

aktiv.





Eiendomsmegler

Torunn Bakke

Mobil 951 42 350

E-post torunn.bakke@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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



Eiendomsmegler

Nora Eikeland

Mobil 464 20 926

E-post nora.eikeland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Aktiv Eiendomsmegling

Kirkegata 26

3770 Kragerø

Måneliveien 22

Innholdsrik og praktisk enebolig med alt på en flate.

Eneboligen inneholder:

Vindfang, gang, stue/spisestue, tv-stue, kjøkken, 3 soverom, mellomgang, 2 bad, vaskerom og to boder.

Dobbel garasje med elektrisk portåpner.

Omtrent 6 km fra Kragerø sentrum på stedet Helle, ligger det attraktive boligområde Måneliheia. Måneliheia er delt opp i ulike boligfelt/områder oppkalt etter planeter som bla. Marstoppen, Saturnveien, Neptunveien etc. Et svært ettertraktet og fredelig område, hvor folk i alle aldre, og spesielt barnefamilier stortrives, her finner du eneboligen Måneliveien 22!

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 950 000,-	Antall rom:	5
Omkostn.:	Kr 75 100,-	Gnr./bnr.	Gnr. 70, bnr. 147
Total ink omk.:	Kr 3 025 100,-	Oppdragsnr.:	1302250103
Selger:	Daniel Vikersveen Thorsen		
Salgsobjekt:	Enebolig		
Eierform:	Eiet		
Byggeår:	1967		
BRA-i/BRA Total	138/138 kvm		
Tomtstr.:	1353 m ²		
Soverom:	3		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	68
Energiattest	73
Nabolagsprofil	100
Budskjema	109

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 138 m²

BRA totalt: 138 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 138 m² Entre, 2 bad, gang, 4 soverom, kjøkken, vaskerom, 2 boder, stue/spisestue.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1353 m²

Tomtebeskrivelse

Festet tomt på ca. 1483 kvm i følge tinglyst målebrev. Del av tomten er veigrunn, og netto areal utgjør ca 1353 kvm. Tomten er opparbeidet med asfaltet adkomst/tun på østsiden av boligen. På sydsiden foran garasjen er det gruset adkomst.

Tomten er pent opparbeidet med gressplen, terrasser, hage med dam, hekk og beplantning. Sol fra morgen til kveld og nydelig sjøutsikt! Tomten er inngjerdet, et lite hjørne av gjerdet ligger utenfor tomtegrense. God plass til parkering både i dobbel garasje og flere biloppstillingsplasser.

En liten del av garasjen (på sydvestsiden av tomten) ligger utenfor tomtegrense.

Grunneier: Elisabeth Strand

Fremfester: Kragerø Kommune

Festeavgift kr: 1153,- pr. 2025.

Festekontrakten er uoppsigelig. Festeavgiften er inkludert i de kommunale avgiftene, og i praksis forholder fester seg til kommunen, ikke til grunneier. Festeavgiften konsumprisindeksreguleres hvert 10 år, neste gang i 2026. Kragerø kommune har forkjøpsrett. Fremfestekontrakt og festekontrakt fåes ved henvendelse megler.

Beliggenhet

Omtrent 6 km fra Kragerø sentrum på stedet Helle, ligger det attraktive boligområde Måneliheia. Måneliheia er delt opp i ulike boligfelt/områder oppkalt etter planeter som bla. Marstoppen, Saturnveien, Neptunveien etc. Et svært ettertraktet og fredelig område, hvor folk i alle aldre, og spesielt barnefamilier stortrives, her finner du eneboligen Måneliveien 22!

Fra boligen er det ca. 10-12 min gange til barneskole, og drøye 5 min til barnehage. Nesten hele skoleveien er på bilfri sti. I tilknytning til skolen ligger idrettsanlegget på Helle med bl.a. klubbhus og kunstgressbane. Det er også kort vei (ca. 10 min) til dagligvareforretningen Coop Extra, herfra er det også bussforbindelser til både Kragerø sentrum og Tangen bussterminal. Fra boligen er det i tillegg kun 5 minutter ned til Helle Småbåthavn.

Det er flotte naturområder i umiddelbar nærhet. Du kan blant annet komme inn på "Kyststien", som er rett i nærheten. Kyststien som strekker seg fra Bamble til Aust Agder grense og følger i all hovedsak skog og svaberg. På Helle er det ellers mange flotte turområder på skogsstier som fører til fine ferskvann med bade- og fiskemuligheter. Av fine ferskvann kan blandt annet Strandtjenn og Hull nevnes. Det er kort vei til fine badeplasser langs sjøen, feks Terjesen og Slerva.

Adkomst

Se kartskisse eller kontakt megler for kjørebeskrivelse til eiendommen.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av eneboliger oppført på 70-tallet.

Barnehage/Skole/Fritid

Helle barnehage og idrettsanlegg.

Skolekrets

Helle barneskole.

Bygningssakkyndig

Thomas Kildahl

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig oppført i 1966 og tilbygd i 1997. Yttervegger av bindingsverk med trekledning. Det er pulltak i trekonstruksjon.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapport fra SørTakst AS, datert 28.05.2025.

Tilstandsrapporten ligger vedlagt i prospektet.

Innhold

Eneboligen har alt på en flate og inneholder:

Vindfang, gang, stue/spisestue, tv-stue, kjøkken, 3 soverom, mellomgang, 2 bad, vaskerom og to boder.

Dobbel garasje med elektrisk portåpner.

Standard

Innholdsrik og praktisk enebolig med alt på en flate. Boligen ble oppført i 1967, og påbygd mot nord og øst i 1997. Eiendommen er i de senere år oppgradert av forrige eier med nye bad i 2009/2010 og flere vinduer, yttertak og store deler av kledningen skiftet. Dobbel garasje ble satt opp i 2009.

Vindfang.

Skyvedørsgarderobe.

Belegg på gulv, beiset panel på vegger, malt panel i himling.

Mellomgang.

Vedovn.

Parkett på gulv, malt panel på vegger, panel i himling.

Stue/spisestue.

Peis og varmpumpe. Utgang til overbygd veranda og nydelig sjøutsikt.

Parkett på gulv, malt panel på vegger og i himling.

Tv-stue.

Laminat på gulv, malt panel på vegger og i himling.

Kjøkken.

Eldre innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Oppvaskmaskin medfølger. God plass til spisebord.

Belegg på gulv, tapet på vegger, malte plater i himling.

Soverom.

Det er tre soverom i boligen, to med laminat på gulv og ett med furugulv. To av soverommene har plassbygde skap. På det ene soverommet så er sikringsskapet (automatsikringer) plassert.

Bad.

Pusset opp i 2009.

Vegghengt wc, badekar, håndvask med speilskap og tilpassede skap. Veggskap.
Flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger, takess i himling.

Bad.

Wc, dusjkabinett, håndvask med speilskap og skap.
Flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger, malt panel i himling.

Vaskerom.

Vaskekum. Opplegg for vaskemaskin. Plassbygde skap.
Belegg på gulv, malt panel på vegger og i himling.

Bod.

Furugulv, panel på vegger og i himling.

Bod.

Her er det utgang til veranda med kveldssol.
Laminat på gulv, beiset panel på vegger, malt panel i himling.

Dobbel garasje.

Bygd i 2009. Automatisk portåpner og EL-billader. Hems med oppgang via trapp.
Støpt såle.

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

Forhold som har fått TG2:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Deler av kledningen har tørkesprekker. Kledningen er stedvis avsluttet for nær terreng (det skal være min. 20 cm avstand fra terreng til kledning).
- Vinduer: Eldre karmen og rammer er værslitte. Eldre isolerglass har begrenset gjenværende levetid.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. På eldre dører er det redusert/dårlig tetting mellom dørblad og karmen. Dører med alders- og værslitasje.
- Terrasse: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Dekke og rekkverk har skjevheter, samt alders- og bruksslitasje.
- Innvendige overflater: Det er bruksmerker og bruksslitasje.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dørene har alders- og bruksslitasje.
- Bad 1: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Bad 2: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på

byggetidspunktet. Det er mindre fall til sluk enn det som er kravet ihht. gjeldende forskrift for da badet ble laget.

- Bad 2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
 - Bad 2: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Eldre avløpsrør av støpejern er ofte utsatt for groing og rust.
 - Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
 - Forstøtningsmurer: Stedvis er det skjevheter, sprekker og forvitret mur/betong.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Forhold som har fått TG3:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er store deformasjoner i renner og nedløp. Det er hull og rust i takrenner og beslag.
- Etasjeskillere: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble målt skjevheter på ca. 30 mm i stue/gang. Skjevheter er ikke begrenset til å gjelde bare dette rommet. Det vites ikke om skjevhetene skyldes byggefeil eller at det er setninger i fundamentene.
- Vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Selv om forventet brukstid er overskredet, fungerer rommet med dagens bruk.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapport fra SørTakst AS, datert 28.05.2025. Tilstandsrapporten ligger vedlagt i prospektet.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Det er fiber i boligen og mulighet for TV/internett gjennom Altibox.

Parkering

Dobbel garasje med automatisk portåpner og lagringsloft. Det er i tillegg flere biloppstillingsplasser på egen tomt.

Solforhold

Gode solforhold.

Forsikringsselskap

Sum-IT

Polisenummer

100-10000745

Diverse

Ved siste feiertilsyn i 2022 fikk eiendommen følgende avvik: Ubrennbar plate til ildsted, gulv av brennbart materiale må være kledd med stålplate eller annet egnet ubrennbart materiale. Platen må dekke gulvet til minst 300mm foran ildsted.

Energi

Oppvarming

Det er vedovn / peis og varmepumpe i stua. Ellers mulighet for elektrisk oppvarming.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 950 000

Kommunale avgifter

Kr 27 231

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann, avløp, renovasjon, feieravgift og festeavgift.

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

Eiendomsskatt

Kr 5 335

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 667 250

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 668 998

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Forsikringer, strøm og TV/internett.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 70, bruksnummer 147 i Kragerø kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4014/70/147:

28.12.1959 - Dokumentnr: 1876 - Festekontrakt - vilkår

Dette dokumentet gjelder avtale mellom grunneier (Strand) og fremfester (Kragerø kommune). Avtalen er uoppsigelig.

28.10.1961 - Dokumentnr: 1743 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder framfeste

Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår - feste

Gjelder denne registerenheten med flere

Dette er en fremfestekontrakt som er tinglyst på eiendommen. Dette dokumentet hører trolig ikke til eiendommen, og er ikke av relevans.

13.09.1966 - Dokumentnr: 1322 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder framfeste

FRAMFESTEKONTRAKT

ÅRLIG AVGIFT NOK 297

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

LEIEN KAN REGULERES

KONTRAKTEN KAN IKKE OVERDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA

HJEMMELSHAVEN/UTLEIER

UOPPSIGELIG

FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

BESTEMMELSE OM VILKÅR FOR SLETTESE AV LEIEKONTRAKT

MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår

Dette er fremfestekontrakten mellom Kragerø kommune og Måneliveien 22. Se mer info under "tomt".

13.09.1966 - Dokumentnr: 1321 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4014 Gnr:70 Bnr:111

Dette er skylddelingsforretningen fra når eiendommen ble fradelt.

Tinglyste bestemmelse kan fåes ved henvendelse megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger opprinnelige bygningstegninger av huset fra 1967, samt ferdigattest datert 31.10.1967.

Det foreligger også tegninger fra 1990 og 1997. Tegningene fra 1990 viser utvidelse av overbygd veranda mot syd. Tegningene fra 1997 viser tilbygg mot nord og øst (vist på tegningene som TV-stue, arbeidsrom og vindfang). Tegningene stemmer godt med dagens løsning, dog er det etablert bad der det på tegningen er angitt to arbeidsrom. Det er søknadspliktig å gjøre om sekundærareal til primærareal, megler kan ikke se at forholdet er omsøkt. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for utvidelse veranda i 1990 og tilbygg fra 1997. Det er ikke uvanlig at dette mangler på eldre boliger, dog anbefales ny eier og sjekke ut mulighetene for å få utstedt midlertidig brukstillatelse. Megler kan formidle kontakt.

Garasje. Her er det tegninger fra opprinnelig garasje oppført i 1971, samt ny garasje oppført i 2007. Tegningene avviker noe fra dagens løsning hva gjelder fasade. Dør er satt inn på venstre side av porten (i stedet for høyre side), og det er satt inn et lite vindu oppe. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest hva gjelder garasjen. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt i bruk. Ny eier anbefales å forsøke å fremskaffe ferdigattest på garasjen. Megler kan formidle kontakt til konsulent som tar på seg slike oppdrag.

Tegninger på bolig og garasje, samt ferdigattest på opprinnelig enebolig fra 1967 ligger vedlagt i prospekt.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp. Avkjøring fra offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Ca. halvparten av eiendommen er regulert til boligformål. Eiendommen ligger midt mellom to reguleringsplaner, sydvestsiden av tomten er en del av reguleringsplanen "Måneliheia III" og nordøstsiden av tomten er den del av reguleringsplanen "Måneliheia I". Disse planene går om hverandre, og har samme reguleringsbestemmelser. Resten av eiendommen hvor størsteparten av boligen og hagen er ligger er uregulert. Dette uregulerte området er i kommunens arealdelplan vist til boligformål.

På andre siden av veien, sydøst for eiendommen er det et åpent felt regulert til boligformål. Det foreligger ingen kjente planer for dette arealet. Arealet brukes som

parkering av rekkehusene (borettslag) som ligger på nedsiden av eiendommen. Reguleringsbestemmelsene for Måneliveien I og III sier blant annet følgende: Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen oppføres som vist å planen. Bebyggelsen skal være åpen med bolighus på 1. etasje. Takvinkel skal være 23 grader og høyde til gesims må ikke overstige 3,5 meter. Bolighusets samlede boligflate skal ikke overstige 20% av tomten nettoareal. Det tillates ikke bebygget boligrom på loft. Det skal sørges for en garasjeplass og en biloppstillingsplass for hvert hus på egen grunn. Garasjen skal fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset og tilpasses med hensyn til materialvalg, form og farge.

Reguleringsbestemmelser og kart samt kommunens arealdelplan kan fås ved henvendelse megler.

Kart- og reguleringsbestemmelser og kommunens arealdelplan kan fås ved henvendelse megler.

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 bo- og driveplikt

Det er boplikt.

Kommentar konsesjon

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

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne

sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

73 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

75 100 (Omkostninger totalt)

91 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

93 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 025 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 041 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 043 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 75 100

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,25% av kjøpesum for

gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

25 000 Markedspakke

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 25.000,- for utført arbeid samt direkte utlegg.

Oppdragsansvarlig

Torunn Bakke

Eiendomsmegler

torunn.bakke@aktiv.no

Tlf: 951 42 350

Nora Eikeland

Eiendomsmegler

nora.eikeland@aktiv.no

Tlf: 464 20 926

Ansvarlig megler

Nora Eikeland

Eiendomsmegler

nora.eikeland@aktiv.no

Tlf: 464 20 926

Telemarksmegleren AS, Kirkegata 26

3770 Kragerø

Tlf: 359 86 818

Salgsoppgavedato

04.06.2025

**Praktisk enebolig med alt på en
flate, dobbel garasje og nydelig
sjøutsikt!**





Fra boligen er det ca. 10-12 min gange til barneskole, og drøye 5 min til barnehage.

Nesten hele skoleveien er på bilfri sti. I tilknytning til skolen ligger idrettsanlegget på Helle med bl.a. klubbhus og kunstgressbane.

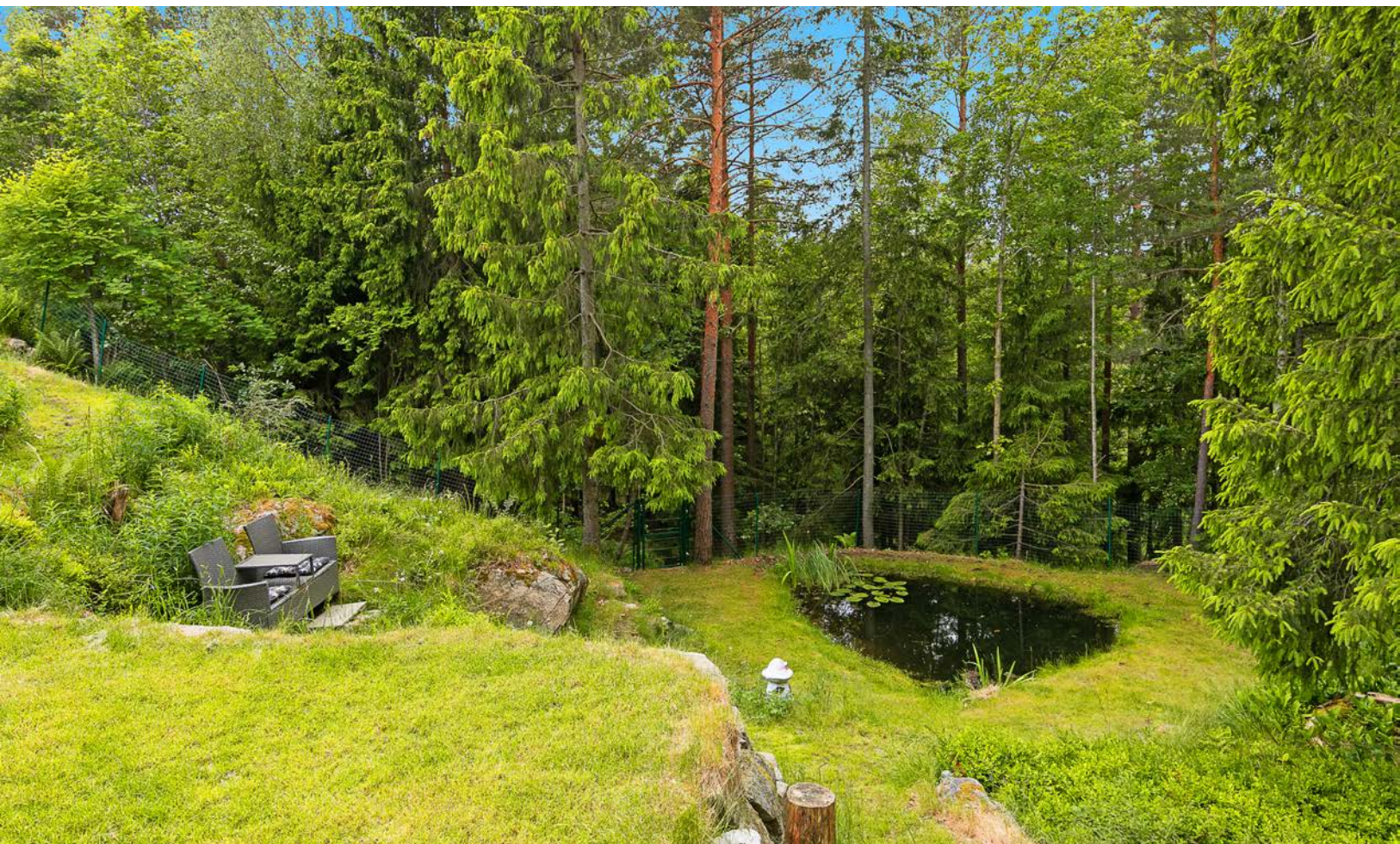
Det er også kort vei (ca. 10 min) til dagligvareforretningen Coop Extra, herfra er det også bussforbindelser til både Kragerø sentrum og Tangen bussterminal.

Fra boligen er det i tillegg kun 5 minutter ned til Helle Småbåthavn.



Tomten er pent opparbeidet med gressplen, terrasser, hage med dam, hekk og beplantning.

Sol fra morgen til kveld og nydelig sjøutsikt!









Eneboligen inneholder:
Vindfang, gang, stue/spisestue, tv-stue,
kjøkken, 3 soverom, mellomgang, 2 bad,
vaskerom og to boder.

Stue/spisestue med peis og varmepumpe.

Utgang til overbygd veranda og nydelig
sjøutsikt.





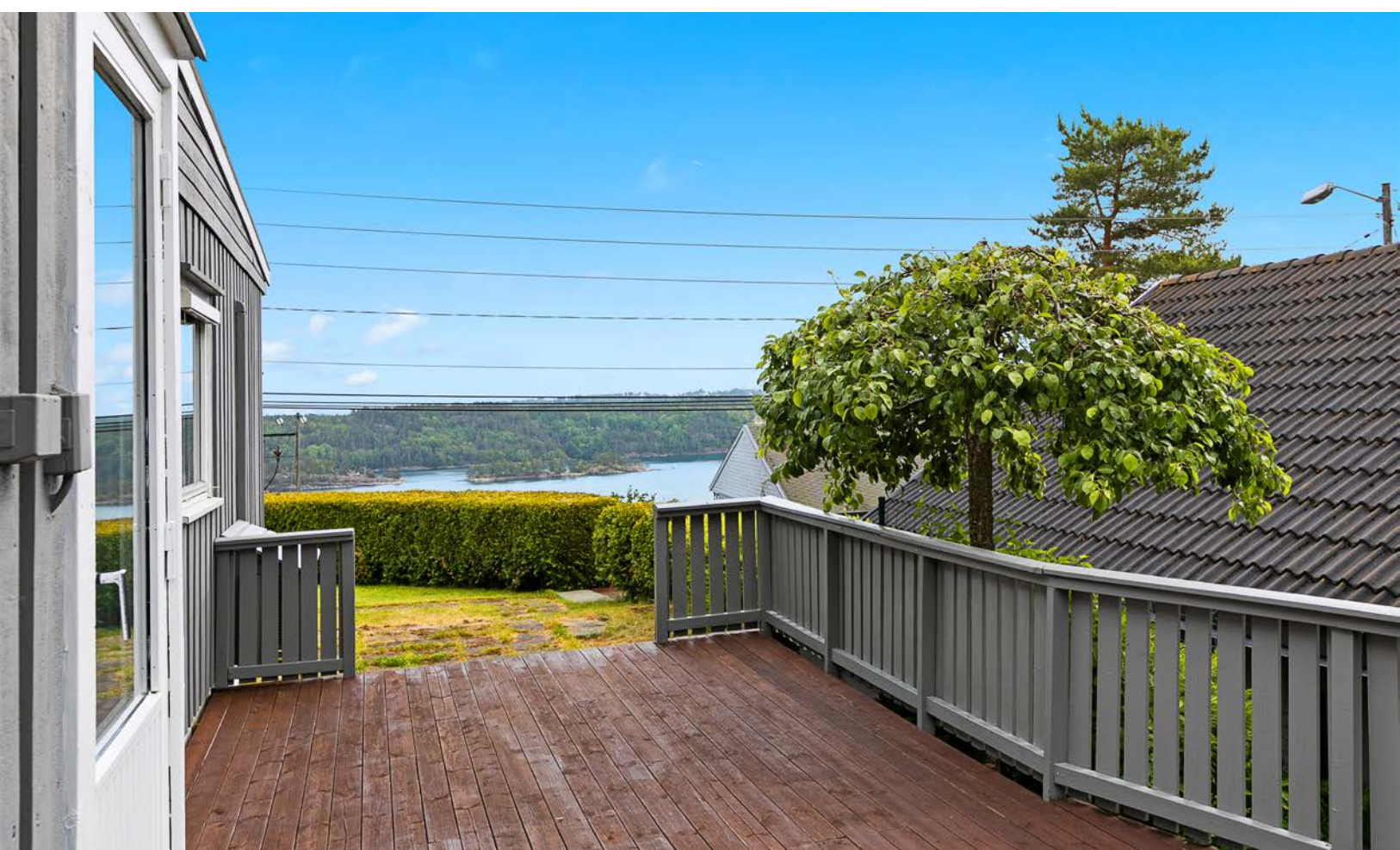


Eldre innredning med profilerte fronter
og laminat benkeplate.
Oppvaskmaskin medfølger.
God plass til spisebord.



Innenfor kjøkkenet er det vaskerom og
bod med utgang til veranda.





Rommet er vist på tegningene som TV-stue.
Nåværende eier har brukt rommet som
soverom.



Det er tre soverom i boligen.
To av soverommene har plassbygde skap.





Det er 2 bad i boligen.

Det ene badet inneholder wc, dusjkabinett,
håndvask med speilskap og skap.

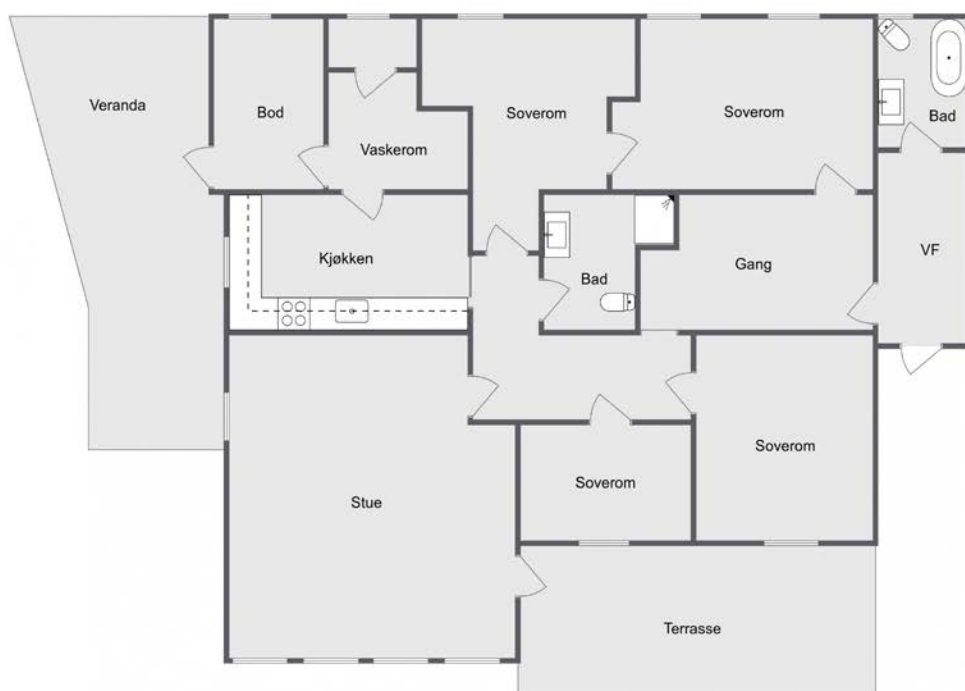
Det andre badet har vegghengt wc, badekar,
håndvask med speilskap og tilpassede skap.
Veggskap.





Måneliveien 22

1. Etasje



aktiv.

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

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Måneliveien 22, 3790 HELLE



KRAGERØ kommune



gnr. 70, bnr. 147

Sum areal alle bygg: BRA: 180 m² BRA-i: 138 m²



Befaringsdato: 28.05.2025

Rapportdato: 02.06.2025

Oppdragsnr.: 15711-1968

Referansenummer: RN7238

Autorisert foretak: SørTakst AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Sørtakst AS



Rapportansvarlig

Thomas Kildahl

Thomas Kildahl
Uavhengig Takstingeniør
post@sortakst.no
410 46 178



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1966 og tilbygd i 1997. Bygningen er oppgradert med blant annet to nyere bad og nyere vinduer. Vaskerommet har overskredet forventet brukstid. Deler av takrenner og nedløp må skiftes.

Det vises til rapportens enkelte punkter.

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av asfaltpapp. Taket er besikket fra takfot i stige. Takrenner og nedløp av sink, samt plasbelagt stål. Det er nyere pipehatt, takrenner og nedløp av plastbelagt stål, på en side. Yttervegger av bindingsverk med trekledning. Det er pulltak i trekonstruksjon. Det er noen eldre vinduer med isolerglass. Det er vinduer med isolerglass. Bygningen har malt hovedytterdør. Det er terrassedører med isolerglass. Det er terrasser i trekonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater har varierende alder og slitasjegrad. Etasjeskillere er trebjelkelag. Huset ble oppført før det var krav til radonsperre. Det er pipe av teglstein. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er tredører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badets alder tilsier at det kan ha kort gjenværende brukstid. Bad med fliser på vegg og panel i himling. Det er flislågt gulv og varmekabler. Det er plastsluk og ukjent membranløsning. Bad med wc, servant og dusjhjørne. Det er mekanisk avtrekk. Det ble søkt etter fukt i krypkjeller under badet og i vegger/fotlister i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert unormal fukt.

Bad 2

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badets alder tilsier at det kan ha kort gjenværende brukstid. Bad med fliser på vegg og malte himlingsplater. Det er flislågt gulv og varmekabler. Det er plastsluk og ukjent membranløsning. Bad med servant, toalett og badekar. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det ble søkt etter fukt i krypkjelleren under vaskerommet og i

vegger/fotlister i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert unormal fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Det er en eldre, malt innredning. Innredning med bruksslitasje. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber. Mindre deler av røropplegget er av plast (pex). Det er avløpsrør av støpejern. Mindre deler er av plast. Ventilasjon av rommene, unntatt våtrom og kjøkken, er via ventiler og åpningsvinduer. Det er to varmtvannsberedere på 116 liter, fra hhv. 2009 og 2014. Det er sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fundamentert med ringmur av betong. Det er støttemurer av betong/mur. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det antas at utvendige rør er over 20 år gamle.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

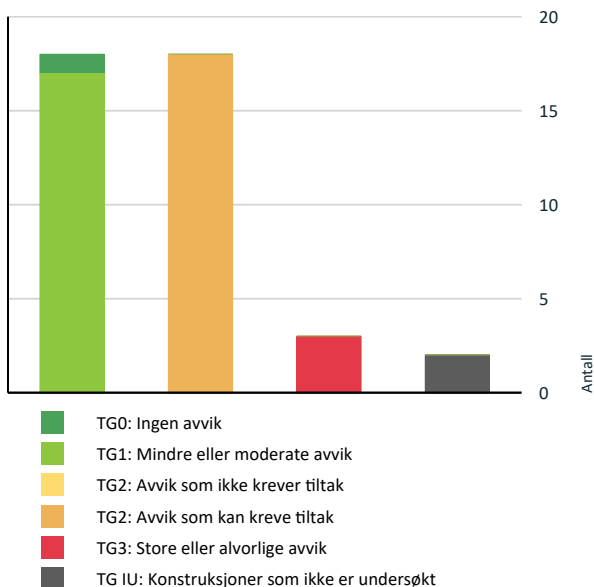
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

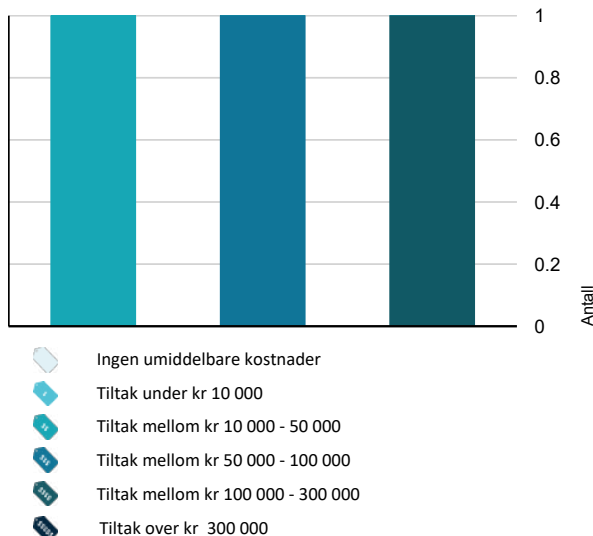
På tegning, godkjent i 1997, er det etablert bad, der det på tegningen er angitt to arbeidsrom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke undersøkt om eventuelle tiltak, som terrasser, uteboder, garasjer, innredning av rom i kjeller/underetasje, terrengforandringer etc. er omsøkt og godkjent.

Alle undersøkelser er gjort i form av stikkprøver. Det vil si at for eksempel ikke alle vinduer og dører er åpnet/lukket eller at skjevheter på gulv er kontrollert i alle rom etc.

Takstmannen har ikke flyttet på møbler/ inventar, slik at skader/ feil som er skjult av dette ikke vil komme med i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Kryp kjeller under tilbygg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Ventilasjon	Gå til side

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens, vil normalt få en karakter på nedre del av skalaen.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

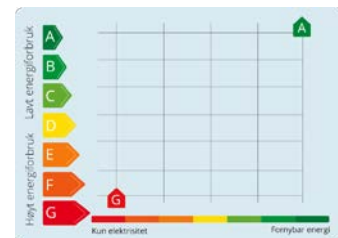
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1967

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Tilbygg / modernisering
1997 Tilbygg

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av asfaltpapp. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sink, samt plasbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Det er hull og rust i takrenner og beslag.

Konsekvens/tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takrenner, nedløp og beslag bør skiftes. Det vil være naturlig å gjøre dette i forbindelse med skifte av taktekingen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

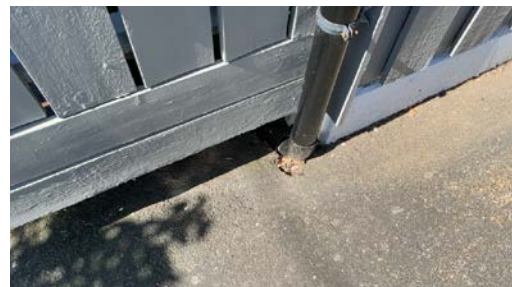
Tilstandsrapport



TG 1 Nedløp og beslag - 2

Det er nyere pipehatt, takrenner og nedløp av plastbelagt stål, på en side.

Årstall: 1967



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk med trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Deler av kledningen har tørkesprekker. Kledningen er stedvis avsluttet for nær terreng (det skal være min. 20 cm avstand fra terreng til kledning).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kledningen har behov for vedlikehold og enkelte bord eller deler av kledningen bør skiftes.

Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er pulltak i trekonstruksjon. Grensen for å være innenfor SINTEFs definisjon av flatt tak, er 6 graders helning. Helningsgraden er ikke kontrollert.



TG 2 Vinduer

Det er noen eldre vinduer med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre karmen og rammer er værslitte. Eldre isolerglass har begrenset gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På eldre vinduer må det påregnes vedlikehold, samt at enkelte kanskje må skiftes.



TG 1 Nyere vinduer

Det er vinduer med isolerglass.

Årstall: 1967

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør. Det er terrassedører med isolerglass.

Vurdering av avvik:

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

På eldre dører er det redusert/dårlig tetting mellom dørblad og karmen. Dører med alders- og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og ev. utskiftninger av enkelte dører.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er terrasser i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

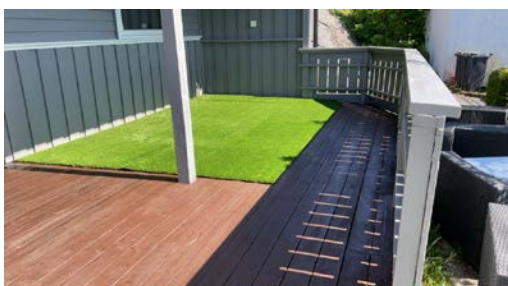
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Dekke og rekkverk har skjevheter, samt alders- og brukslitasje.

Konsekvens/tiltak

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

Skjevheter og slitasje krever ingen umiddelbare tiltak.



Tilstandsrapport

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater har varierende alder og slitasjegrad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bruksmerker og bruksslitasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet for tiltak vil være bestemt av estetiske hensyn.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

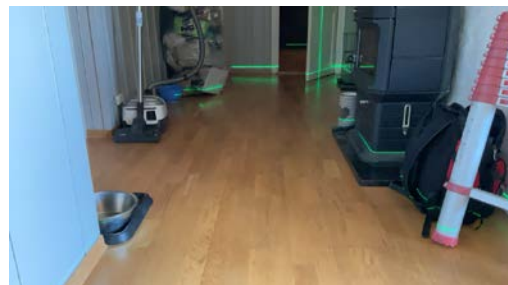
Det ble målt skjevheter på ca. 30 mm i stue/gang. Skjevheter er ikke begrenset til å gjelde bare dette rommet. Det vites ikke om skjevhetene skyldes byggefeil eller at det er setninger i fundamentene.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimatet er usikkert.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Radon

Huset ble oppført før det var krav til radonsperre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Det er pipe av teglstein.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



TG 1 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.



TG IU Kryp Kjeller under tilbygg

Årstall: 1967

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TGIU er satt mht. at det ikke er adgang til kryprommet.

TG 2 Innvendige dører

Det er tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsrapport

Dørene har alders- og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noen av dørene har behov for justering og vedlikehold.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badets alder tilsier at det kan ha kort gjenværende brukstid.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > BAD

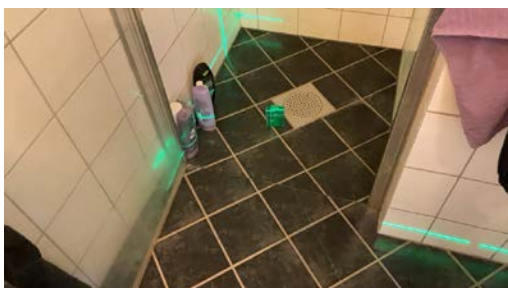
TG 1 Overflater vegger og himling

Bad med fliser på vegg og panel i himling.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv og varmekabler.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent membranløsning. En inspeksjon av sluket vil i de fleste tilfeller ikke avdekke om det er benyttet membran, slukmansjett eller gi noe pekepinn om membranens beskaffenhet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med wc, servant og dusjhjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble søkt etter fukt i krypkjeller under badet og i vegger/fotlister i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert unormal fukt.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

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

Vurdering av avvik:

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

Selv om forventet brukstid er overskredet, fungerer rommet med dagens bruk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1, må hele vaskerommet oppgraderes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble søkt etter fukt i krypkjelleren under vaskerommet og i vegger/fotlister i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert unormal fukt.

1. ETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badets alder tilsier at det kan ha kort gjenværende brukstid.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Bad med fliser på vegg og malte himlingsplater.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv og varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er mindre fall til sluk enn det som er kravet iht. gjeldende forskrift for da badet ble laget.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Våtrommet fungerer med dette avviket. For å lukke avviket må det foretas utbedringer.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent membranløsning. En inspeksjon av sluket vil i de fleste tilfeller ikke avdekke om det er benyttet membran, slukmansjett eller gi noe pekepinn om membranens beskaffenhet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, toalett og badekar.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Det er yttervegger mot våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Det er en eldre, malt innredning. Innredning med bruksslitasje.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber. Mindre deler av røropplegget er av plast (pex).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern. Mindre deler er av plast.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Eldre avløpsrør av støpejern er ofte utsatt for groing og rust.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon av rommene, unntatt våtrom og kjøkken, er via ventiler og åpningsvinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmtvannstank

Det er to varmtvannsberedere på 116 liter, fra hhv. 2009 og 2014.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Det er sikringsskap med automatsikringer.

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

Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Med bakgrunn i at det er mer enn fem år siden det har vært utført el-kontroll av boligen er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert avvik. Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elfagkyndig kontrollør/eltaksmann. På generelt grunnlag anbefales utvidet el kontroll av kvalifisert elfagkyndig kontrollør/eltaksmann.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med ringmur av betong.

TG 2 Forstøtningsmurer

Det er støttemurer av betong/mur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis er det skjevheter, sprekker og forvitret mur/betong.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skjevheter og sprekker krever ingen umiddelbare tiltak. Ved en eventuell forverring kan det bli nødvendig med tiltak.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det antas at utvendige rør er over 20 år gamle.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2009

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er hentet fra tidligere takst/prospekt, og er ikke videre kontrollert.

Beskrivelse

Fundamenter og gulv på grunn i betong.
Yttervegger i bindingsverk med trekledning, samt ringmur av Leca.
Motorstyrt leddport av aluminium. Vinduer med isolerglass.
Sadlet yttertak med betongstein.
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Det er innlagt strøm.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlagt balkong (BRA-b)		
1. Etasje	138			138	
SUM	138				
SUM BRA	138				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlagt balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Bad, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Kjøkken, Vaskerom, Bod, Bod 2, Bad 2, Stue/spisestue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: På tegning, godkjent i 1997, er det etablert bad, der det på tegningen er angitt to arbeidsrom.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlagt balkong (BRA-b)		
1. Etasje		42		42	
SUM		42			
SUM BRA	42				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlagt balkong (BRA-b)
1. Etasje		Dobbelgarasje	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	130	8
Garasje	0	42

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2025	Thomas Kildahl	Takstingeniør
	Daniel Vikersveen Thorsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	70	147		0	1350.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Måneliveien 22

Hjemmelshaver

Thorsen Daniel Vikersveen, Strand Elisabeth,
Kragerø Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende på Måneliheia på Helle, ca. 7 km fra Kragerø sentrum. Sentral beliggenhet med kort vei til butikk, skole, barnehage etc. Rolig etablert boligstrøk. Bussforbindelse ved hovedveien. Det er friområde bak og ved siden av eiendommen.

Adkomstvei

Privat stikkvei, fra offentlig vei

Tilknytning vann

Kommunal vanntilførsel

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 935 000	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2025	
2	04.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/RN7238>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kragerø	
Oppdragsnr.	
1302250103	

Selger 1 navn
Daniel Vikersveen Thorsen

Gateadresse	
Måneliveien 22	

Poststed	Postnr
HELLE	3790

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1302250103

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
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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
- 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
Beskrivelse
- 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 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: 1302250103

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 næringsseiendom
- 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1302250103

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Daniel Vikersveen Thorsen	4a1128e8b139bf938314ce 42cc5c2f13b1f0ffb5	16.05.2025 12:06:25 UTC	Signer authenticated by One time code

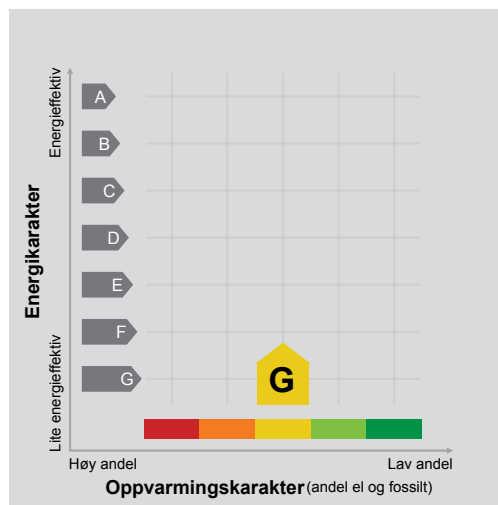
Document reference: 1302250103

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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>

ENERGIATTEST



Adresse	Måneliveien 22
Postnummer	3790
Sted	HELLE
Kommunenavn	Kragerø
Gårdsnummer	70
Bruksnummer	147
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	165309219
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-128953
Dato	02.06.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

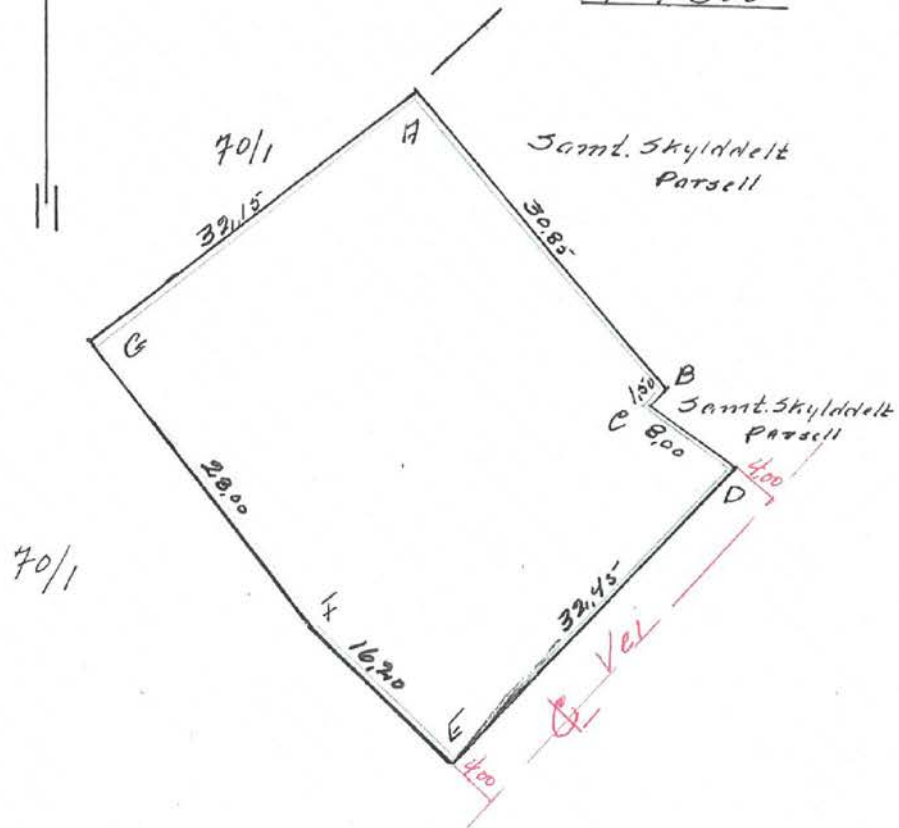
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Kart

over parsell nr. Mönalia 22 av gr.nr. 70 br.nr. III

Areal : 1353 m²
 " av veigrunn : 130 "
 Sum areal : 1483 m²

1



Koordinater		
	Y	X
3209 A	56725,68	100244,74
3210 B	746,84	222,31
3211 C	745,84	221,19
3212 D	752,49	216,73
3213 E	731,47	191,98
3214 F	719,45	202,90
3215 G	701,05	224,05

74

F E R D I G A T T E S T

Byggherre:.....*Ole Martin Isaksen.*
Adresse:.....*Månelia nr. 22.*
Byggeplass:.....*Månelia nr. 22.*
Ansvarshavende:.....*Frank Helm.*
Bygningens art:.....*Enebolig.*
Besiktigelse foretatt:.....*31. okt. 1967.*

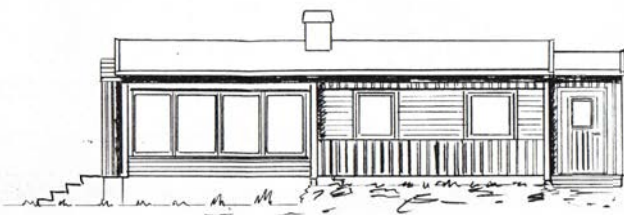
Merknader:

Ingen merknader.

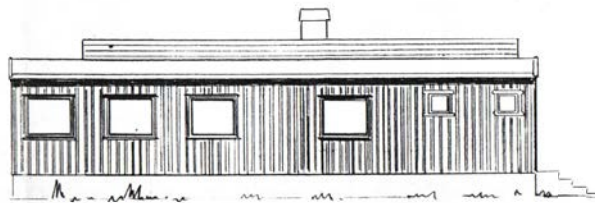
Bygningssjefen i Kragerø, den *31. okt. 1967.*

Ø. Hjetland.

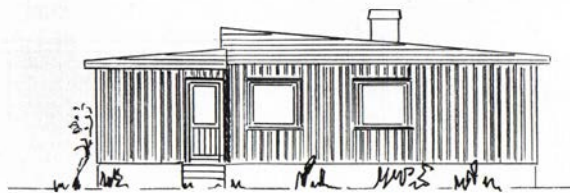
B. Jørgensen.



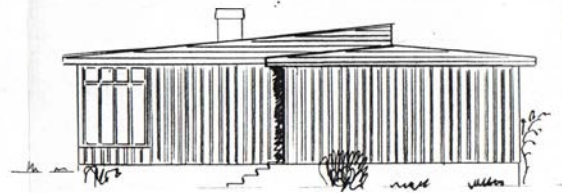
FASADE MOT SYD ØST



FASADE MOT NORD VEST



FASADE MOT SYD VEST



FASADE MOT NORD ØST

KRAGERØ KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
PLAN- OG MILJØAVDELING
20 MAI 1997
UTARBEIDET
AV
TIL
KONTROLL



20 MAI 1997

Case	
------	--

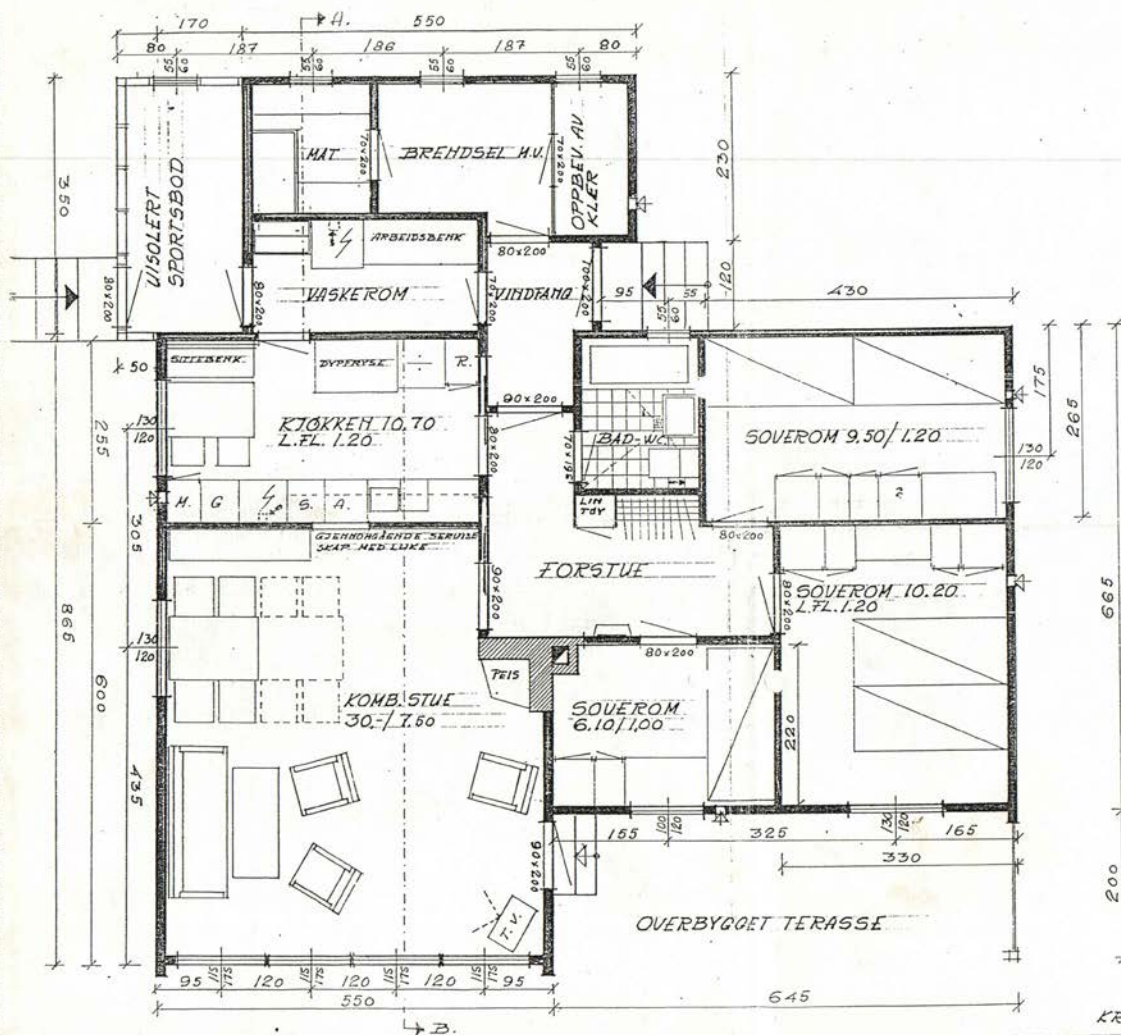
Mottatt: 17.11.66
J.nr.: 135-1/Offinval 22
Sak nr.: 31
Behandlet: 24/3-66
Godkjent: 7

66,3 +

ENEBOLOG 85-m. 2 B. FL.
BOD 25-m. 2.

FASADER
TEGN. NR. 3. MÅL = 1:100
EIER: Ole Martin Isaksen
BYGGEPLASS: Hønefjord 22

KRAGERØ FEBR. 1966 Frank Holm.

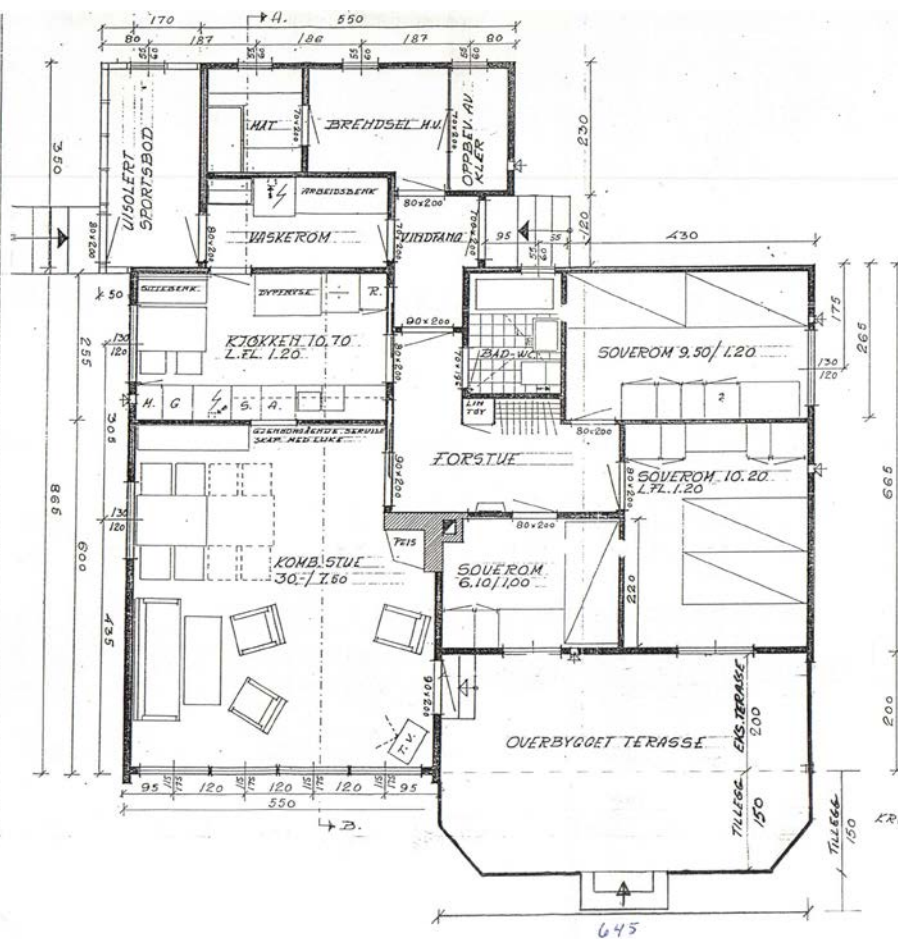


KRAGERØ BYGNINGSRÅD	
Mottatt:	1966
J.nr.:	1966/100
Sak nr.:	71
Behandlet:	27.10.66
Godkjent:	7.11.66

66, 3+

ENEHOLIG 85.-m² B.F.L.
 BOD 25.-m².
 PLAN
 TEGN. NR. 1. MÅL = 1:50
 FIER: Ole Hørlin 150 K 201
 BYGGEPASS: Hørlin 22

KRAGERØ FEBR. 1966 Frank Holm



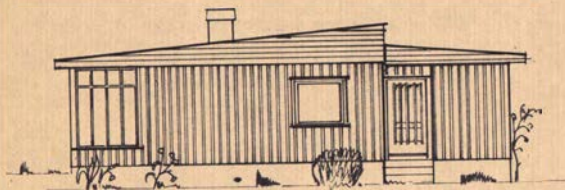
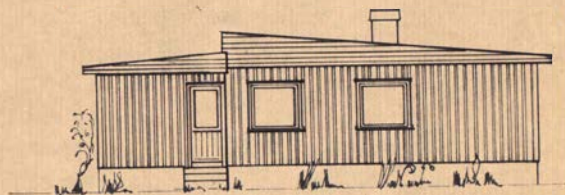
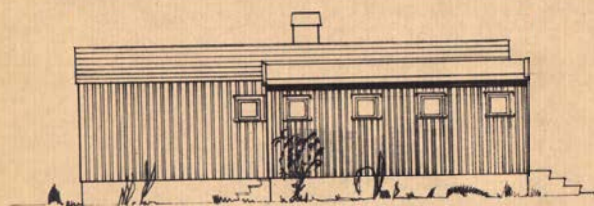
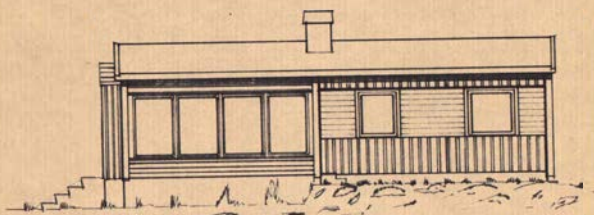
KRAGERØ BYGNINGSRÅD	
Mottatt:	17.11.66
Jnr. nr.:	17.11.66
Sak nr.:	17.11.66
Behandlet:	22.11.66
Godkjent:	22.11.66

66, 3+

ENEBOLIG 85,- m 2 B.T.L.
BOD 25,- m 2.
PLAN
TEGH. NR. 1. MÅL = 1:50
ELER: Ole Martin Røed
BYGGELASS: Nørdhøia 22

KRAGERØ FEBR. 1966 Frank Holm

15. 03. 69



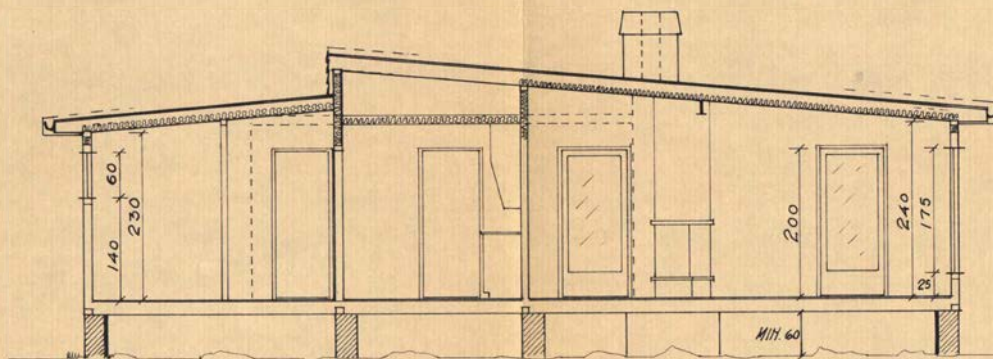
KRAGERØ BYGNINGSRÅD

Mottatt: 15/3-66
J.nr.: 133/Allmend 32
Sak nr.: 31
Behandlet: 22/3-66
Godkjent: 7/4

66,3 +

ENEBOLIG 85- m. 2 B. FL.
 BOD 25- m. 2.
 TASADER
 TEGN. NR. 3 MÅL: 1:100
 EIER: Ole Martin Isakson
 BYGGEPASS: Hønefjord 22

KRAGERØ FEBR. 1966 Frank Holm.

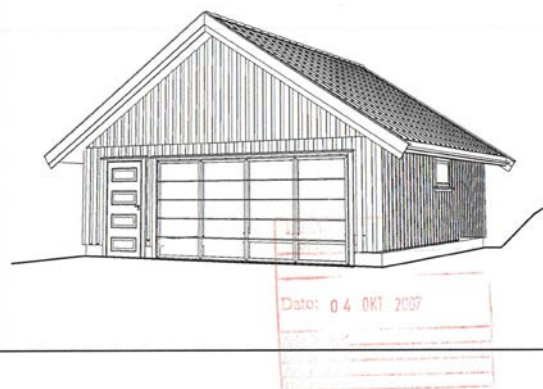


KRAGERØ BYGNINGSRÅD	
Mottatt:	28. 11.
J.nr.:	135. 11. 1966. 32
Sak nr.:	21
Behandlet:	28. 11.
Godkjent:	28. 11.

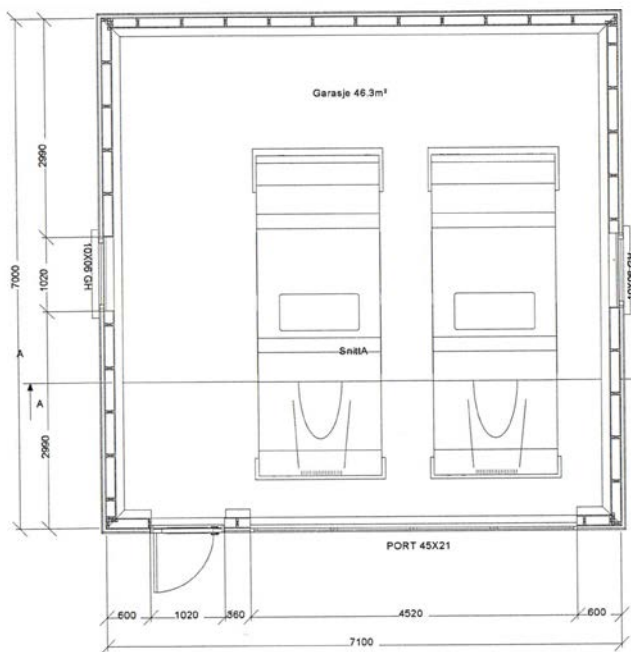
66, 3 +

ENEBOLIG 85,- m. 2 B.F.L.
 BOD 25,- m. 2.
 SNITT A.-B.
 TEGN. NR. 2. MÅL = 1:50
 EIER: Ole Martin Rasken
 BYGGEPLASS: Hønefoss 22

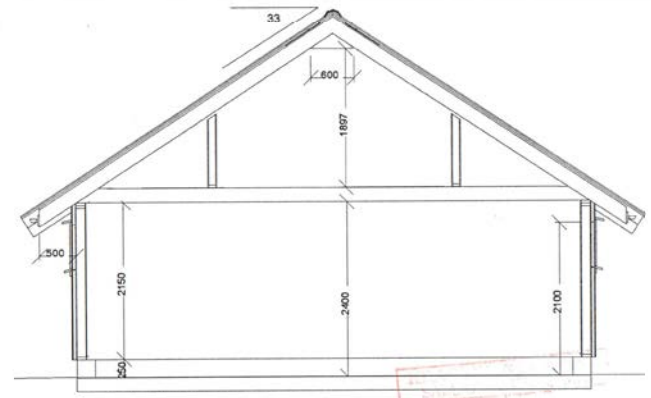
KRAGERØ FEBR. 1966 Frank Holm



Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	Fasader
29.09.07	Tor		1:100	
Garasje Tor Klausen				
Henvising:	Beregning:	Gnr. 70	Bnr. 147	Erstatning for: GML-GARASJE
				Erstatning av: Ark. 1av2



BYA 40.7m²
BRA 46.3m²

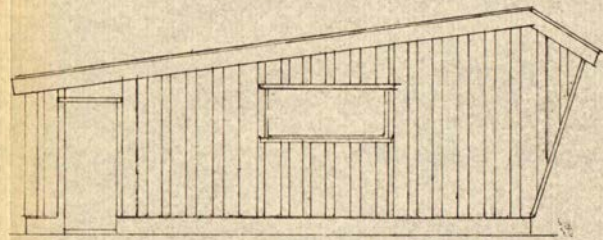
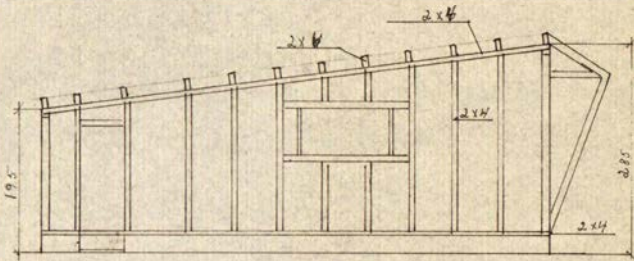


Snitt A-A

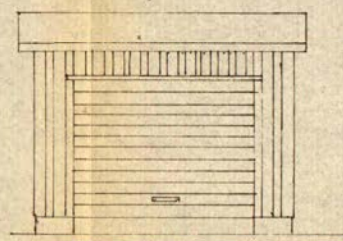
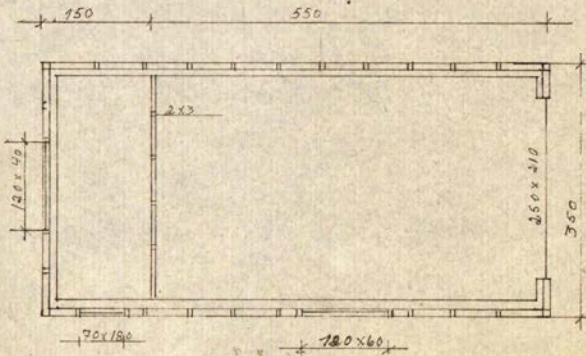
Date: 04 OKT 2007

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	Plan - Snitt	
29.09.07	Tor		1:50		
Garasje Tor Klausen					
Henvissning:	Beregning:	Gnr: 70	Bnr: 147	Erstatning for: GNC GARASJE	Erstatning av: Ark: 2av2

KRÄSÖR KOMMUNE
BYGGENIET
06617 15.3.71
Ark.

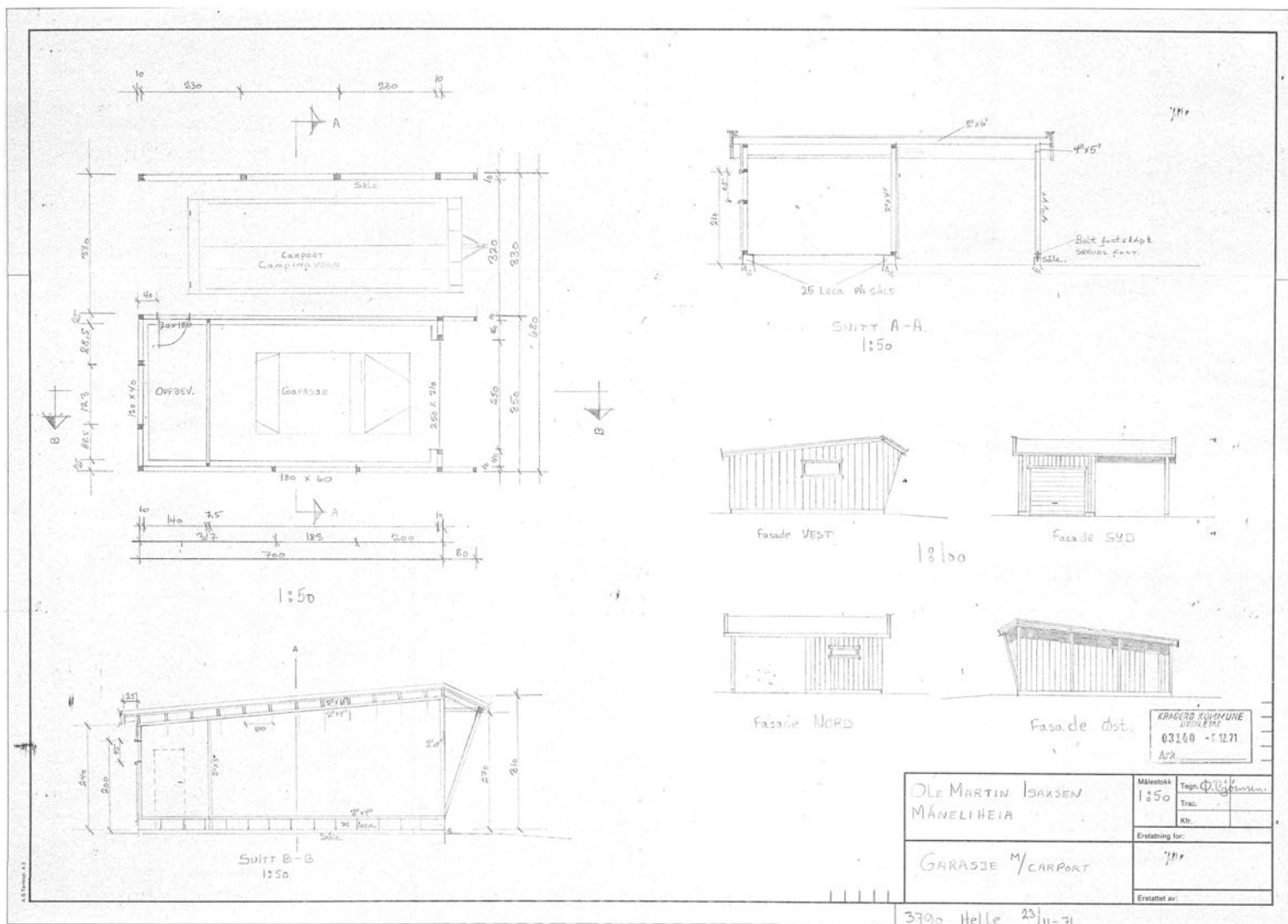


FASADEMOT SYD



FASADEMOT ØST

GARASJE
FOR
OLE MARTIN ISAKSEN
MÅNLIHEIA
MÅL: 1-50



TERRA EIENDOMSMEGLING KRAGERØ
POSTBOKS 68
3791 KRAGERØ



Saksbehandler: Kent Andersen
Online: 17657EDRM/

Bestillingsnr.: 104875062692

Deres ref.:
Måneliveien 22

Dato:
24.09.2012

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Registrert:	Rettsstiftelse:
* 1743	28.10.1961	Festekontrakt Vilkår

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0815 Kragerø	70	112	0	0

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

* 1745 er riktig dbr

Nr.		Nr.		Nr.	
Dagbok- nr.	Dagbok- fort.	Hefte	Pante- bok	Merknader	
		<u>Fra bnr. 1 hvorfra utgitts bnr. III:</u>			
		<u>Festekontrakt tgl. 23/7 1899 til eieren av Vafos brug</u>			
		på et tomtestykke av bnr. 1. Arl. avgift kr. 50,-.	20-512		
		<u>Rett for bnr. 27 til festigheter, vei og til anlegg av</u>			
		<u>taubane, etter kjøpt og kontrakt tgl. 5/8 1909.</u>	27-298		
		<u>Portegnelse tgl. 25/5 1925 over de grunneiere som har</u>			
		<u>skjenket fri grunn til elektr. verkets linjer.</u>	33-511		
		<u>Overenskomst tgl. 15/2 1923 mellom eieren av bnr. 1 og</u>			
		<u>Telegrafverket om anbringelse av 9 stolper på bnr. 1.</u>	37-474		
824	5/9 1936	<u>Leiekontrakt til A/S Vafos brug på grunn til høypannt</u>			
		<u>ledning. Arl. avgift kr. 100,- Oppsigelig med 1 års</u>			
		<u>varsel fra leierens side. Oppsigelig fra eierens side.</u>	47-		
956	5/10 1937	<u>Kontrakt med eieren av Helle bruk om oppdemning av Helle-</u>			
		<u>elva med demfeste på bnr. 1, m.v. Engangsgodtgj. 3000kr.</u>	49-117		
1043	2/11 1937	<u>Do. med eieren av par. 15/1 hvorved en kontrakt av 1868</u>			
		<u>om skotning av løstebuk fra Hallvann gjennom Helleelva</u>			
		<u>til sjøen gjøres gjeldende for bnr. 1, m.v.</u>	49-158		
652	6/8 1942	<u>Obligasjon dt. 6-8-42 kr. 39.000,- til Hypotekbanken</u>		30/1 1962 skattet på d. e. Dnr. 134/1962.	
		<u>med pant i bnr. 1 med flere.</u>	54-282		
399	25/5 1943	<u>Rett for festeren av bnr. 57 til bryggeplass på bnr. 1</u>			
		<u>på nærmere vilkår, i grunnseddél.</u>	55-408		
813	13/10 1943	<u>Obligasjon dt. 12/10 1943 kr. 127.400,- til Hypotekbank</u>		30/1 1962 skattet på d. e. Dnr. 134/1962.	
		<u>ken med pant i d. eiend. med flere.</u>	55-803		
1059	29/8 1947	<u>Obligasjon dt. 12/8 1947 kr. 10.000,- til Kragerø Ryd</u>		8/12 1961 skattet på d. eiend.	
		<u>Kreditbank.</u>	61-561	Dnr. 1954/1961.	
427	20/4 1948	<u>Etter grunnseddél på bnr. 62 er fobter og eier enig om</u>			
		<u>felles vei på nordsiden av bnr. 62.</u>	A-1		
307	11/3 1949	<u>Festekontrakt til Olav Jakobsen på en tomt for 99 år.</u>			
		<u>Arl. grunnleie kr. 50,-. Rett for festeren til fri adg.</u>	A-2		
		<u>komst over bnr. 1.</u>			
391	27/10 1950	<u>Erklæring om rett for Telegrafverket til å sette opp 6</u>			
		<u>stolper med 1 bardunfeste i bnr. 1's skog. Engangser-</u>	A-3		
		<u>statning kr. 150,-.</u>			
775	19/6 1950	<u>Rett for bnr. 77 til brønn på bnr. 1 og bringevannrør,</u>			
		<u>etter festekontrakt.</u>	A-4		
		<u>Overenskomst hvorved bnr. 62 gis vederlagsritt rett til</u>			
		<u>brønn og vannledning på bnr. 1 i 99 år.</u>			
1294	29/9 1951	<u>Obligasjon skkr. 8000,- til Kragerø Kreditbank, dt.</u>		8/12 1961 skattet på d. eiend.	
		<u>28/9 1951.</u>	B-3	Dnr. 1953/1961.	
		<u>Hogstklauul.</u>			
304	14/3 1952	<u>Obligasjon dt. 6/3 1952 kr. 4000,- til do. Hogstklau-</u>		8/12 1961 skattet på d. eiend.	
		<u>ul.</u>	A-9	Dnr. 1956/1961.	
		<u>Rett for bnr. 92 til kjørevei, i grunnseddél</u>			
1580	4/12 1954	<u>Rett for festeren av bnr. 87 til å bruke et jordstykke</u>			
1612	11/12 "	<u>set for tomten, i grunnseddél.</u>	A-9		
879	6/7 1956	<u>Erklæring om engangserstatning kr. 600,- av Telegraf-</u>			
		<u>verket for 12 stolper i utmarks, m.v.</u>	A-16		
1790	20/12 1956	<u>Vei rett for bnr. 100,- i grunnseddél.</u>			
1876	28/12 1959	<u>Festekontrakt til Sannidal kommune på en byggefelt (ca.</u>			
		<u>50 mål, Arl. grunnleie kr. 0,06 pr. m. 2 Fortrinnsrett</u>			
		<u>til feste av tilstøtende arealer. Pantrett for 3 års</u>			
		<u>grunnleie. best. om utpørsellering. best. om vei, vann,</u>	A-18		
		<u>kloakk m.fl. best.</u>			
		<u>28/10 1961 tgl. påtegn. hvoretter arealet er 28,75 mål.</u>			
		<u>Festeforholdet er oppsigelig. Grunnleien kan av</u>			
		<u>begge parter forlanges justert hvert 10 år. Grunnleien</u>			
		<u>skal aldri ligge under 6 øre pr. m. 2. Tomten er skylddel</u>			
		<u>(og har bnr. III). Dnr. 1743/1961.</u>			
118	26/1 1960	<u>Akkomstvei og rett til å ta vann på d. eiend. for bnr.</u>			
		<u>105,- i festekontrakt.</u>	A-18		
340	9/3 1960	<u>Obligasjon dt. 8/3 1960 kr. 1.000,- til Kragerø Kre-</u>		8/12 1961 skattet på d. eiend. Dnr. 1957/1961	
		<u>ditbank. Hogstklauul.</u>	B-24		
3077	18/11 1960	<u>Obligasjon dt. 11/11 1960 kr. 12.000,- til do. Hogst-</u>		8/12 1961 skattet på d. eiend. Dnr. 1958/1961.	
		<u>klauul.</u>	B-15		
		<u>Kraftledningen Kragerø - Fossing reg. 24/2 1961.</u>			
1744	28/10 1961	<u>Kart- oppmålings- og skylddelingsforr. av 25/1 1961</u>			
		<u>hvorved d. e. er skilt ut fra bnr. III. Gb. 14/11-61</u>	A-22		
1745	28/10 1961	<u>Grunnseddelen på d. eiend., dt. 26/10 1961, bestemmer:</u>			
		<u>1) Festerforholdet er oppsigelig.</u>			
		<u>2) Arlig grunnleie kr. 274,20 med 1. prior. pantrett</u>			
		<u>for inntil 1 års grunnleie.</u>			
		(Forts.).			

Nr. 70 Løp. 112 (Porte.)		Navn: Hærelivier 3.		031 0815 0010036 031 0815 0010036	KRAEGER (3) KRAEGER (3)
Dagbok- nr.	Dagbok- fort	Reftelser	Pante- bok	Merknader m.v.	
		3) Plikt til å underrette grunneierer ved overdragelser idet grunneiereren har forkjøpsrett, m.v.			
		4) Framlegg av tomt eller deler av denne ugyldig uten grunneierens samtykke.			
		5) Husbanken og Bustadbankens standardklausul om innsetting av ny fester.	A-22		
		Gbr. 15/11-61.			
1758	20/10/1961	Obligasjon dt. 20/10-61 kv. 2490,- fra Anne Petter Lunde til Formidlet og Skatting Sparebank.	B-16.	(Kjøpt av Husbanken) 29/9/1962 slettet dtm. 1349/1962.	
1558	13/11/1961	Obligasjon dt. 25/10/1961 kv. 7000,- fra dr. til Formidlet og Skatting Sparebank.	m	(Kjøpt av 29/11/61) 7/10/62 dt. pr. v. for dt. 2. 24/10. Husbanken dtm. 1444/62. 5/11/1962 slettet dtm. 1149/1962.	
1341	29/9/1962	Obligasjon dt. 21/9/1962 kv. 23 600,- fra dr. til Husbanken. Funksjonering i eiers rett.	B-17	8/2-83: Slettet. dtm. 371/83	
931	15/1970	Obligasjon dt. 22/5-70 kv. 6000,- fra Anne Petter Lunde til Formidlet og Skatting Sparebank. Dtm. etter dt. til Husbanken, beløpsmessig begrenset til på dr. Husbankens var. dt.	B-26	20/3-87: Slettet dtm. 2701-02/87	
2079	4/10/1972	Obligasjon dt. 4/10-72 kv. 16.000,- fra dr. dt. til dr.	B-30		
2983	1/12/1975	Obligasjon dt. 28/11-75 kv. 30.000,- fra dr. til dr.	B-37	(Hjelpebok) 20/3-87: Slettet dtm. 2700/87	
1621	4/6/1980	Obligasjon kv. 20.000,- fra dr. til Krago Sparebank.	B-49	2/4-85: Slettet. dtm. 1265/85	

Rett kopi bekrefte

W. R. R. R.



Dagbok nr. 1745-19 6/28 OKT. 1961

Kragerø Sørensen & Sørensen



Sp. l. 4. 70

GRUNNSEDEL

Kragerø kommune erkjenner herved som grunneier til Arne Petter Lund å ha bortfestet en tomt som ved kart og oppmålings- samt skylddelingsforretning av 25/1-1961

tinglyst er utskilt fra Manelia byggesfelt

Tomtens areal og grenser framgår av skylddelingsforretningen.

Tomten har fått betegnelsen gnr. 70 bnr. 112 av sk. 0,01

og bruksnavnet Manelia 12 i Kragerø og er bortfestet på følgende vilkår.

1. a. Den årlige grunnleie er kr. 274,20 Tohundresyttifire 20/00 og forfaller til betaling etterskuddsvis hvert års 1. mai —
Første gang 1962 og regnes fra 1. mai 1961
b. Den årlige grunnleie kan av Kragerø kommune hvert 10. år, forlanges justert i overensstemmelse med forandringer i engrosprisindeksen.
c. Festeforholdet er uoppsigelig.
d. Erstatning til kommunen etter bygningslovens § 48 er innregulert i grunnleien med

kr. 137,10 Ethundretrettisju 10/00

2. Til sikkerhet for den til enhver tid skyldige grunnleie, pantsetter festeren med 1ste prioritets panterett, sin rett til tomten og de på denne til enhver tid stående og oppføres bygninger, for et beløp av inntil 1 års grunnleie eller

kr.

Misligholdes 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 verne-ting, forkynt på den i lovgivningen fastsatte måte, enten for festeren selv, eller den som har tilsyn med — eller beboer 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. Avgjørelse 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.
4. Oppmåling, tinglysing, stempling av hjemmelsbrev betales av festeren.
5. Festeren frafaller sine rettigheter etter tvangsfullbyrdsloven § 108 og 111.
6. I tilfelle hvor Den Norske Stats Husbank og Norges Småbruk- og Bustadbank har ydet lån, skal banken i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
7. Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter lån og eventuelt nedskrivningsbidrag i Husbanken og Bustadbanken. Dog skal forkjøpsretten gjelde sålenge Husbanken og Bustadbanken blir holdt skadesløs og får dekket sine lån og nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Kragerø kommune, den 26/10-1961

På grunneierens vegne.

Mindor Vågen
kommuneingeniør.

TERRA EIENDOMSMEGLING KRAGERØ
POSTBOKS 68
3791 KRAGERØ



* 1 0 6 7 4 1 9 7 2 7 5 1 *

Saksbehandler: Kent Andersen
Online: 17657EDRM/

Bestillingsnr.: 106741972751

Deres ref.:
Måneliveien 22

Dato:
24.09.2012

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1322	13.09.1966	Festekontrakt Vilkår

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0815 Kragerø	70	147	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Dere kan bestille dokumentet hos Statsarkivet. Vis til pantebok

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Dokumentet er dessverre ikke å finne i arkivet vårt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Dokumentet kan være arkivert i et annet offentlig arkiv.

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

GRUNNSEDEL

Kragerø kommune erkjenner herved som grunneier å ha bortfestet **til Ole Martin Isaksen** tomten som ved kart og oppmålings- samt skylddelingsforretning av 12/7-66

tinglyst er utskilt fra g.nr. 70 b.nr. 111

Tomtens areal og grenser framgår av skylddelingsforretningen.

Tomten har fått betegnelsen gnr. 70 bnr. 147 av sk. 0,01

og bruksnavnet Månelia 22 i Kragerø og er bortfestet på følgende vilkår.

1. a. Den årlige grunnleie er kr. etthundreogførtiåtte 30/100 og forfaller til betaling etterskuddsvis hvert års 1. mai —
Første gang 1967 og regnes fra 1. mai 1966
b. Den årlige grunnleie kan av Kragerø kommune hvert 10. år, forlanges justert i overensstemmelse med forandringer i engrosprisindeksen.
c. Festeforholdet er uoppsigelig.
d. Erstatning til kommunen etter bygningslovens § 48 er innregulert i grunnleien med

kr. etthundreogførtiåtte 30/100

2. Til sikkerhet for den til enhver tid skyldige grunnleie, pantsetter festeren med 1ste prioritets panterett, sin rett til tomten og de på denne til enhver tid stående og oppførte bygninger, for et beløp av inntil 1 års grunnleie eller

kr. etthundreogførtiåtte 30/100

Misligholdes 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 verne-ting, forkynt på den i lovgivningen fastsatte måte, enten for festeren selv, eller den som har tilsyn med — eller beboer 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. Avgjørelse 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.
4. Oppmåling, tinglysing, stempling av hjemmelsbrev betales av festeren.
5. Festeren frafaller sine rettigheter etter tvangsfullbyrdsloven § 108 og 111.
6. I tilfelle hvor Den Norske Stats Husbank og Norges Småbruk- og Bustadbank har ydet lån, skal banken i tilfelle festedighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
7. Kommuens forkjøpsrett skal være prioritert etter lån og eventuelt nedskrivningsbidrag i Husbanken og Bustabanken. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken og Bustadbanken blir holdt skadesløs og får dekket sine lån og nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Kragerø kommune, den 31. august 1966.

På grunneierens vegne.

[Signature]
kommuneingeniør.

Det bekreftes at ovenstående underskrift er skrevet i vårt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Einar Ottesen

Sigve Tøustøl

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

Kragerø, den 6/9-66

som fester:

Ole M Isaksen

Det bekreftes at ovenstående underskrift er skrevet i vårt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

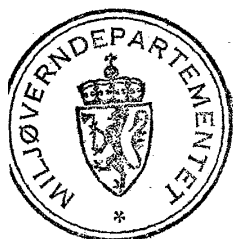
Einar Ottesen

Sigve Tøustøl

hfr.



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGS-
PLAN FOR MÅNELIHEIA II I KRAGERØ KOMMUNE



KRAGERØ KOMMUNE
BYGN. ETAT

§ 1.

00000 23.10.74

ARK. 504.420

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen oppføres som vist på planen. Der hvor husene ikke er vist på planen fastsettes bebyggelsens plassering av bygningsrådet. Forskyvning av husenes plassering kan tillates når det etter bygningsrådets skjønn ikke er til særlig ulempe for om- liggende tomter og ikke virker skjemmende for området.

§ 2.

Bebyggelsen skal være åpen med bolighus på 1. etasje. Tak- vinkel skal være 23° og høyde til gesims må ikke overstige 3,5 m. Høyden regnes fra ferdig terreng hvor dette skjærer grunnmuren.

§ 3.

Bolighusets samlede boligflate skal ikke overstige 20 % av tomtas nettoareal.

§ 4.

Det tillates ikke bebygget boligrom på loft.

§ 5.

Det skal sørges for garasje plass og 1 biloppstillingsplass for hvert hus på egen grunn. Garasjen skal fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset, og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge. Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det tillate oppført frittstående garasje. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje og med grunnflate ikke over 35 m^2 , og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense. Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

§ 6.

Bygningsrådet skal påse at husene får en god form og materialbehandling, og at bygningene i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7.

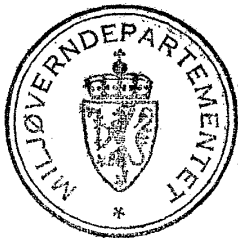
Gjerder i samme gateflukt skal ha ens utførelse og høyde ikke over 100 cm. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Flettverksgjerde bør i størst mulig grad unngås og erstattes med levende hegn.

§ 8.

Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart i størst mulig utstrekning. De ubebygde deler av tomtene må gis en tiltalende utforming og behandling.

§ 9.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt å etablere private servitutter som strider mot disse bestemmelser.



tadfestet den 11. oktober 1974

§ 10.

Efter fullmakt

Knut Asphaug

Når særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet gjøre unntak fra reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Kragerø kommune.

Nabolagsprofil

Måneliveien 22 - Nabolaget Helle/Månelia - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Måneliheia øst Linje 459, 607, 609	5 min 0.4 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	21 min 21.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	57 min
Kristiansand Kjevik	1 t 38 min

Skoler

Helle skole (1-7 kl.) 148 elever, 13 klasser	20 min 1.7 km
Kragerø skole (1-10 kl.) 504 elever, 29 klasser	10 min 6.3 km
Sannidal ungdomsskole (8-10 kl.) 168 elever, 12 klasser	10 min 7 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	8 min 5.2 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	26 min 30.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



Kvalitet på skolene

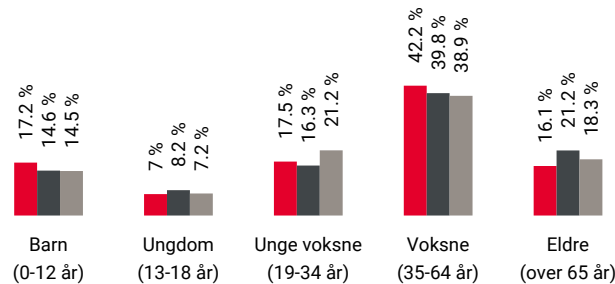
Bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Helle/Månelia	1 194	558
Vadfoss/Helle	2 127	1 018
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hellekirken barnehage (1-5 år) 46 barn	13 min 1.2 km
Årø barnehage (1-5 år) 58 barn	14 min 1.3 km
Siritun barnehage (1-5 år) 66 barn	9 min 5.7 km

Dagligvare

Coop Extra Helle Post i butikk, PostNord	12 min 1.1 km
Spar Sluppan	5 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100



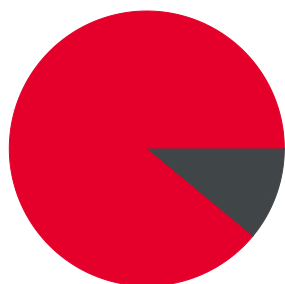
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

⚽	Helle skole Aktivitetshall, ballspill, basket, fotba...	20 min 🚶	1.6 km
⚽	Hellebanen idrettsanlegg Ballspill, fotball, friidrett	20 min 🚶	1.6 km
🚴	MOT Kragerø	5 min 🚗	
🚴	Family Fitness Kragerø	10 min 🚗	

Boligmasse



89% enebolig
11% annet

Varer/Tjenester



ALTI Kragerø

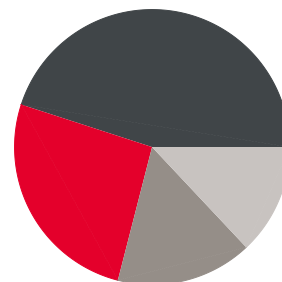
10 min 🚗



Boots apotek Sannidal

10 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder
45% 6-12 år
16% 13-15 år
13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



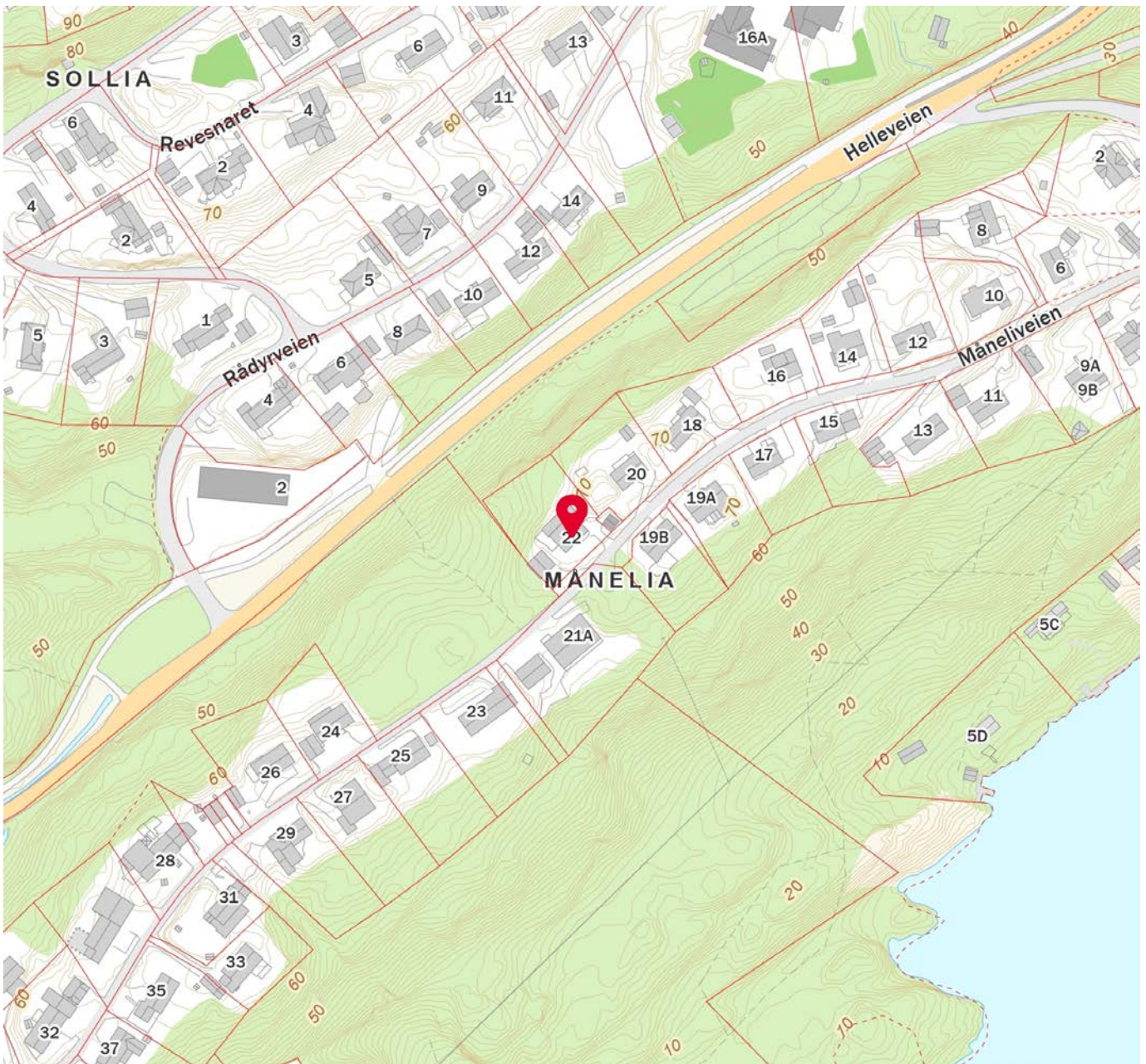
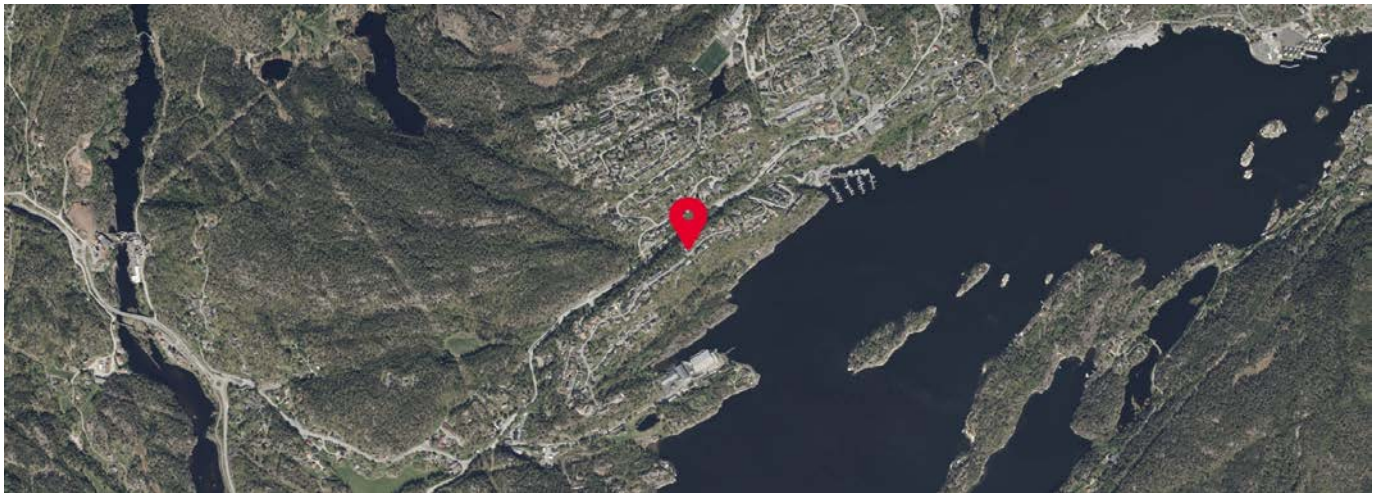
0%

43%

Helle/Månelia
Vadfoss/Helle
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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, krokhangte 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 SPØPELKASSER 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Måneliveien 22
3790 HELLE**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Torunn Bakke**Telefon:** 951 42 350
E-post: torunn.bakke@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre