

³⁾ Jfr. § 55 (jordlova). Denne bestemmelse gjelder alt grunnareal og de rettigheter som tidligere jord- eller skogbrukeiendom.

⁴⁾ Det som ikke passer strykes over.

⁵⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte, jfr. skylddelingslovens § 24.

Går til jordstyre.

Jordstyrets uttalelse:

den 19

formann.

sekretær.

Går til landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

den 19.

formann.

fylkeslandbrukssjef.

For tinglysingen kr. 40.-

Ført inn i dødboken ved

Kragersø Samfundet vedrørende

som nr. 3409 den 25 NOV. 1940

Ført inn i grunnloven

~~Heftbaar aan het lot kr. 5.-~~

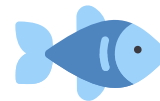
~~Am. O. 1852~~

De fraskilte del har fått g.nr. 24 b.nr. 168

Østre Langøyveien 4

Avstand til sjø

441 m



Offentlig transport

	Kristiansand Kjevik	114.6 km
	Sandefjord lufthavn Torp	51.8 km
	Neslandsvatn stasjon Linje F5	21.8 km
	Porsgrunn stasjon Linje RE11	27 km
	Barmsøyveien kryss Linje 459	3.5 km

Avstand til byer

Kragerø	7.2 km
Porsgrunn	27.1 km
Skien	33.7 km
Sandefjord	47.5 km
Oslo	131.5 km
Stavanger	217.2 km
Bergen	287.6 km

Ladepunkt for el-bil

 Valleveien 1000	3.7 km
 Burger King Langrønningen	7.1 km

Havner i området

- Sjøbua gjestehavn
Drivstoff, matvarer



Aktiviteter

Gulodden badeplass	5.6 km
Svømmebasseng på Lovisenberg	5.9 km
Øytangen badeplass	6 km
Rødlandet ved Sjøterrassen	6.2 km
Tårnbrygga badeplass	6.3 km
Bamble Golfklubb	6.6 km
Kustranda badeplass	6.7 km
Kragerø Kino	7.1 km

Sport

	Mellommyra, flerbruksanlegg Ballspill	6.4 km
	Treningsbane kunstgress Fotball	7.4 km
	Family Fitness Kragerø	7.5 km
	MOT Kragerø	9.4 km

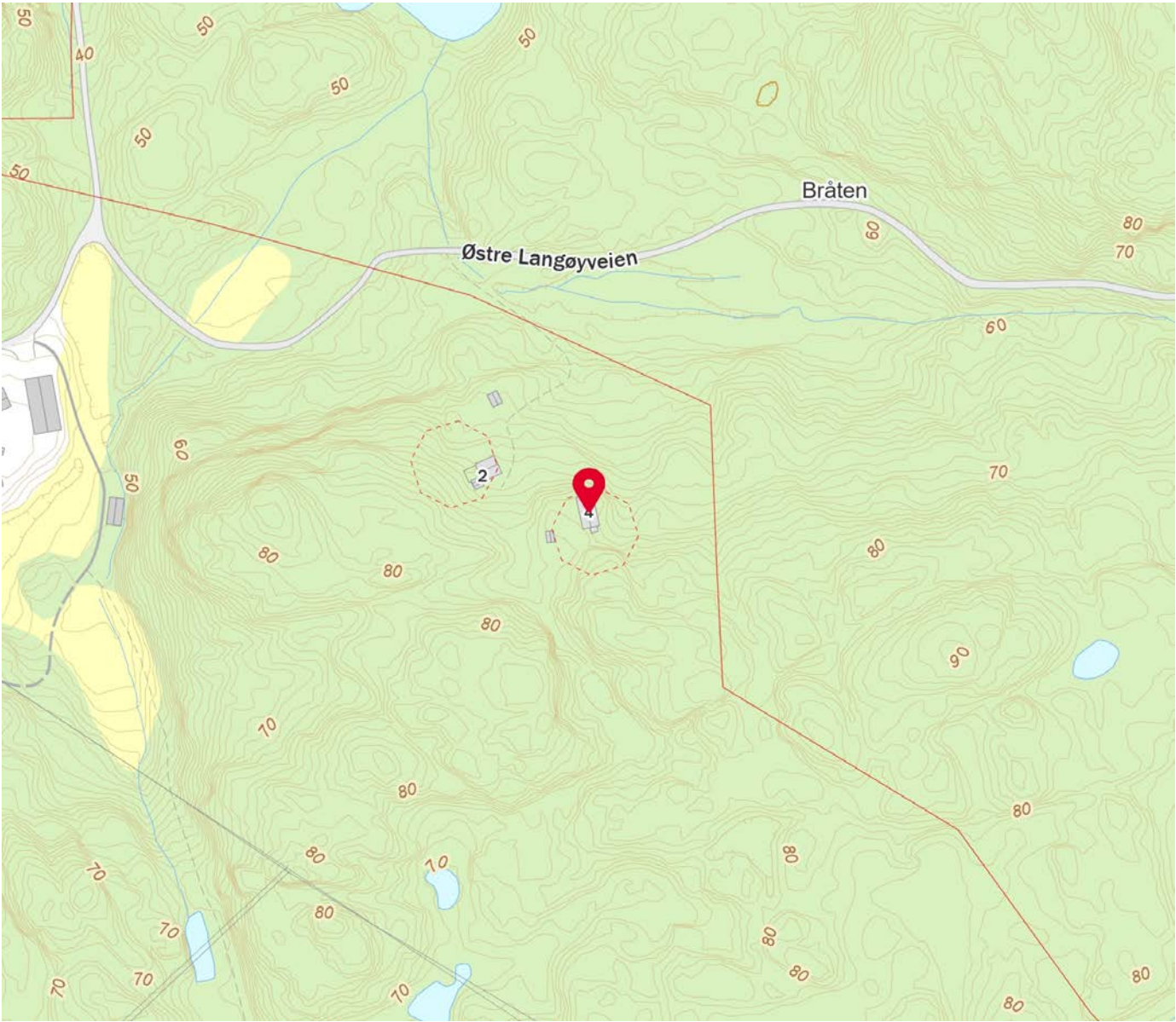
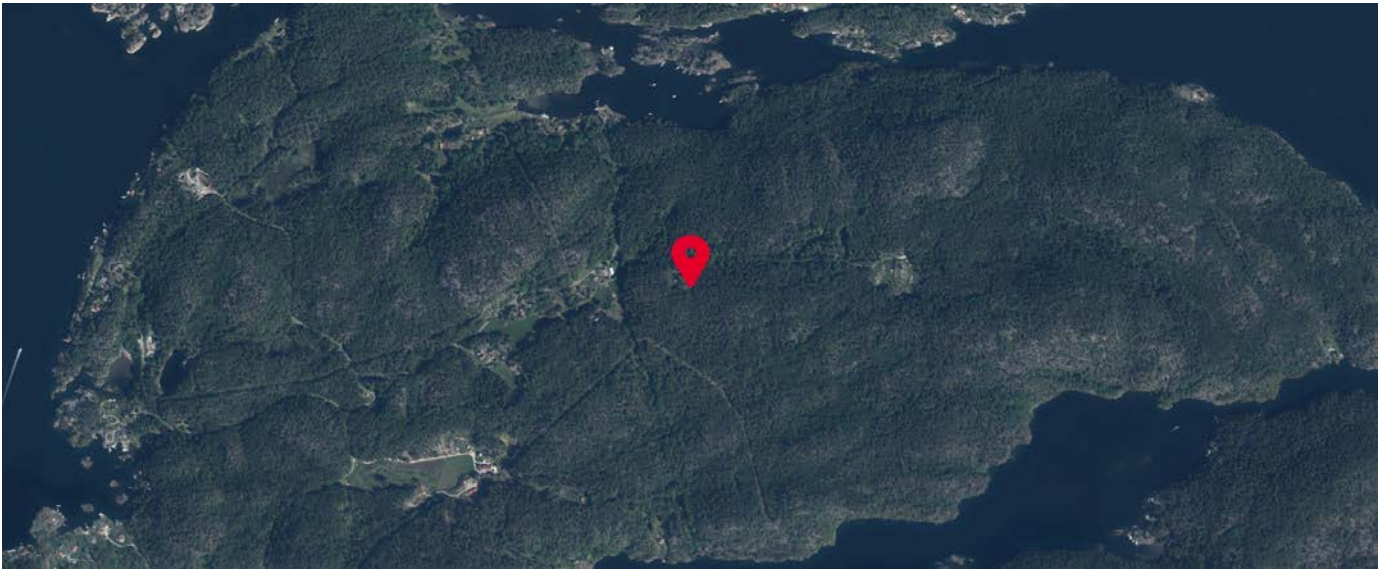
Dagligvare

Spar Sjøbua Valle	3.7 km
Spar Kirkebukta Kragerø	7 km
Post i butikk	

Varer/Tjenester

ALTI Kragerø 13.4 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kragerø kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

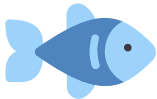


Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kragerø kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Østre Langøyveien 4

Avstand til sjø

441 m



Offentlig transport

✈	Kristiansand Kjevik	114.6 km
✈	Sandefjord lufthavn Torp	51.8 km
🚆	Neslandsvatn stasjon Linje F5	21.8 km
🚆	Porsgrunn stasjon Linje RE11	27 km
🚆	Barmsøyveien kryss Linje 459	3.5 km

Avstand til byer

Kragerø	7.2 km
Porsgrunn	27.1 km
Skien	33.7 km
Sandefjord	47.5 km
Oslo	131.5 km
Stavanger	217.2 km
Bergen	287.6 km

Ladepunkt for el-bil

🚗	Valleveien 1000	3.7 km
🚗	Burger King Langrønningen	7.1 km

Havner i området

- Sjøbua gjestehavn
Drivstoff, matvarer



Aktiviteter

Gulodden badeplass	5.6 km
Svømmebasseng på Lovisenberg	5.9 km
Øytangen badeplass	6 km
Rødlandet ved Sjøterrassen	6.2 km
Tårnbrygga badeplass	6.3 km
Bamble Golfklubb	6.6 km
Kustranda badeplass	6.7 km
Kragerø Kino	7.1 km

Sport

⚽ Mellommyra,flerbruksanlegg Ballspill	6.4 km
⚽ Treningsbane kunstgress Fotball	7.4 km
🏊 Family Fitness Kragerø	7.5 km
🏊 MOT Kragerø	9.4 km

Dagligvare

Spar Sjøbua Valle	3.7 km
Spar Kirkebukta Kragerø Post i butikk	7 km

Varer/Tjenester

🏠 ALTI Kragerø	13.4 km
----------------	---------

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kragerø kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse				
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 24, Bruksnr 168	Kommune:	3814	Kragerø
Adresse:				
Veiadresse:	Østre Langøyveien 4, gatenr 1344	Grunnkrets:	304	Langøy-Gumøy
	3783 Kragerø Skjærgård	Valgkrets:	4	Kragerø
Oppdatert:	28.09.2019	Kirkesogn:	5090103	Skåtøy

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Landbruk:	Nei
Bruksnavn:	Soltoppen	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	25.11.1976	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	800,0 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Annen arealkilde				
Arealmerknad:	Fiktive grenser				

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

Ikke tinglyst eierforhold:
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:
Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

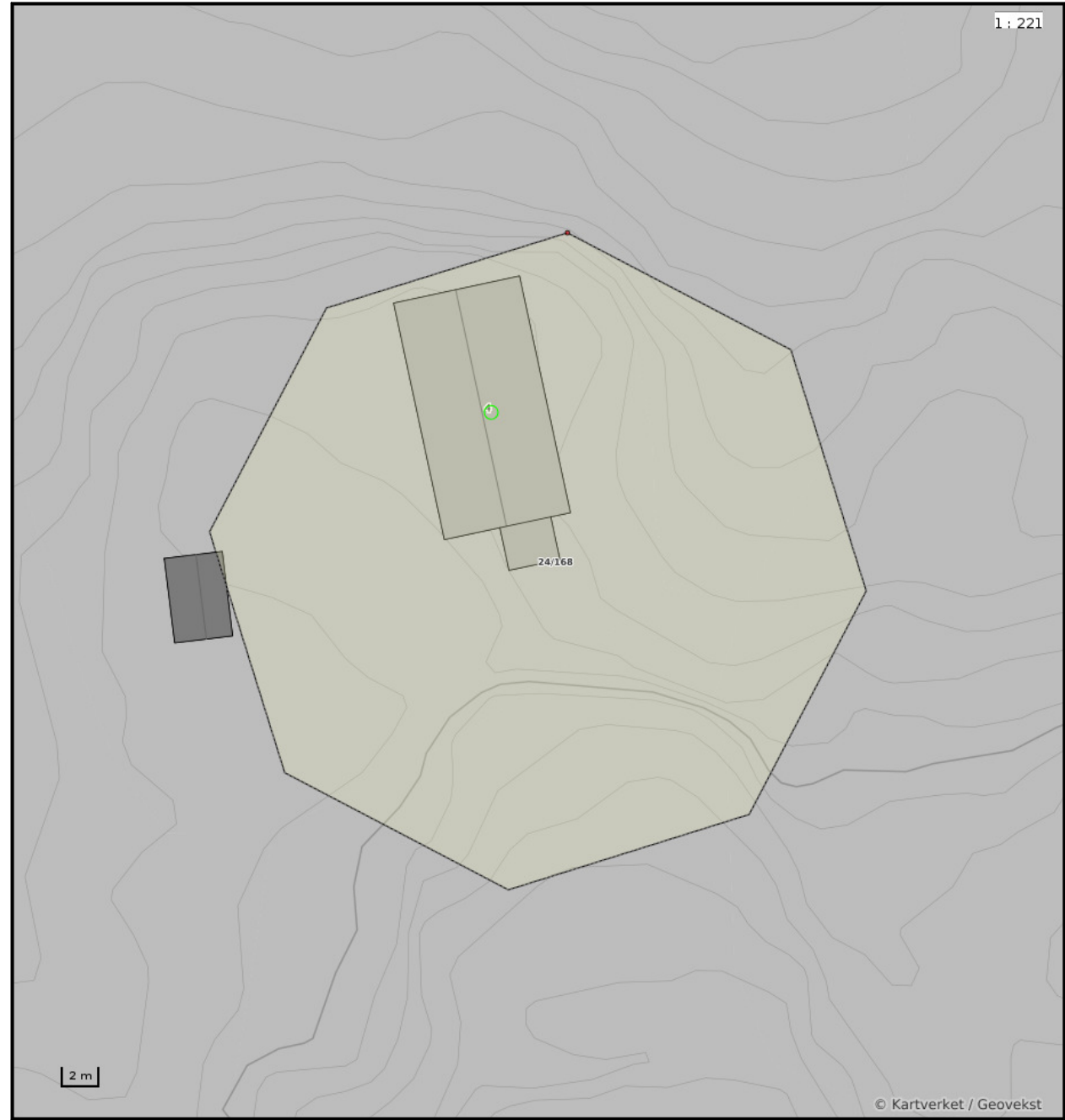
I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3814/24/168	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	25.11.1976	Avgiver	3814/24/3	-800,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3814/24/168	800,0

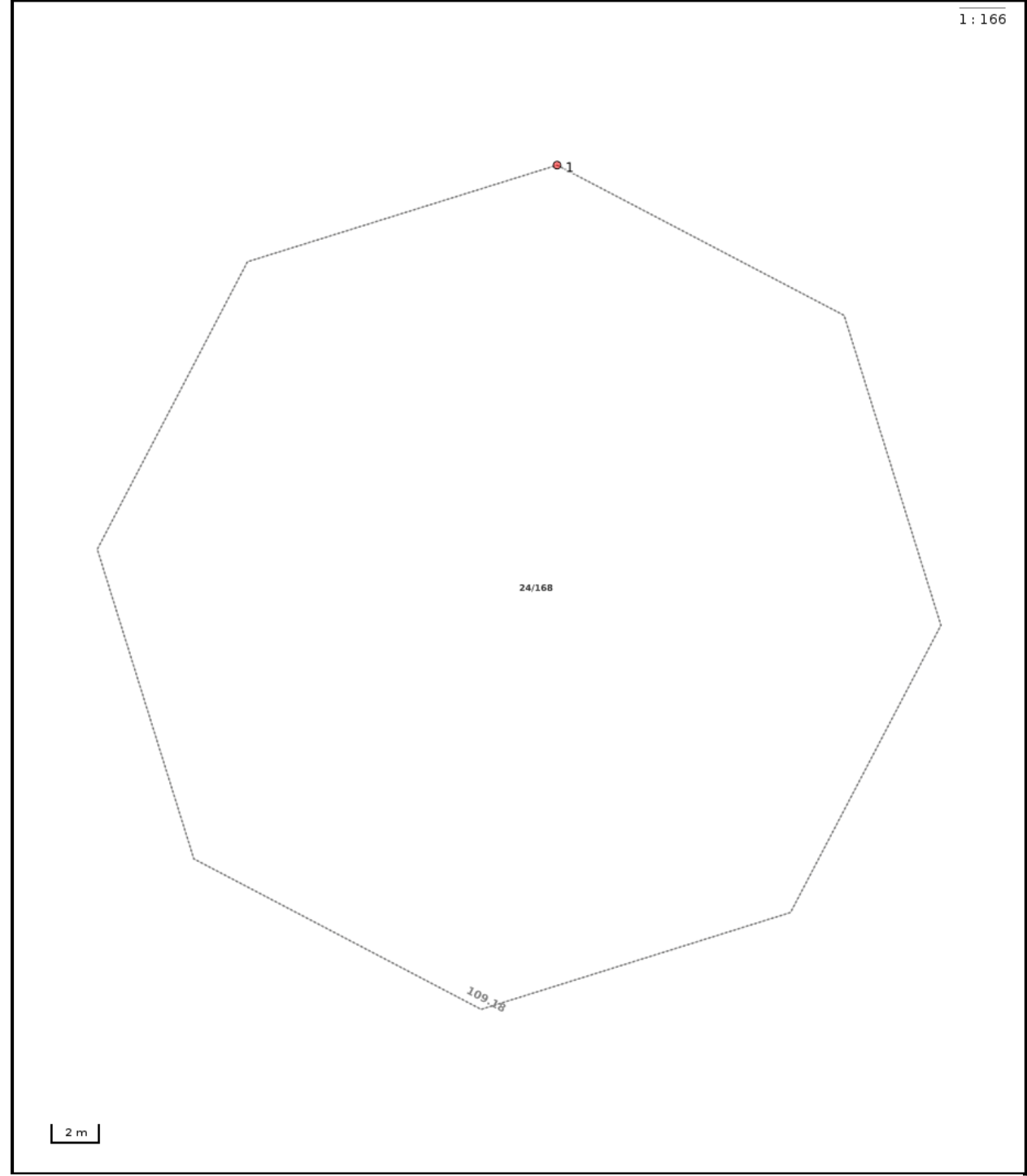
Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Fritidsbygg(hyttersommerh. ol									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Østre Langøyveien 4		Fritidsbolig	44,0		3				
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:			Rammetillatelse:				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:			Igangset.till.:				
Energikilde:		BRA annet:	44,0		Ferdigattest:				
Oppvarming:		BRA totalt:	44,0		Midl. brukstil.:				
Avløp:		Har heis:	Nei		Tatt ibruk (GAB):				
Vannforsyning:	Privat ikke innlagt			Antall boliger:				1	
Bygningsnr:	15173440			Antall etasjer:				1	
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				44,0	44,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Oversiktskart



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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre

11 - 30 cm.

31 - 200 cm

201 - 500 cm

Over 500 cm

Ikke angitt

Hjelpelinjer

Vannkant

Veikant

Symboler

Bygningspunkt

Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Fiktiv / Teigdeler

Punktfeste

Areal og koordinater

Areal: 899,30m² **Arealmerknad:** Fiktive grenser
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 529 905,04	529 726,24	109,18m	Ukjent	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpепunkt

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



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 eieendom (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-antennar 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. AVTREKKSVENTILATER 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om 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 for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da 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.

For eiendommen:

Adresse: Østre Langøyveien 4
3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kragerø
Saksbehandler: Ronny Jørstad

Oppdragsnummer: 1302230139

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: 02.06.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon