

aktiv.







Daglig leder / Eiendomsmegler

**Ronny Jørstad**

**Mobil** 413 20 888

**E-post** ronny.jorstad@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Kragerø**

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



Eiendomsmeglerfullmektig

**Eileen Johnsen**

**Mobil** 940 84 027

**E-post** eileen@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Kragerø**

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

## Enebolig i landlige omgivelser. Nyere bad og kjøkken!

Aktiv eiendomsmegling har gleden av å presentere Solumsdalen 4! Betydelig påkostet og siden 2023 er boligen oppgradert med bl.a. nytt kjøkken og bad på hovedplan, samt wc-rom med takvindu i 2. etasje. Det er i tillegg nytt rørlegg, el-anlegg, samt oppført ny terrasse på boligens sør-side.

Eneboligen er oppført ca. 1905 og består av; vindfang, hall m/trapp, stue/spisestue, kjøkken, bad, wc-rom, gang og 2 soverom. Det er i tillegg oppført verkstedbygg og garasje på eiendommen.

Solumsdalen 4 har landlig beliggenhet mellom Kragerø og Sannidal. Det er snaue 10 minutter med bil til Kragerø sentrum, hvor byens atmosfære sommerstid er en attraksjon i seg selv. Her finner du trange smug med sjarmerende, lokale forretninger, kafeer og restauranter. Fergeleiet som gir en enkel adgang til store deler av Kragerøs fantastiske skjærgård ligger midt i Kragerø sentrum.

Eiendommen ligger i underkant av 5 km fra Tangen i Sannidal. Her ligger kjøpesenteret "Alti Kragerø", med et utvalg av butikker; dagligvare, interiør, friluft, møbler og sko m.m.

Mulighet for direkte kontakt med selger for spørsmål på tlf: 905 79 334

### Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 2 690 000,-	<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 68, bnr. 17
<b>Omkostn.:</b>	Kr 68 490,-	<b>Oppdragsnr.:</b>	1302240209
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 2 758 490,-		
<b>Selger:</b>	Mari Larsson Heibø		
<b>Salgsobjekt:</b>	Enebolig		
<b>Eierform:</b>	Eiet		
<b>Byggeår:</b>	1905		
<b>BRA-i</b>	0/ kvm		
<b>Tomtstr.:</b>	3896.8 m <sup>2</sup>		
<b>Soverom:</b>	2		
<b>Antall rom:</b>	3		

## Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	38
Egenerklæringsskjema .....	76
Energiattest .....	80
Matrikelbrev .....	81
Ferdigattest .....	90
Byggetegninger .....	91
Tillatelse til tiltak .....	92
Likningsverdi .....	97
.....	97
Pipe og ildsted .....	98
Kommunale avgifter .....	99
Eiendomsrapport .....	101
Vedtakter .....	105
Nabolagsprofil .....	110
Forbrukerinformasjon .....	118
Budskjema .....	119

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 88 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 88 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller - BRA-i: 0 m<sup>2</sup>

1. etasje - BRA-i: 61 m<sup>2</sup> vindfang, hall m/trapp, stue/spisestue, kjøkken og bad.

2. etasje - BRA-i: 27 m<sup>2</sup> gang, wc-rom og 2 soverom.

### Ikke målbare arealer

Arealet av kott og deler av gangen i 2. etg. er ikke måleverdig og er derfor ikke tatt med i bruksarealet.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

- Takhøyden er under 2,2 meter i hele huset.

- Stedvis er det under 1,9 meter i døråpninger og trapperom.

- Soverommene har for små vinduer mht. dagslysflate iht. nyere byggeforskrifter.

### Tomtetype

Festet

### Tomtestørrelse

Ca. 3896.8 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Festet tomt med et areal på 3896,8 m<sup>2</sup> ifølge matrikkelbrev fra 29.09.2023. Matrikkelbrevet er vedlagt salgsoppgave og viser eiendommens grenser.

Festeavgiften reguleres etter konsumprisindeksen

hvert 10. år. Festeavgiften ble sist regulert i 2022, neste regulering vil foretas i 2032. Årlig festeavgift utgjør kr. 1 041,- pr. 2024.

Eiendommen har gruset adkomst, og vestre del av tomten består av vei. Det er opparbeidet jorde sør for boligen. Her er det tilrettelagt for grønnsakshage, hvor nåværende eier har dyrket alt fra gresskar til mais. Ellers er det naturtomt. I følge NIBIO gårdskart består tomten av 1,3 dekar fulldyrka jord, 1,4 dekar produktiv skog, 1 dekar bebygd samfunn og 0,2 dekar er annet markslag.

### Årlig festeavgift

Kr 1 041

### Festetid

Evgivarende

### Regulering av festeavgift

Reguleres etter konsumprisindeksen hvert 10. år.

### Beliggenhet

Solumsdalen 4 har landlig beliggenhet mellom Kragerø sentrum og Sannidal. Det er snaue 10 minutter med bil til Kragerø sentrum, hvor byens atmosfære sommerstid er en attraksjon i seg selv. Her finner du trange smug med sjarmerende, lokale forretninger, kafeer og restauranter. Fergeleiet som gir en enkel adgang til store deler av Kragerøs fantastiske skjærgård ligger midt i Kragerø sentrum.

Eiendommen ligger i underkant av 5 km fra Tangen i Sannidal. Her ligger kjøpesenteret "Alti Kragerø", med et utvalg av butikker; dagligvare, interiør, friluft, møbler og sko m.m.

Nærmeste busstopp fra eiendommen er ved

Rønningbakken, en kort spasertur på rundt 6 minutter. Herfra går det buss til både Kragerø sentrum og Tangen. Fra Tangen går det hyppige bussavganger til Kristiansand/Oslo som korresponderer med buss fra Kragerø.

Eiendommen ligger i kort avstand til Kollbånn, med klubbhus og kunstgressbane for den fotballinteresserte. Ved Kålbånn er det også fine turmuligheter, samt kort vei til ferskvann med gode fiske- og bademuligheter.

Fra eiendommen til sjø og fin badestrand ved Lyngdalen, er det små 2,2 km med bil.

### Adkomst

Se kartskisse.

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse.

### Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen ligger i underkant av 5km fra Helle barneskole og ca. 2 km fra Årø barnehage.

### Skolekrets

Helle barneskole 1-7.

### Bygningssakkyndig

Thomas Kildahl

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

ENEBOLIG:

Enebolig oppført i trekonstruksjon, antatt ca. 1905.

Fundamentert med grunnmur av naturstein og betong. Det er støttemurer av betong/mur. Det er septiktank med overløp til grøft. Taket er teknet med betongstein. Deler av tekkingen og underlagspappen er skiftet. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Yttervegger i trekonstruksjon med trekledning. Det er skiftet kledning på den ene gavlveggen. Det er saltak i trekonstruksjon. Det er vinduer med enkle glass, dels med varevinduer. Det er nyere vinduer med isolerglass. Det er eldre vinduer med enkle glass og varevinduer. Det er tredører. Det er eldre kjellerdører. Det er terrasse i trekonstruksjon. Det er trapper av betong.

### VERKSTEDBYGG:

Bygning i trekonstruksjon. Det er ny taktekking og terrasse. Bygningen er ikke tilstandsvurdert, utover ovenstående beskrivelse.

### GARASJE:

Bygning i trekonstruksjon. Garasjen er avstivet med stag til fjell. Det er ny motorstyrt leddport. Bygningen er ikke tilstandsvurdert, utover ovenstående beskrivelse.

Eier opplyser at tomten/jordet er drenert, slik at det kan benyttes til blandt annet grønnsaksdyrking. Eier opplyser om at det ble sett maskin laft under panel i boligen.

### Innhold

1. etasje: vindfang, hall m/trapp, stue/spisestue, kjøkken og bad.

2. etasje: gang, wc-rom, 2 soverom og kott.

Det er i tillegg oppført verkstedbygg og garasje på eiendommen.

### Standard

Påkostet enebolig i landlige omgivelser på Fjeldstad, som plassen tiligere ble kalt. På Fjeldstad var det tidligere låve, bryggerhus og uthus, og det ble dyrket mat i hovedsak til eget bruk. Dyrehold med ku, gris, høner og sølvrev var noe tidligere eiere antagelig hadde frem til slutten av 1940-årene.

Fra 2023 er boligens kjøkken og bad på hovedplan oppgradert, samt wc-rom med takvindu i 2. etasje. Det er i tillegg nytt røropplegg og el-anlegg, samt terrasse på boligens sør-side og ny vedovn i gang, samt stue.

Eneboligen er oppført ca. 1905, går over 2 plan og består av; vindfang, hall m/trapp, stue/spisestue, kjøkken, bad, wc-rom, gang og 2 soverom. Det er i tillegg oppført verkstedbygg og garasje på eiendommen.

Åpen stue- og kjøkkenløsning i vinkel. Herfra er det utgang til sør-vendt terrasse.

Kjøkkeninnredning med hvite, profilerte fronter og laminert benkeplate. Mellom kjøkken og spisestue er det oppført kjøkkenøy med god benkeplass.

Flott bad med belegg og varmekabler på gulv, våtromsplater på vegg. Badet inneholder lekker baderomsinnredning med heldekkende hvit servant, wc, dushjørne med plassbesparende dører, samt opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Eneboligen inneholder 2 soverom, hvorav ett har plassbygde skap.

Det er i tillegg oppført verkstedbygg og garasje på eiendommen.

Verkstedbygget har ukjent byggeår. Nåværende eier har byttet kledning, samt vinduer på sør-siden i 2023, samt oppført plattning ved inngangsdør i 2024.

Garasjen er oppført ca. 1973. I 2023 ble det installert elektrisk garasjeport åpner, samt elbil-lader.

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

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

- Tomteforhold, forstøtningsmurer: Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren. Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

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

UTVENDIG:

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

- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Ytterveggene har noe overflateavvik og skjevheter. Skjevhetene er ikke større enn det som er påregnelig med hensyn til alder og byggemåte. Tilstanden inne i veggene kan ikke avdekkes uten destruktive inngrep. Stedvis er kledningen oppsprukket og har vridde bord.

- Dører -2 : Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Dører med alders- og værslitasje.

- Trapper: Betongtrapp har mindre sprekker/skader. Det er sprekker og forvitret mur/betong i trappen(e).

- Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på septiktank.

INNVENDIG:

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

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

- Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Eier opplyser at pipe og ildsteder nylig er godkjent av feieren.

- Kryp Kjeller: Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren. Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det ble funnet flyvehull etter treskadeinsekter (antatt stripet borebiller). Det vites ikke om det er et aktivt angrep. Generelt anses krypkjeller som en risikokonstruksjon pga. høy skadefrekvens.

- Trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Forhold som har fått TGUI (ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse):

- Takkonstruksjon/loft: Hele takkonstruksjonen er

gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Takkonstruksjonen har skjevheter. Loftet er kun inispisert i kott bak knevegg, på en side.

- Våtrom, 1. etasje, fukt tilliggende konstruksjoner: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapporten utarbeidet av Sør Takst AS ved Thomas Kildahl, datert: 08.11.2024  
Rapporten ligger vedlagt salgsoppgaven.

### 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.

### Moderniseringer og påkostninger

ENEBOLOGI:

Det er nyere bad, kjøkken og wc-rom, samt sør-vendt terrasse. I forbindelse med nytt bad, kjøkken og wc-rom, ble det lagt nye vann- og avløpsrør, samt nytt elektrisk anlegg i boligen. Det er montert nye vinduer, samt ny inngangsdør og terrassedør på boligens øst- og sørside. Det er i tillegg oppført



overbygg ved inngangsparti.

#### VERKSTEDBYGG:

Kledning og vinduer på sør-veggen er byttet. Det er i tillegg satt inn ett ekstra vindu på loft. Det er etablert liten terrasse ved inngangsparti til uthuset.

#### GARASJE:

Det er installert elektrisk garasjeport, samt el-bil lader.

#### Modernisert/Påkostet år 2023-2024

#### TV/Internett/Bredbånd

Det er installert fiber i enheten.

#### Parkering

Enkel garasje, samt parkering på egen tomt. Det er installert el-billader ved garasje.

#### Forsikringsselskap

Frende

#### Polisenummer

1171909

#### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av

kjøper.

#### Diverse

Kragerø kommune fører tilsyn og kartlegging av private avløpsanlegg. Det er strenge krav til anleggene mht. forurensning. De fleste gamle anlegg (slik som dette) vil bli pålagt utbedring eller oppgradere innen gitte frister. Det er til enhver tid anleggseiers ansvar å påse at avløpsanlegget er i iht. lovverket. Det er ikke vært tilsyn, og det foreligger p.t. ingen pålegg. Ny kjøper må uansett påregne kostnader i denne forbindelse.

I forbindelse med salg av eiendommen i 1994, ble det opprettet en forkjøpsrett. Det antas at forkjøpsretten ikke lengre er gjeldende, men vil ikke bli slettet fra grunnboken. Kjøpers eventuelle pant vil få prioritet bak denne forkjøpsrett.

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

#### Velforening:

Solumsdalen Vel

#### Velforening:

Det er nylig etablert velforening. Vedtektene ligger som del av prospektet. Det er foreløpig ikke fastsatt hva årsavgift skal utgjøre.

## Energi

#### Oppvarming

Vedovn, varmepumpe, samt elektrisk er installert i enheten.

#### Info strømforbruk

Nåværende eier hadde et strømforbruk på 11 718 kWh i 2023. Forbruket er inkl. lading av el-bil, samt forbruk ved renovering.

#### Energikarakter

G

#### Energifarge

Gul

## Økonomi

#### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 690 000

#### Kommunale avgifter

Kr 10 353

#### Kommunale avgifter år

2024

#### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter omfatter vannavgift og abonnementsgebyr, feieavgift, septik (innt. 4M3) og renovasjon enslig.

#### Eiendomsskatt

Kr 4 308

#### Eiendomsskatt år 2024

#### Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt kommer i tillegg til ovennevnte kommunale avgifter.

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

#### Formuesverdi primær

Kr 325 000

#### Formuesverdi primær år 2022

#### Formuesverdi sekundær

Kr 1 235 000

#### Formuesverdi sekundær år 2022

#### Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2022.

#### Andre utgifter

Utover det som er nevnt påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring, forsikring, brøyting, vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Årlige utgifter vedrørende vedlikehold og brøyting av vei utgjorde kr. 3 300 i 2023. Utgifter knyttet til vei vil være variable fra år til år.

### 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 68, bruksnummer 17 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:

4014/68/17:

FORKJØPSRETT

Dokumentnr: 371 - 03.02.1994

I forbindelse med salg som skjedde for 30 år siden, fikk Kåre Knudsen og hans arvinger forkjøpsrett av eiendommen etter takst. Eiendommen er omsatt senere og det antas at denne rettigheten ikke lengre er gjeldende. Dokumentet vil ikke bli slettet fra grunnboken, og kjøpers eventuelle panthaver vil få prioritet bak denne.

FESTEKONTRAKT

Dokumentnr: 900045 - 05.06.1905

Festekontrakt med grunneier.

For mer info, se under punkt "tomt" i salgsoppgaven på side 4.

REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentnr: 753 - 04.05.1905

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4014 Gnr:68 Bnr:1

### Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen har blitt brukt til boligformål siden starten av 1900-tallet.

Kommunen opplyser at det ikke foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eiendommen.

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

Det finnes heller ikke opprinnelige byggetegninger fra byggeår av enebolig eller verkstedbygg i kommunens arkiv. Det finnes av den grunn ikke dokumentasjon over eiendommens lovlighet.

Nåværende eier har foretatt fasadeendringer av enebolig. Det foreligger skisse, denne er ikke datert. Tillatelse til tiltak uten ansvar er gitt 26.09.2023. Tillatelsen ligger vedlagt salgsoppgaven. Det foreligger byggetegninger av garasje,

datert; 29.03.1973. Disse stemmer relativt godt med dagens løsning, med ett unnak: Tegninger viser ett vindu, dagens plassering av vindu stemmer ikke.

Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler/ulovligheter. En lovlighetsmangel er et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring eller kreve retting, i ytterste konsekvens kan det fremsettes pålegg om rivning. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Garasjen har vært oppført i flere 10-år og det antas at forholdet ikke er av praktisk betydning. Kjøper overtar likevel ansvar og risiko for nevnte forhold.»

### Vei, vann og avløp

Offentlig vann.

Septiktank med overvannsløp. Røropplegg er nytt fra hus til septiktank. Det er en eldre spredegrøft, tilstand ukjent. Kragerø kommune fører tilsyn og kartlegging av private avløpsanlegg. Det er strenge krav til anleggene mht. forurensning. De fleste gamle anlegg (slik som dette) vil bli pålagt utbedring eller oppgradere innen gitte frister. Det er til enhver tid anleggseiers ansvar å påse at avløpsanlegget er i iht. lovverket. Det er ikke vært tilsyn, og det foreligger p.t. ingen pålegg. Ny kjøper må uansett påregne kostnader i denne forbindelse.

Privat stikkvei. Veien benyttes av flere eiendommer i område. Årlige utgifter vedrørende vedlikehold og brøyting utgjorde kr. 3 300 for 2023. Utgifter knyttet til vei vil være variable fra år til år.

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen er beliggende i et uregulert område. Når en tomt er uregulert er det svært begrenset hva man kan få lov å bruke tomten til. Dersom en tomt er uregulert, betyr dette som regel at du må gjennom en søknadsprosess før du eventuelt kan bygge på tomten.

Eiendommen omfattes av "Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018 - 2030", og er merket som spredt boligbebyggelse og LNF område (areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag). Planområde ca. 20 meter vest for eiendommen er merket som faresone "høyspenningsanlegg". Planområdet mot øst ved eiendommens østre hjørne er merket som areal til "andre typer bebyggelse og anlegg", med beskrivelse: vannkraft.

### Adgang til utleie

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### Legalpant

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

### Kommentar konsesjon



Eiendommen er ikke konsesjonspliktig, men kjøper må via egenerklæring om konsesjonsfrihet bekrefte at eiendommen skal benyttes til helårsbolig. Dvs. at minimum en person skal benytte eiendommen til sin primære bolig. Det praktiseres ikke personlig boplikt, slik at boplikten kan opprettholdes ved f.eks. utleie.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraksgrunnlag

### **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**

Tidligst mars, dato etter avtale med selger.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av

selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

67 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

68 490 (Omkostninger totalt)

83 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

86 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 758 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 773 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 776 390 (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 68 490

### **Betalingsbetingelser**



Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### 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 dekningsavgift 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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### Meglernes vederlag

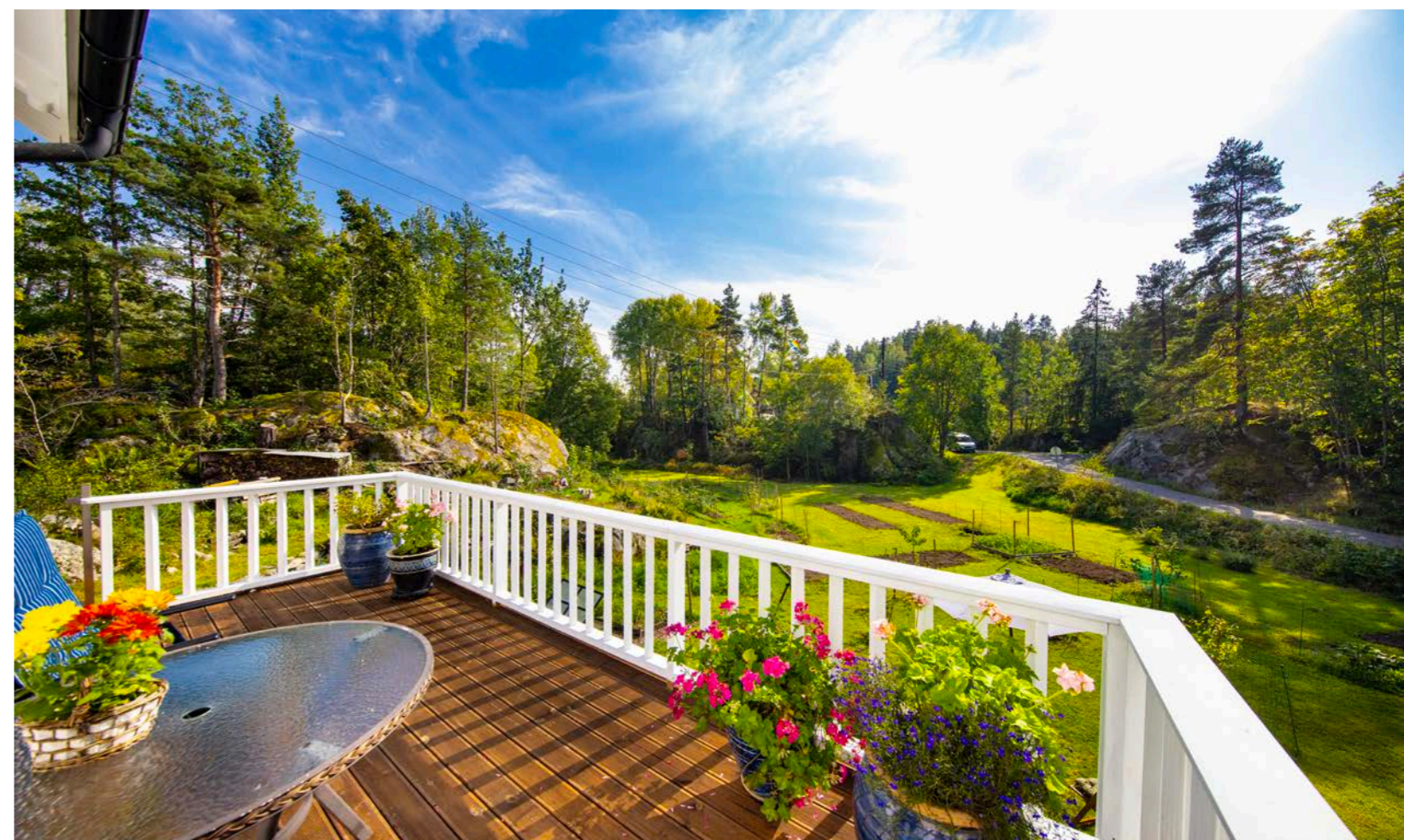
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørsvderlag kr. 4 650,- og markeds pakke kr. 22 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr. 740,-. Utleggene omfatter tinglysningsgebyr sikringspant og utskrift av heftelser/servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr. 15 000 / 25 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

#### Oppdragsansvarlig og ansvarlig megler

Ronny Jørstad  
Daglig leder / Eiendomsmegler  
[ronny.jorstad@aktiv.no](mailto:ronny.jorstad@aktiv.no)  
Tlf: 413 20 888

Eileen Johnsen  
Eiendomsmeglerfullmektig  
[eileen@aktiv.no](mailto:eileen@aktiv.no)  
Tlf: 940 84 027

**Salgsoppgavedato: 23.01.2025**





# Solumsdalen 4

Påkostet enebolig over 2 plan, oppført på starten av 1900-tallet. Siden 2023 er boligen oppgradert med bl.a.. nytt kjøkken og bad på hovedplan, samt wc-rom med takvindu i 2. etasje. Det er i tillegg oppført terrasse på boligens sør-side.

På eiendommen er det også oppført verkstedbygg og garasje. Noe verktøy og møbler medfølger i salget. Konf.selger.

Garasjen har nyere elektrisk port, samt el-billader.





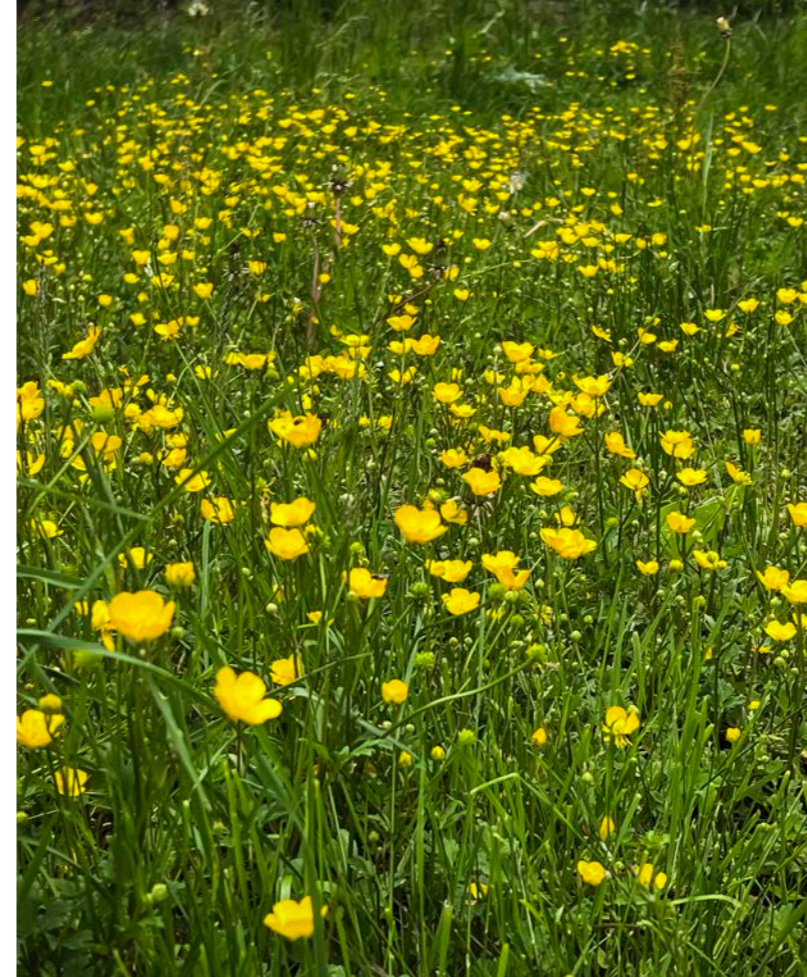


Eiendom i landlige omgivelser, mellom Kragerø sentrum og Sannidal.



# Historie

Solumsdalen 4, som blir kalt for stedet Fjeldstad, ble bortfestet fra Rønningen i 1905. Tidligere tror vi det stod et uthus langs den gamle veien bortenfor huset, og i enden av den gamle veien, og nedenfor den gamle muren var det oppført en låve i 2 etasjer. Bryggerhuset stod bak huset, der trappen opp til verkstedet er.



Eiendommen ble tidligere brukt til dyrehold og matproduksjon. Tidligere generasjoner hadde ku, gris, høner, bier og sølvrev. Det var mange frukttrær, bringebær og ripsbusker. Matproduksjonen og dyrehold ble holdt mest til eget forbruk. Dyrehold holdt de antagelig på med frem til slutten av 1940-årene.

Potetproduksjonen på eiendommen startet de med rundt midten av 1970-tallet, og holdt på e god del år fremover. Det som ble dyrket var hovedsaklig beregnet for eget forbruk, men historier forteller om at familien var rausere mot andre under krigen.

Verkstedbygget har et rom som var "Sigurds verksted", noe fra den gangen er bevart. Sigurd var interessert i kniver, han lagde skafter til kniver, og var en ivrig knivsamler. Han var også skytter og han ladet ammunisjon selv.

Det har ikke vært drift på jordet på mange år. Dermed er det heller ikke tilført kjemikalier i alle de

årene, som er et godt utgangspunkt for økologisk dyrkning.

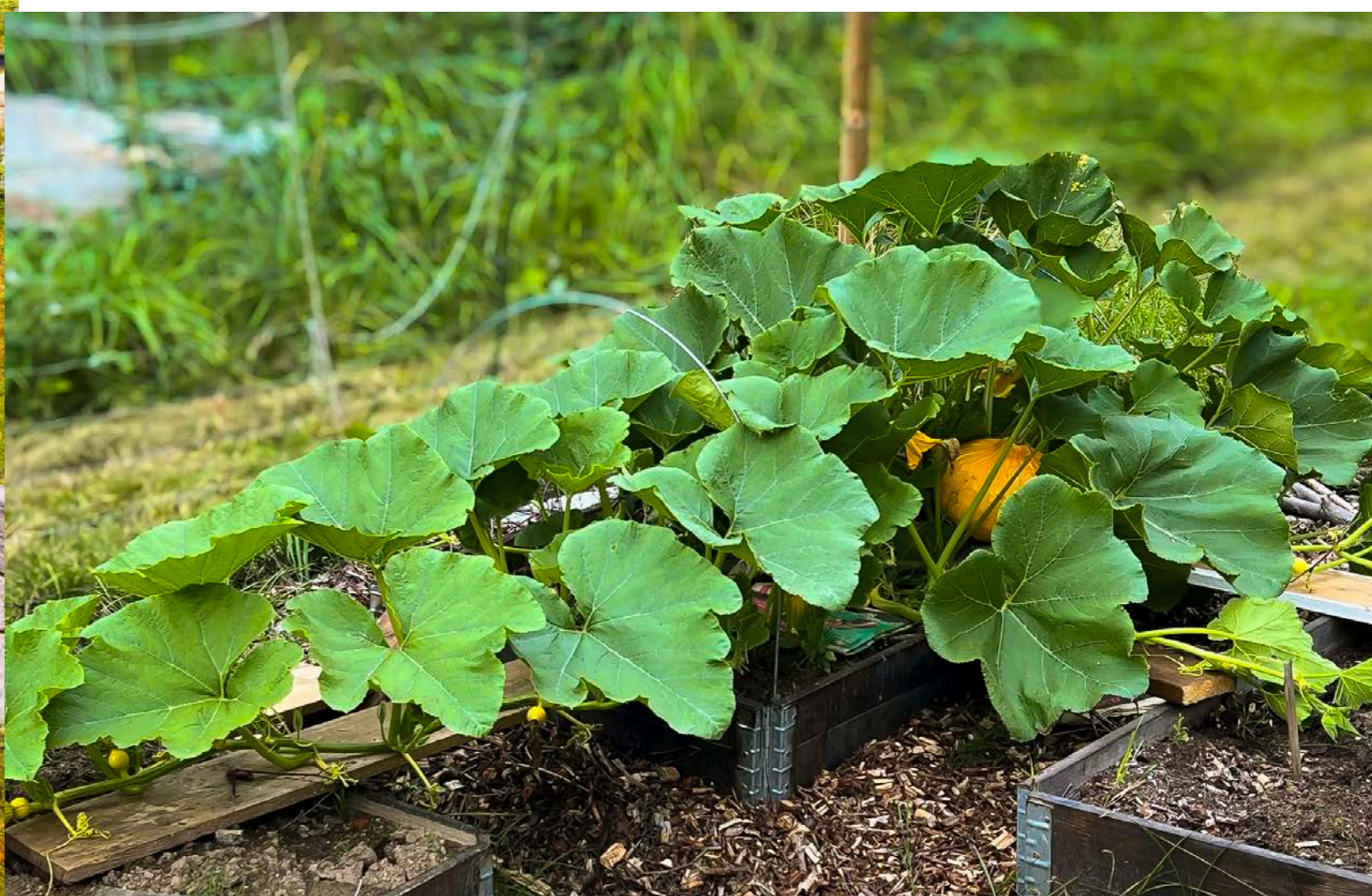
Nåværende eier har forsøkt å drive mest mulig økologisk på alle måter, både ved bruk av vaskemidler og midler som er brukt i hagen. Det er benyttet Bokhasi og noe brenneslevann som jordforbedring. Nåværende eier har dyrket poteter, gulrøtter, ulike typeløk, mais, gresskar, jordbær, urter, ulike typetomater og agurk.

Tomten har mange hyggelige plasser for små sittegrupper, bl.a. ved den lille bekken som kommer fra øst, og ved muren der den tidligere låven stod. Oppe ved verkstedet går hagen over to nivåer og ligger usjenert til.

I dag finnes et epletre, med 3 ulike epleslag, plommetre, kirsebærtre, ripsbusk, bringebærbusker, og jordbærplanter. Det er satt 3 stiklinger fra piltre.













# Velkommen inn!

Hyggelig overbygd inngangsparti på boligens vest-side.

Hovedplan bestående av; vindfang, trapperom, stue/spisestue, kjøkken og bad.  
Nyere vedovn er montert i stue og trapperom.





# Stue / spisestue

Delvis åpen stue- og kjøkkenløsning med god plass til både spise- og sittegruppe. Herfra er det adkomst til både hage og sørvendt terrasse.





# Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra Ikea med hvite, profilerte fronter og laminert benkeplate. Romslig kjøkkenøy med integrert frysenskap mellom spisestue og kjøkken.

Mål på oppvaskmaskin er smalere enn 60 cm.



# Bad

Flott bad med belegg og varmekabler på gulv, og våtromsplater på vegg. Badet inneholder laminert baderomsinnredning med heldekkende hvit servant, wc, dushjørne med plassbesparende dører, samt opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.





# WC-rom

Det er etablert ett flott wc-rom i boligens 2. etasje. Ved etablering av wc-rom ble det montert takvindu.







# Soverom

Eneboligen inneholder 2 soverom, begge beliggende i boligens 2. etasje.

Ett soverom har plassbygde skap. De blåmalte gulvbordene er originale, likeså hjørnet i mur og panelet på venstre side.

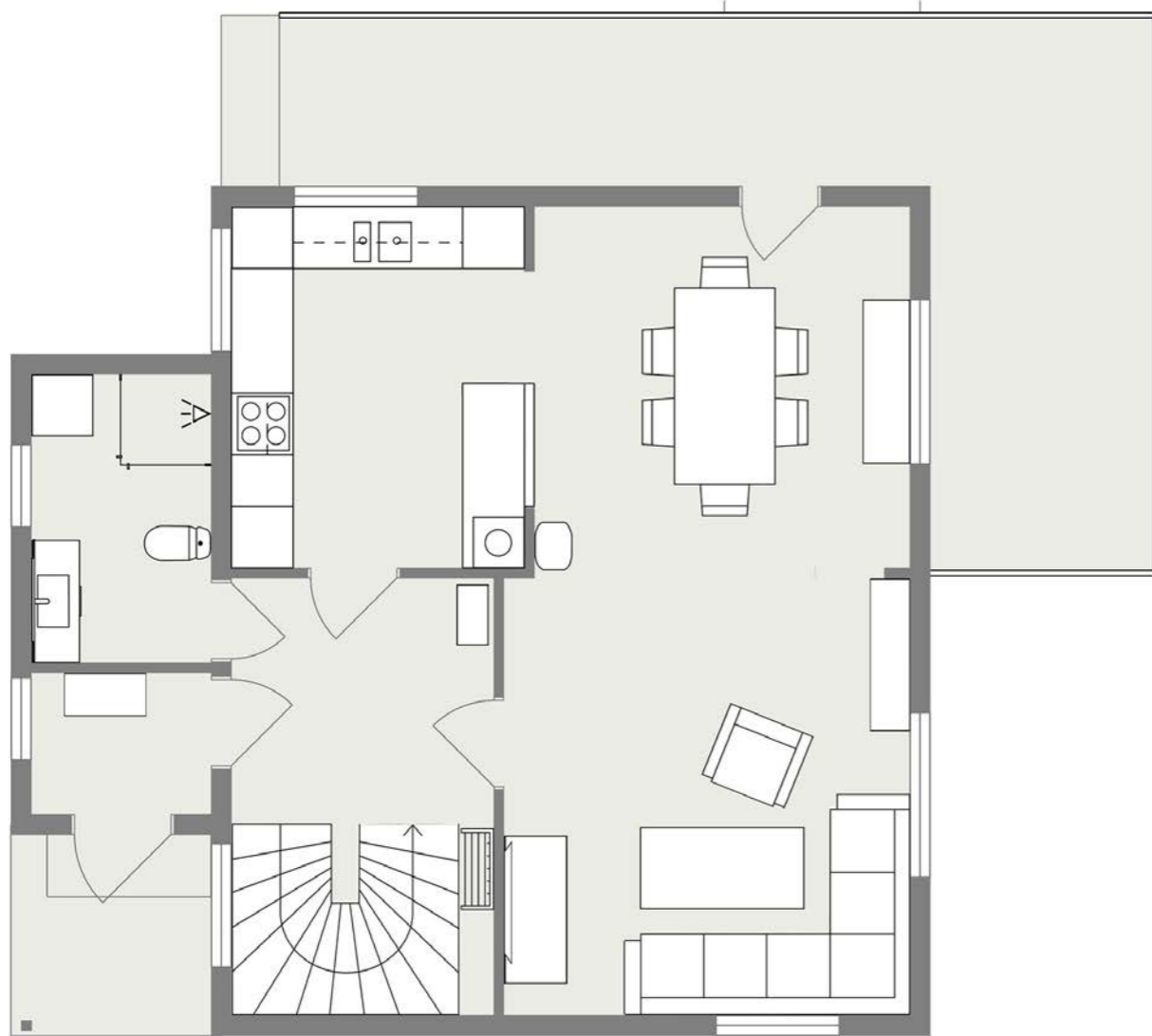




# Plantegning

1. etasje

## Solumsdalen 4 1.etg



**FOKUS**  
**FOTO**

Illustrasjonen er ikke målbar  
Avvik kan forekomme på farger, materialer,  
fast innredning, plasseringer, modeller osv.  
Evt. møblering er ment som løsningsforslag.  
Fokus Foto tar forbehold mot feil i illustrasjonen.

**aktiv.**

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

1 etasje

## Solumsdalen 4 1.etg



**FOKUS**  
**FOTO**

Illustrasjonen er ikke målbar  
Avvik kan forekomme på farger, materialer,  
fast innredning, plasseringer, modeller osv.  
Evt. møblering er ment som løsningsforslag.  
Fokus Foto tar forbehold mot feil i illustrasjonen.

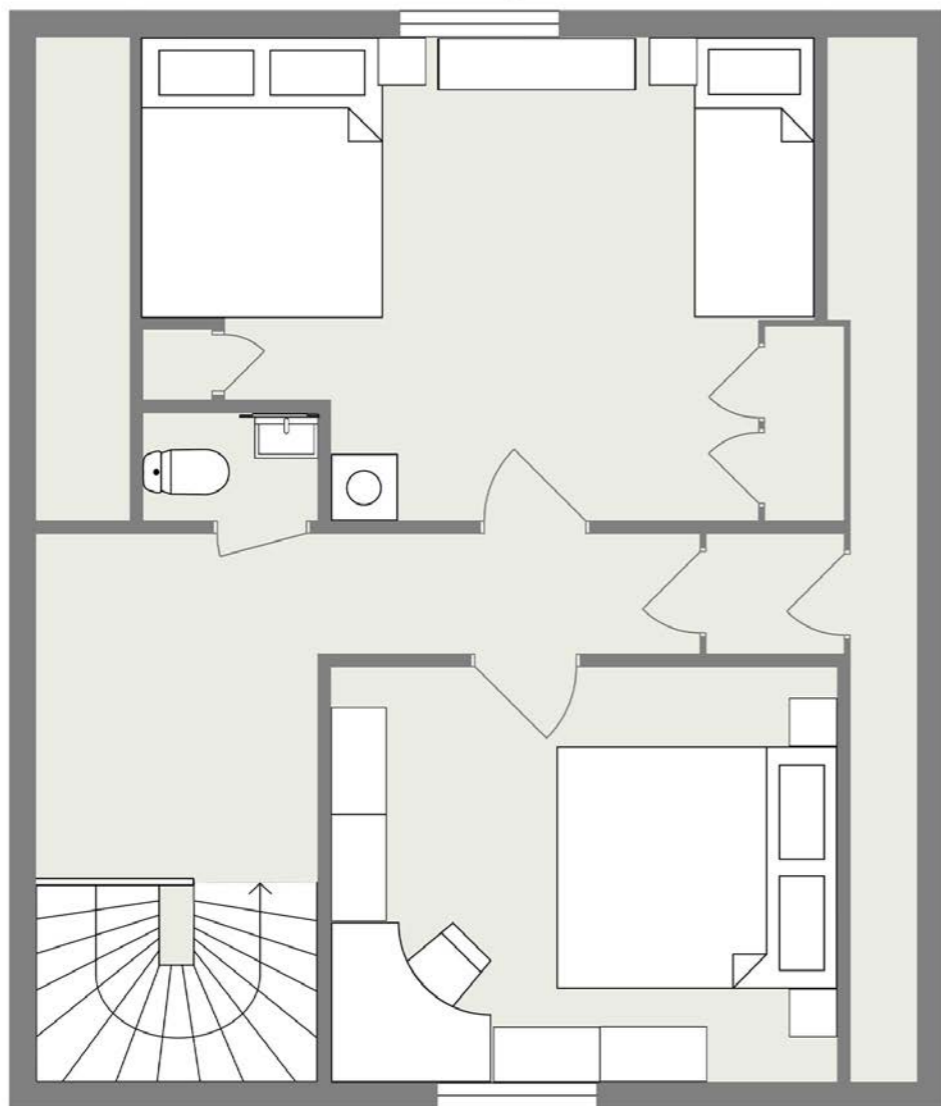
**aktiv.**

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



2. etasje

## Solumsdalen 4 2.etg



**FOKUS**  
**FOTO**

**Illustrasjonen er ikke målbar**  
Avvik kan forekomme på farger, materialer,  
fast innredning, plasseringer, modeller osv.  
Evt. møblering er ment som løsningsforslag.  
Fokus Foto tar forbehold mot feil i illustrasjonen.

**aktiv.**

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

2. etasje

## Solumsdalen 4 2.etg



**FOKUS**  
**FOTO**

**Illustrasjonen er ikke målbar**  
Avvik kan forekomme på farger, materialer,  
fast innredning, plasseringer, modeller osv.  
Evt. møblering er ment som løsningsforslag.  
Fokus Foto tar forbehold mot feil i illustrasjonen.

**aktiv.**

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



# Verkstedbygg

Verkstedbygget er oppført der det tidligere bryggerhuset stod, og består av rom benyttet som verksted med kjøkkenkrok, oppholdsrom, samt loft med god lagringsplass, og har stort potensiale.

Noe verktøy og møbler medfølger i salget. Konf.selger.

Da det ikke foreligger tegninger, finnes det ingen dokumentasjon på byggets lovlighet.

Bygget er oppført i tidsrommet 1948-1964 iht. historiske kart. Ny kjøper overtar risiko for nevnte forhold.



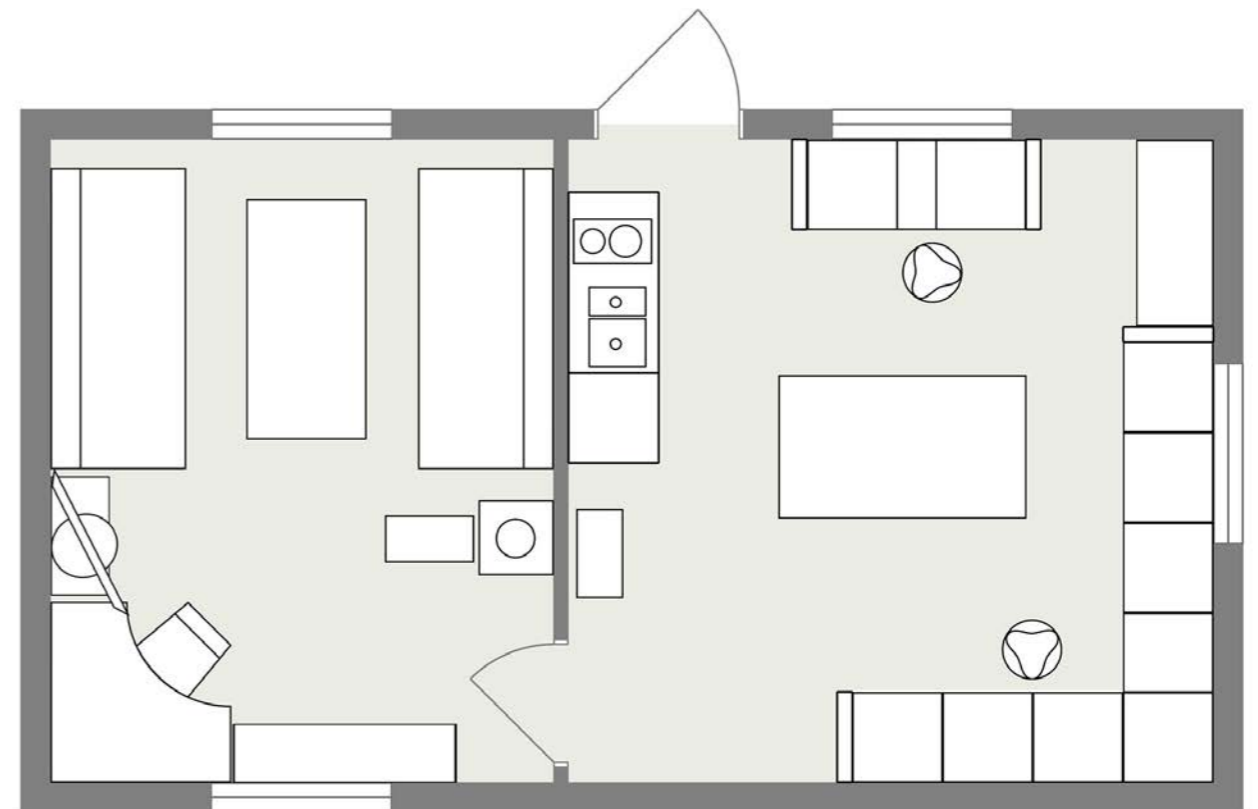




# Plantegning

1. etasje

Solumsdalen 4  
Anneks



Illustrasjonen er ikke målbar  
Avvik kan forekomme på farger, materialer,  
fast innredning, plasseringer, modeller osv.  
Evt. møblering er ment som løsningsforslag.  
Fokus Foto tar forbehold mot feil i illustrasjonen.

aktiv.

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





**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**



# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Solumsdalen 4, 3772 KRAGERØ  
 KRAGERØ kommune  
 # gnr. 68, bnr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 138 m<sup>2</sup> BRA-i: 88 m<sup>2</sup>




Befaringsdato: 17.10.2024    Rapportdato: 08.11.2024    Oppdragsnr.: 15711-1298    Referansenummer: GC3399

Autorisert foretak: SørTakst AS

Vår ref:



 Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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



Oppdragsnr.: 15711-1298

Befaringsdato: 17.10.2024

Side: 2 av 28





## 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 fuktøk.

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 lovighet (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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonsvikt 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 trekonstruksjon, antatt ca. 1905. Siden 2022 er huset og tomten vesentlig oppgradert. Det er blant annet nytt; bad, kjøkken, røropplegg og el-anlegg.

Det vises til rapportens enkelte punkter.

### Enebolig - Byggeår: 1905

#### UTVENDIG

Taket er tekket med betongstein. Deler av takkingen og underlagspappen er skiftet. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Yttervegger i trekonstruksjon med trekledning. Det er saltak i trekonstruksjon. Det er vinduer med enkle glass, dels med varevinduer. Det er nyere vinduer med isolerglass. Det er eldre vinduer med enkle glass og varevinduer. Det er eldre kjellerdører. Det er terrasse i trekonstruksjon. Det er trapper av betong.

[Gå til side](#)

#### INNVEDIG

Etasjeskillere er trebjelkelag. Huset ble oppført før det var krav til radonsperre. Det er pipe av teglstein. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Innvendig trapp av tre. Innvendige dører er trefyllingsdører.

[Gå til side](#)

#### VÅTROM

Bad  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Bad med våtromsplater på veggene og malte plater i himlingene. Det er vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler. Det er plastsluk og synlig belegg som membran. Bad med wc, servant og dusjhjørne. Det er opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

[Gå til side](#)

#### KJØKKEN

Innredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Det er integrerte hvitevarer. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

#### SPESIALROM

Det er separat wc med servant.

[Gå til side](#)

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er vannrør av plast (pex). Det er avløpsrør av plast. Ventilasjon av rommene, unntatt våtrom og kjøkken, er via ventiler og åpningsvinduer. Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Det er sikringsskap med automatsikringer.

#### TOMTEFORHOLD

Fundamentert med grunnmur av naturstein og betong. Det er støttemurer av betong/mur. Det er septiktank med overløp til grøft. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. I tillegg er det privat brønn. Eier opplyser at tomten/jordet er drenert, slik at det kan benyttes til blandt annet grønnsaksdyrking.

[Gå til side](#)

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

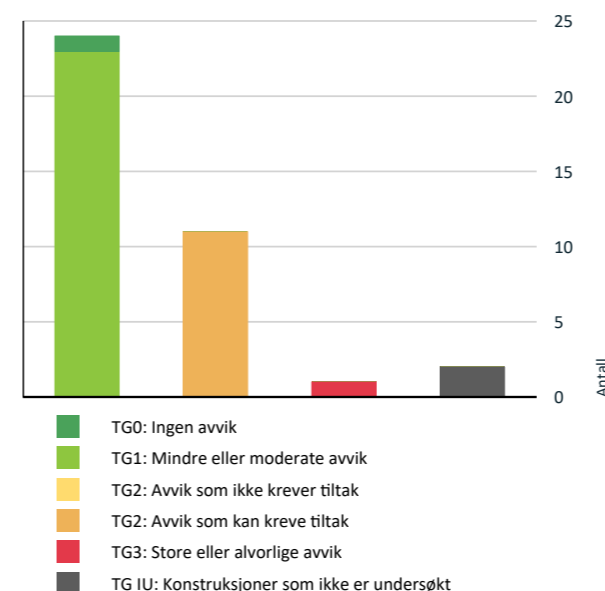
#### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist tegninger, men det kan være at dette finnes.

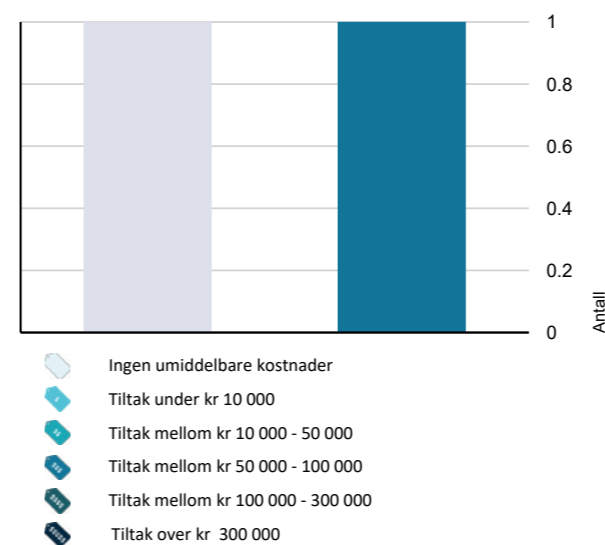
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke undersøkt om eventuelle tiltak, som terrasser, uteboder, garasjer, 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.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Innvendig > Krypkjeller [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## ENEBOLOG

**Byggeår**  
1905

**Kommentar**

Opprinnelig byggeår vites ikke. I matrikkelen er eiendommen opplyst å være etablert i 1905.

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med betongstein. Deler av tekkingen, underlagspappen og vindskier er skiftet. Underlagspapp i takdel mot verksted har ikke underlagspapp

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



### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.



### TG 2 Veggkonstruksjon

# Tilstandsrapport

Yttervegger i trekonstruksjon med trekledning.

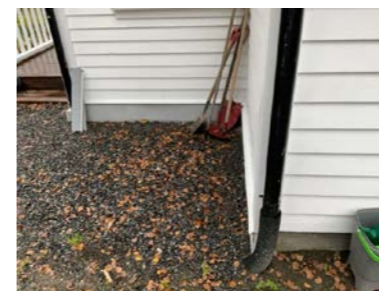
**Vurdering av avvik:**

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Ytterveggene har noe overflateavvik og skjevheter. Skjevhetene er ikke større enn det som er påregnelig med hensyn til alder og byggemåte. Tilstanden inne i veggene kan ikke avdekkes uten destruktive inngrep. Stedvis er kledningen oppsprukket og har vridde bord.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



### TG 1 Veggkonstruksjon - 2

Det er skiftet kledning på den ene gavlveggen.



### TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Det er saltak i trekonstruksjon.

**Vurdering av avvik:**

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Takkonstruksjonen har skjevheter. Loftet er kun inspisert i kott bak knevegg, på en side.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

TGIU sette pga. manglende mulighet for kontroll.



## Tilstandsrapport



### 1 TG 1 Vinduer

Det er vinduer med enkle glass, dels med varevinduer. Det er nyere vinduer med isolerglass.



### 1 TG 1 Vinduer - 2

Det er eldre vinduer med enkle glass og varevinduer.



### 1 TG 1 Dører

Det er dører av tre og aluminium.

## Tilstandsrapport



### 1 TG 2 Dører - 2

Det er eldre kjellerdører.

#### Vurdering av avvik:

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

Dører med alders- og værslitasje.

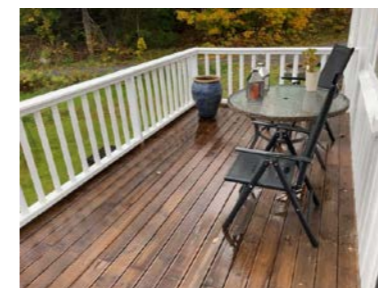
#### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.



### 1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er terrasse i trekonstruksjon.



20 kvm.

### 1 TG 2 Utvendige trapper

Det er trapper av betong.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Det er sprekker og forvitret mur/betong i trappen(e).

## Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Mur/betong bør utbedres.



## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Behovet for oppussing vil i stor grad vil være påvirket av personlig smak og ønsker. Det er sprekk i belegget i gangen.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er trebjelkelag. Etasjeskille mot kjeller er etterisolert

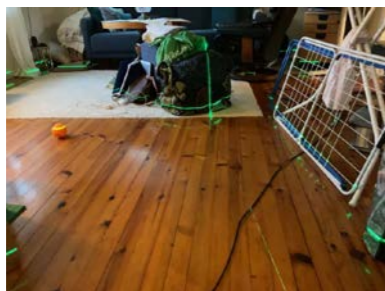
## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

## 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.

Det anbefales en kontroll og ev. behandling/ reparasjon utført av skadedyrkontrollerende firma.



### TG 2 Radon

Huset ble oppført før det var krav til radonsperre.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 2 Pipe og ildsted

Det er pipe av teglstein.

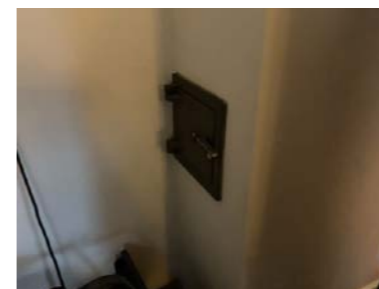
## Vurdering av avvik:

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

Eier opplysert at pipe og ildsteder nylig er godkjent av feieren.

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



### TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

## Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

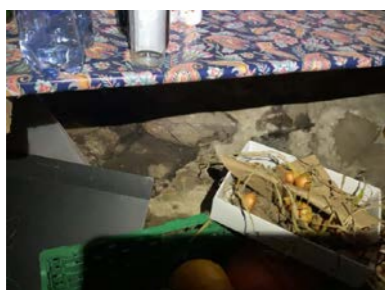
Det ble funnet flyvehull etter treskadeinsekter (antatt stripet borebiller). Det vites ikke om det er et aktivt angrep. Generelt anses krypkjeller som en risikokonstruksjon pga. høy skadefrekvens.

## Konsekvens/tiltak

- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.



## Tilstandsrapport



### TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.



### TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er trefyllingsdører.

## Tilstandsrapport



### VÅTROM

#### 1. ETASJE > BAD

##### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



#### 1. ETASJE > BAD

##### TG 1 Overflater vegger og himling

Bad med våtromsplater på veggene og malte plater i himlingene.

#### 1. ETASJE > BAD

##### TG 1 Overflater Gulv

Det er vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler.

#### 1. ETASJE > BAD

##### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig belegg som membran.



## Tilstandsrapport



### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med wc, servant og dusjhjørne. Det er opplegg for vaskemaskin.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Våtsoner er mot yttervegger og kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Innredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Det er integrerte hvitevarer.

## Tilstandsrapport



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## SPESIALROM

### 2. ETASJE > TOALETROM

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

Det er separat wc med servant.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

Det er vannrør av plast (pex). Det er montert vannmåler og har elektronisk avstengnings av vannet i hovedetasjen



## Tilstandsrapport



### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon

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

### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.



### 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 sikringskap 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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2022**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

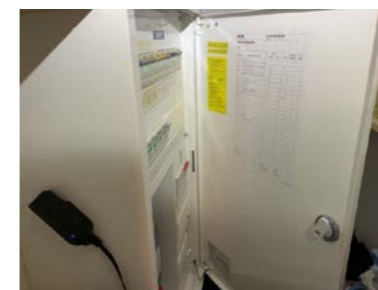
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er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

### Inntak og sikringskap

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

### Generell kommentar

Undertegnede har ikke kompetanse til å tilstandsvurdere elektriske anlegg, utover synlige og helt opplagte feil. El-anlegg bør kontrolleres av en autorisert el-installatør.



### TG 0 Branntekniske forhold



## Tilstandsrapport

*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 bygningsakkyndig 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.*

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

#### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med grunnmur av naturstein og betong.



#### TG 3 Forstøtningsmurer

Det er støttemurer av betong/mur.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må forstøtningsmuren rives og ny mur bygges.

Hovedregelen er at trapper, terrasser og forstøtningsmurer som ligger minimum 50 cm over bakken, skal sikres med rekkverk.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## Tilstandsrapport



#### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er septiktank med overløp til grøft. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. I tillegg er det privat brønn. Det er nytt avløpsrør fra huset til septiktanken.

#### TG 2 Septiktank

Avløpssystemet, herunder nedgravde tanker og infiltrasjon, er ikke undersøkt, da dette krever spesialutstyr- og kompetanse. Avløpssystemet vil ha en naturlig aldersslitasje.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på septiktank.

##### Konsekvens/tiltak

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

#### TG 1 Andre tomteforhold

Eier opplyser at tomten/jordet er drenert, slik at det kan benyttes til blandt annet grønnsaksdyrking.





## Bygninger på eiendommen

### Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

#### Beskrivelse

Bygning i trekonstruksjon.

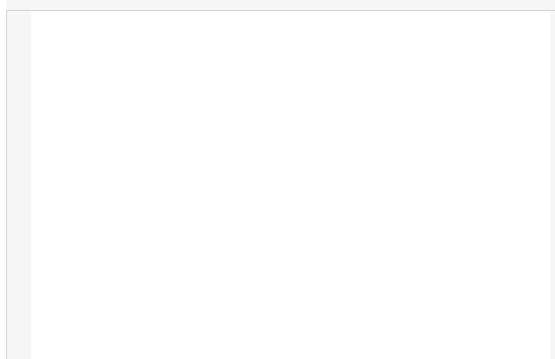
Det er ny takteking og terrasse.

Veggen mot sør er etterisolert og det er lagt ny kledning. Veggen mot øst har delvis ny kledning.

Trappen til loftet må repareres.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert, utover ovenstående beskrivelse.

### Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

#### Beskrivelse

Bygning i trekonstruksjon.

garasjen er avstivet med stag til fjell. Det er ny motorstyrt leddport.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert, utover ovenstående 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. Areal et gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

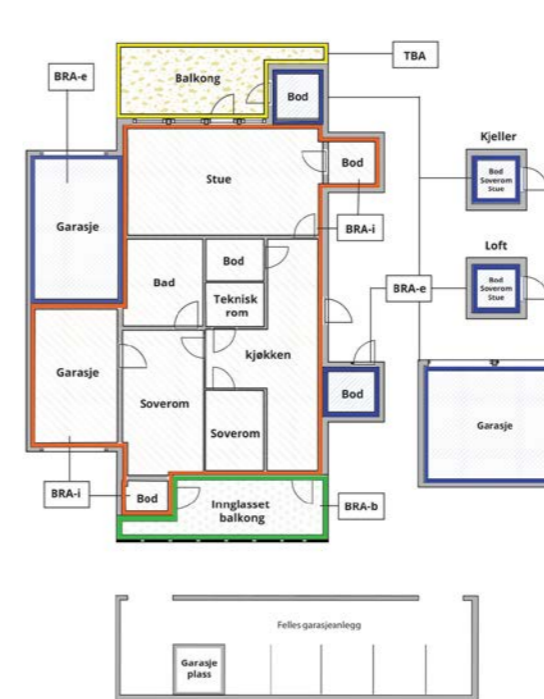
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



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

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

### 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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller					
1. Etasje	61			61	
2. Etasje	27			27	
<b>SUM</b>	<b>88</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>88</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller			
1. Etasje	Vindfang , Bad , Hall m/trapp , Kjøkken , Stue/spisestue		
2. Etasje	Gang , Soverom , Soverom 2, Toalettrom		

### Kommentar

Arealet av kott og deler av gangen i 2. etg. er ikke måleverdig og er derfor ikke tatt med i bruksarealet.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremvist tegninger, men det kan være at dette finnes.

#### 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

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Takhøyden er under 2,2 meter i hele huset.

Stedvis er det under 1,9 meter i døråpninger og trapperom.

Soverommene har for små vinduer mht. dagslysflate ihht. nyere byggeforskrifter.

## Uthus

## Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		33		33	
<b>SUM</b>		<b>33</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>33</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Verksted , Innredet rom/stue	

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

*Kommentar:*

*Kommentar:* Det er ikke undersøkt om bruken av arealet er omsøkt og godkjent (som boligrom).

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		17		17	
<b>SUM</b>		<b>17</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>17</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

## 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)
<b>Enebolig</b>	88	0
<b>Uthus</b>	0	33
<b>Garasje</b>	0	17



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.10.2024	Thomas Kildahl Mari Larsson Heibø	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3814 KRAGERØ	68	17		0	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet

#### Adresse

Solumsdalen 4

#### Hjemmelshaver

Hjemmel til feste: Heibø Mari Larsson  
Hjemmel til grunn: Rønningen Mats Aksnes

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Solumsdalen, mellom Kragerø sentrum og Sannidal, med ca. 5 min å kjøre begge veier. Området byr på et svært usjenert område med masse av turterreng. Kort vei til Tangen i Sannidal, med et utvalg avbutikker, kafèer, dagligvareforretning, bensinstasjon etc. Tangen er også et knutepunkt i forhold til busstrafikk med hyppige avganger til både Oslo og Kristiansand. I Kragerø sentrum finner man de fleste fasiliteter.

#### Adkomstvei

Det er privat adkomstvei.

#### Tilknytning vann

Kommunal vanntilførsel. I tillegg er det privat brønn, beregnet for hagebruk.

#### Tilknytning avløp

Privat avløp

#### Tinglyste/andre forhold

Det er boplikt.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra rekviert/eier.			Gjennomgått		Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportensammendrag 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 brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold 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.

• Areal 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GC3399>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Kragerø	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1302240209	
<b>Selger 1 navn</b>	
mari larsson heibø	
<b>Gateadresse</b>	
Solumsdalen 4	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
KRAGERØ	3772
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2022	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
1	
Antall måneder	
11	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Forsikringsselskap	
Frende	
Polise/avtalenr.	
1171909	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei  Ja

Beskrivelse

Badet er totalrenovert

Initialer selger: mlh

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Badet er totalrenovert, og byggmester Myrstrand har administrert rørlegger- gulvlegger- og elektriker tjenester

Arbeid utført av

Byggmesterfirma Egil A. Myrstrand AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

Beskrivelse

Det gamle badet ble gravd ut og fjernet langt ned, vegger og tak ble revet og alt bygd opp fra bunnen av med isolasjon og alle nødvendige tiltak uten at jeg kan beskrive det nøyaktig.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det er lagt nytt avløpsrør fra huset ned til septiktank utført av Kragerø Naturstein v Knut Wåsjo.

Arbeid utført av

Inne i huset -som nevnt over. Ute: Kragerø Naturstein

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Tidligere gikk takvannet fra nedløpet fra en liten del av huset ut på baksiden av huset. Det var nok noe innsig i matkjeller. Avløpet fra tak ble ved utbygging av takoverbygg ført bort og samlet opp med resten av takvannet, før alt føres ned og inn i et stort rør nede i hagen.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det hadde vært lekkasje i taket i sør-østlige hjørnet av huset. Det meste var utbedret før jeg kjøpte her. Taket inne i stua, i den delen av huset er renoveret av byggmester Egil A. Myrstrand. Verkstedet/uthuset oppe i hagen var ganske dårlig, spesielt sørveggen og taket. Det ble totalrenovert av byggfirma Egil A. Myrstrand. Garasjen er jo gammel og luftig.

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

Beskrivelse

Vedovnene i hus og verksted hadde ikke vært i bruk de siste årene før jeg kjøpte huset. Det hadde i følge feieren vært pipebrann utfra sota i pipen å dømme, tidligere. Feier kontrollerte alt første dag, og ny rentbrennende ovn ble kjøpt inn og feieluke i pipen bygd litt om/flyttet (Bård på jernia) før de ble tatt i bruk. Senere er ovn i gangen erstattet med en rentbrennende ovn. Det er viktig å ha tørr ved og trekk ved opptøining.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Huset er fra 1905. Litt skjeve gulv er kanskje naturlig? Jeg tok vekk platene på gulvene i to rom i andre etasje. Under var de opprinnelige gulvbordene fra huset ble bygd i 1905. Litt skjeve gulv er kanskje naturlig? Fugene i gråsteinsmuren i kjelleren fra 1905 er renoverte. Mur (Leca-mur) i sør-østlige hjørne, hullet i hjørnet er renoveret, alt er pusset og ikke minst jord er dratt bort fra muren. murarbeidet ble utført av Josteins ansatte. jeg gravde ut jordgulvet i den borte kjelleren, og de murte nytt gulv der.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det var råteskader på badet, og på verkstedet/uthuset. Det var noen få mus i kjelleren, og i garasjen i fjor vinter. Det var noen få mus i kjøkkenskapet under oppvaskbenken etter at nye rør mm ble ført inn. Dette ble raskt ordnet opp i av snekkerne eller rørleggerne.

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

Nei  Ja

Initialer selger: mlh

2



- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei  Ja
- 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, tømmerarbeid 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
- Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
- 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
- Beskrivelse
- 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

#### Tilleggs kommentar

Plassen her har tidligere fungert som et småbruk med husdyr og produksjon av mat, og det er det jeg har jobbet for å få til igjen.

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 forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1302240209

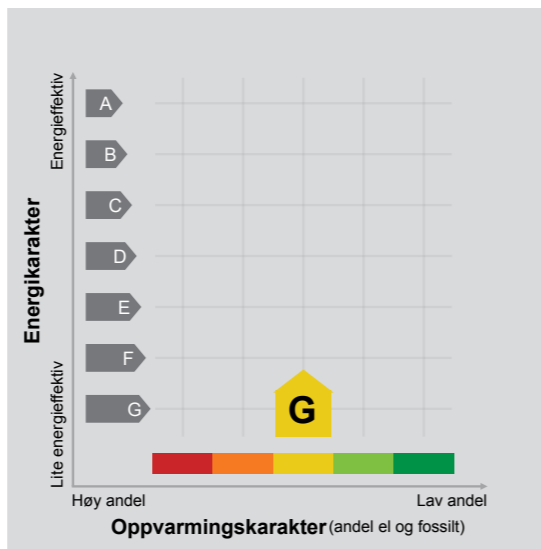
Document reference: 1302240209



# ENERGIATTEST



Adresse	Solumsdalen 4
Postnummer	3772
Sted	KRAGERØ
Kommunenavn	Kragerø
Gårdsnummer	68
Bruksnummer	17
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	15589310
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-40726
Dato	18.10.2024



**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.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Matrikkelrapport MAT0011

Matrikelbrev



### For matrikkelenhet:

Kommune: 3814 - KRAGERØ  
Gårdsnummer: 68  
Bruksnummer: 17

Utskriftsdato/klokkeslett: 29.09.2023 kl. 10:40  
Produsert av: Knut Jarle Sjørdalen  
Attestert av: Kragerø kommune

*Knut Jarle Sjørdalen*  
Kragerø kommune  
Kragerø og Bjugø areal

### Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikelbrev](http://www.kartverket.no/matrikelbrev)



**Matrikkelenhet**

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
 Bruksnavn: FJELDSTAD  
 Etableringsdato: 04.05.1905  
 Skyld: 0,05  
 Er tinglyst: Ja  
 Har festegrunner: Nei  
 Er seksjonert: Nei

**Arealrapport**

Tekst  
 Beregna areal for 68 / 17

Areal  
 3 896,8 m2

Kommentar

**Eierforhold**

Tinglyste eierforhold	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Rolle	Føds.d./org.nr			
Hjemmelshaver	041146	RØNNINGEN ARNE DAG	RØNNINGVEIEN 11 3772 KRAGERØ	1 / 2
Hjemmelshaver	080248	RØNNINGEN GRETE	RØNNINGVEIEN 11 3772 KRAGERØ	1 / 2
Fester	240854	HEIBØ MARI LARSSON	Solumsdalen 4 3772 KRAGERØ	1 / 1

**Oversikt over teiger**

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6528690	519131		3 896,8 m2	

**Forretninger der matrikkelenheten er involvert**

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningsstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
	Annen referanse				
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd
Omnummerering		Omnummerert til:	3814 - 68/17		
		Omnummerert fra:	0815 - 68/17		

29.09.2023 10:40

Matrikkelbrev for 3814 - 68 / 17

Side 2 av 9

**Forretning****Forretningsstype****Årsak til feilretting**

04.05.1905

Skylddeling

Rolle

Avgiver

Mottaker

Matrikkelenhet

0815 - 68/1

0815 - 68/17

Arealendring

0

0

**Forretninger der matrikkelenheten er berørt****Forretning****Forretningsstype****Årsak til feilretting**

26.06.2023

23/3426

Kommunal saksreferanse

Nettadresse (URL)

Annen referanse

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet

Annen forretningsstype

26.06.2023

23/3426

Rolle

Berørt

Matrikkelenhet

3814 - 68/1

3814 - 68/17

3814 - 68/20

3814 - 68/32

3814 - 80/1

Arealendring

0

0

0

0

0

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet

Oppmålingsforretting

26.06.2023

23/3426

Rolle

Berørt

Matrikkelenhet

3814 - 68/1

3814 - 68/10

3814 - 68/17

3814 - 68/20

3814 - 68/32

Arealendring

0

0

0

0

0

29.09.2023 10:40

Matrikkelbrev for 3814 - 68 / 17

Side 3 av 9



<b>Forretning</b>	<b>Forretningsdokumentdato</b>	<b>Tringlysing</b>	<b>Matrikkelføring</b>
<b>Forretningstype</b>	<b>Kommunal saksreferanse</b>	<b>Status</b>	<b>Signatur</b>
<b>Årsak til feilretting</b>	<b>Nettadresse (URL)</b>	<b>Endret dato</b>	<b>Dato</b>
	<b>Annens referanse</b>		
Kvalitetshewing for eksisterende matrikkelenhet	19.03.2015		08155kh 19.03.2015
Annens forretningstype			
	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
	Berørt	0815 - 68/1	0
	Berørt	0815 - 68/17	0

Adresser			Kretser			Atkomstpunkt	
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Koord.syst.	Nord	Øst	
Vegadresse	Solumsdalen	1173	4				Nei
				EUREF89 UTM Sone 32	519135		
				6528678			
					0203 Vadfoss		
					2 Helle		
					Kirkesokn: 05090204 Helle		
					Postnr.område: 3772 KRAGERØ		
					Tettsted:		

#### Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

<b>Bygningsnr:</b>	15 589 310	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
<b>Løpenr:</b>		Bruksareal bolig:	149	Ant. etasjer:	3	Rammetilattelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangssettningstillatelse:	
	Nord: 6528679 Øst: 519137	Bruksareal totalt:	149	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringstype:		Bруттоareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bруттоareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bруттоareal totalt:	0				
Næringsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer		Bruksenhetsnummer		Bruksareal		Ant. rom		Kjøkkentilgang		Bad		WC		Matrikkelenhet	
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	0	0	0	0	0	68/17
H02	0	40	0	40	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
H01	1	63	0	63	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
U01	0	46	0	46	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Bruksenheter</b>															
Adresse															
1173 Solumsdalen 4															

29.09.2023 10:40

Matrikelbrev for 3814 - 68 / 17

Side 4 av 9

<b>Bygningsnr:</b>	15 589 329	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
<b>Løpenr:</b>		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetilattelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	25	Vannforsyning:		Igangssettningstillatelse:	
	Nord: 6528703 Øst: 519132	Bruksareal totalt:	25	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringstype:		Bруттоareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bруттоareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bруттоareal totalt:	0				
Næringsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer		Bruksenhetsnummer		Bruksareal		Ant. rom		Kjøkkentilgang		Bad		WC		Matrikkelenhet	
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	0	0	0	0	0	68/17
H01	0	25	0	25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Bruksenheter</b>															
Adresse															
15 589 337															

<b>Bygningsnr:</b>	15 589 337	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
<b>Løpenr:</b>		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetilattelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	15	Vannforsyning:		Igangssettningstillatelse:	
	Nord: 6528694 Øst: 519124	Bruksareal totalt:	15	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringstype:		Bруттоareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bруттоareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bруттоareal totalt:	0				
Næringsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

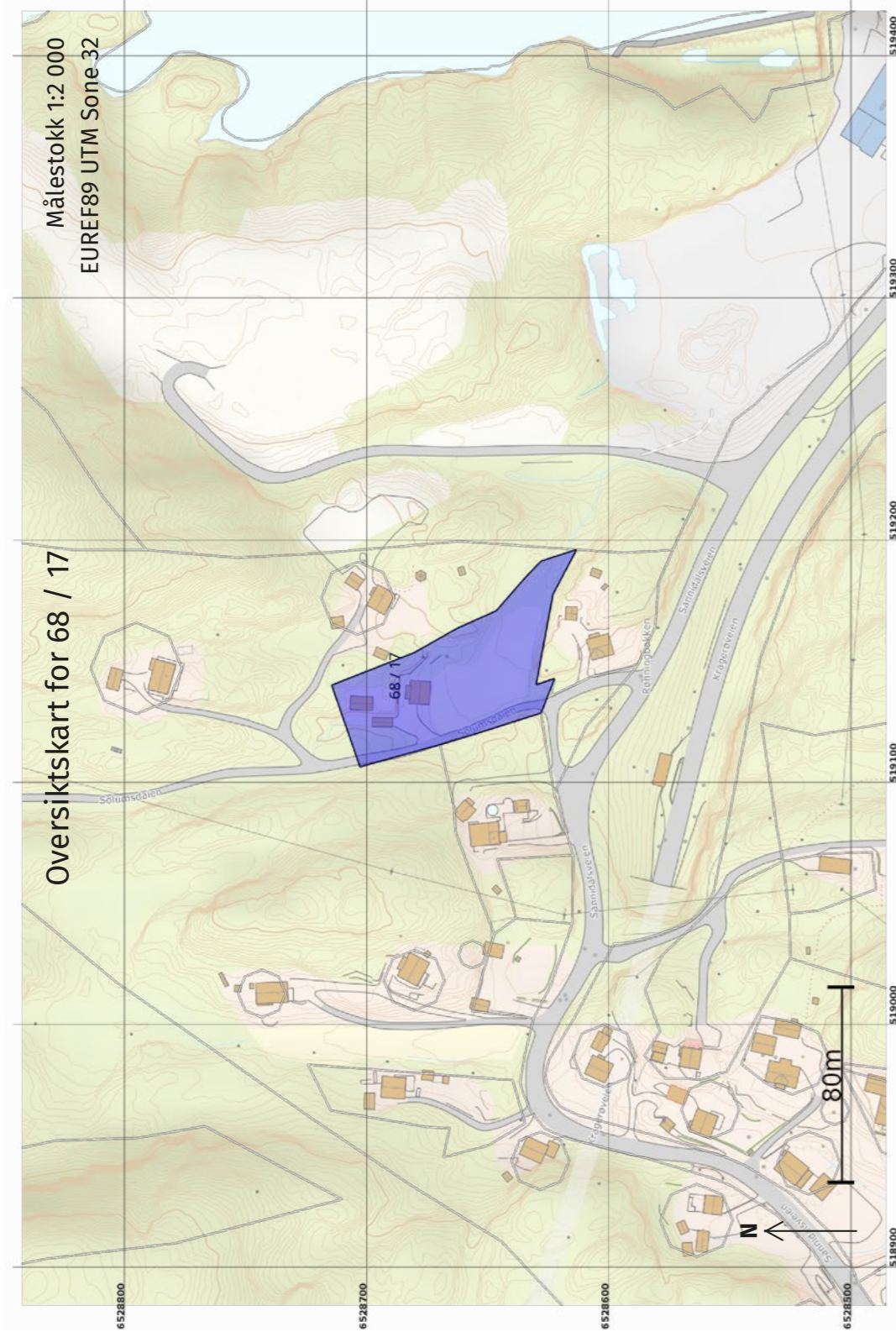
Etasjer		Bruksenhetsnummer		Bruksareal		Ant. rom		Kjøkkentilgang		Bad		WC		Matrikkelenhet	
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	0	0	0	0	0	68/17
H01	0	15	0	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Bruksenheter</b>															
Adresse															
15 589 337															

29.09.2023 10:40

Matrikelbrev for 3814 - 68 / 17

Side 5 av 9

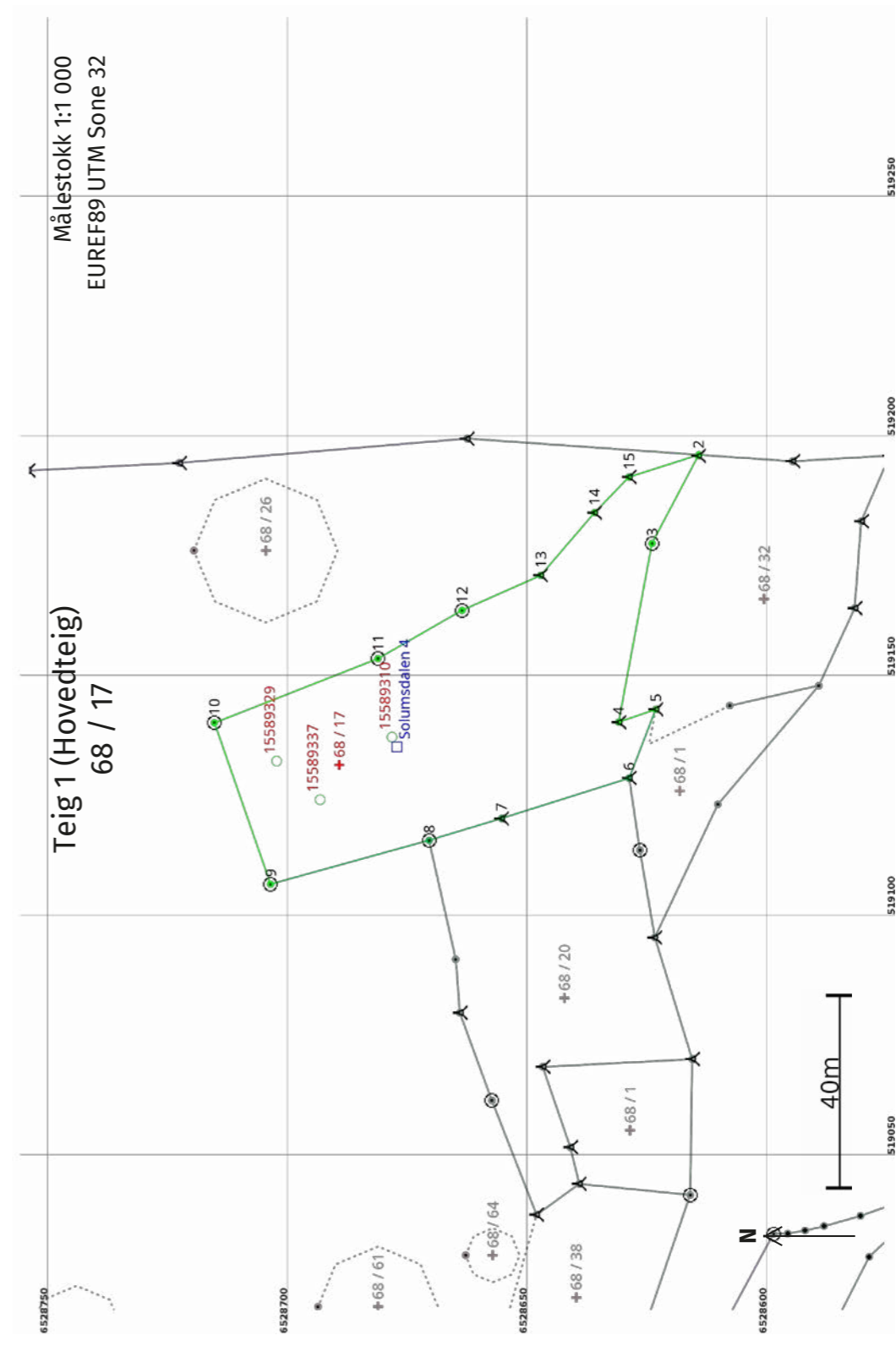




29.09.2023 10:40

Matrikelbrev for 3814 - 68 / 17

Side 6 av 9



29.09.2023 10:40

Matrikelbrev for 3814 - 68 / 17

Side 7 av 9



**Areal og koordinater**

Arealmerknad: 3 896,8

Arealmerknad: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6528690

Øst: 519131

Nord: 6528690

Øst: 519131

**Grensepunkt / Grenselinje**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype / Lengde (m) Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6528615,02	519195,86	Annen terrengdetalj Retningspunkt 0,24	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	10
2	6528615,13	519195,65	Fjell Bolt 20,65	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	10
3	6528624,76	519177,38	Fjell Offentlig godkjent grensemerke 37,89	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	10
4	6528631,74	519140,14	Fjell Bolt 8,15	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	10
5	6528624,03	519142,80	Fjell Bolt 15,37	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	10
6	6528629,57	519128,46	Fjell Bolt 27,89	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	14
7	6528656,16	519120,05	Fjell Bolt 15,75	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	14
8	6528671,24	519115,49	Jord Offentlig godkjent grensemerke 34,31	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	14
9	6528704,31	519106,35	Jordfast stein Offentlig godkjent grensemerke 35,63	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	10
10	6528716,03	519140,00	Fjell Offentlig godkjent grensemerke 36,64	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	10
11	6528681,92	519153,38	Fjell Offentlig godkjent grensemerke 20,20	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	10
12	6528664,38	519163,41	Fjell Offentlig godkjent grensemerke 17,94	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	10
13	6528648,00	519170,73	Fjell Bolt 17,22	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	10

29.09.2023 10:40

Matrikelbrev for 3814 - 68 / 17

Side 8 av 9

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype / Lengde (m) Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6528636,78	519183,79	Fjell Bolt 10,33	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	10
15	6528629,59	519191,20	Fjell Bolt 15,30	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	10

29.09.2023 10:40

Matrikelbrev for 3814 - 68 / 17

Side 9 av 9



**Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse**

Vi kan ikke finne ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på denne eiendommen i kommunens arkiver.

**Gbnr 68/17.**

Vi kan ikke finne bygningstegninger på boligen på denne eiendommen i kommunens arkiver, Kun på Garasjen.





# Kragerø kommune

Bygg og areal

Mari Larsson Heibø  
Solumsdalen 4  
3772 KRAGERØ

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	23/6125 - 4	26.09.2023

Saksnr.	Utvalg
380/23	Hovedutvalg for Plan og bygg

Saksnummer i saken: 380/23

## Tillatelse til tiltak uten ansvar - Gbnr. 68/17 - Solumsdalen 4 - fasadeendring - vinduer - veranda

Tiltak: fasadeendring - vinduer - veranda  
 Byggested: Gbnr: 68/17, Solumsdalen 4  
 Tiltakshaver: Mari Larsson Heibø  
 Solumsdalen 4  
 3772 KRAGERØ

### Vedtak

Kragerø kommune godkjenner søknad om tillatelse til tiltak uten ansvar.

Tillatelsen omfatter: Bygging av veranda og tak over inngangsparti. Tilbakeføring av fasade til originale vindu utforming og verandadør (fasadeendring)

Tiltakets størrelse:  
 BRA: 0 m<sup>2</sup>  
 BYA, veranda: 40 m<sup>2</sup>  
 BYA, tak over inngangsparti: 3,4 m<sup>2</sup>

Følgende vilkår ligger til grunn for vedtaket:

Tiltakshaver forplikter seg til å gjennomføre tiltaket iht. plan- og bygningsloven (pbl), byggteknisk forskrift og gitt tillatelse.

### Saksopplysninger

Mari Larsson Heibø (tiltakshaver) har søkt om tillatelse til tiltak uten ansvar etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4 og SAK kap. 3. Eiendommen er Kragerø kommuneplan 2018-2030 regulert

Postadresse  
 Kragerø kommune  
 Pb. 128  
 3791 KRAGERØ

Besøksadresse  
 Rådhusgata 5  
 3770 KRAGERØ

Telefon: +47 35986200  
[www.kragero.kommune.no](http://www.kragero.kommune.no)  
 Epost: [post@kragero.kommune.no](mailto:post@kragero.kommune.no)

Bankgiro: 1506 90 21430  
 Org.nr.: 963 946 902

til spredt boligbebyggelse og er allerede bebygd med bolig. Tiltaket er vurdert til å være i tråd med kommuneplan bestemmelse § 2.1.1 spredt boligbebyggelse. Bestemmelsene her gjelder for tiltak på allerede bebygde boligeiendommer. Bebyggelsen er vurdert til å ikke komme i konflikt med viktige landbruks-, fiske-, friluft- eller naturverninteresser.

I følge innsendt dokumentasjon vil ikke veranda komme i konflikt med tilgrensende området i sør som er regulert til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

### Tegningsdokumentasjon

Vedtaket er basert på tegninger og dokumentasjon med dokumentnr 23/6125-2 journaldato 20.09.2023.

### Forutsetninger iht loverket

1. Er tiltaket ikke satt igang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl § 21-9.
2. Bygningen/ tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.
3. Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og den nye tiltakshaveren, jf. pbl § 23-2.
4. Det er tiltakshavers ansvar selv å påse at bygget blir oppført i tråd med bestemmelser i plan- og bygningsloven med tilhørende teknisk forskrift og dimensjoneringsstandarder.
5. Mindre endringer underveis må normalt avklares med kommunen på forhånd. Om tiltaket inneholder korreksjoner ut fra godkjente tegninger, så må disse forevises ved søknad om ferdigattest.
6. Ingen bygning eller anlegg kan tas i bruk uten at det foreligger enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra kommunen via anmodning om dette fra søker/tiltakshaver jf. pbl §21-10.

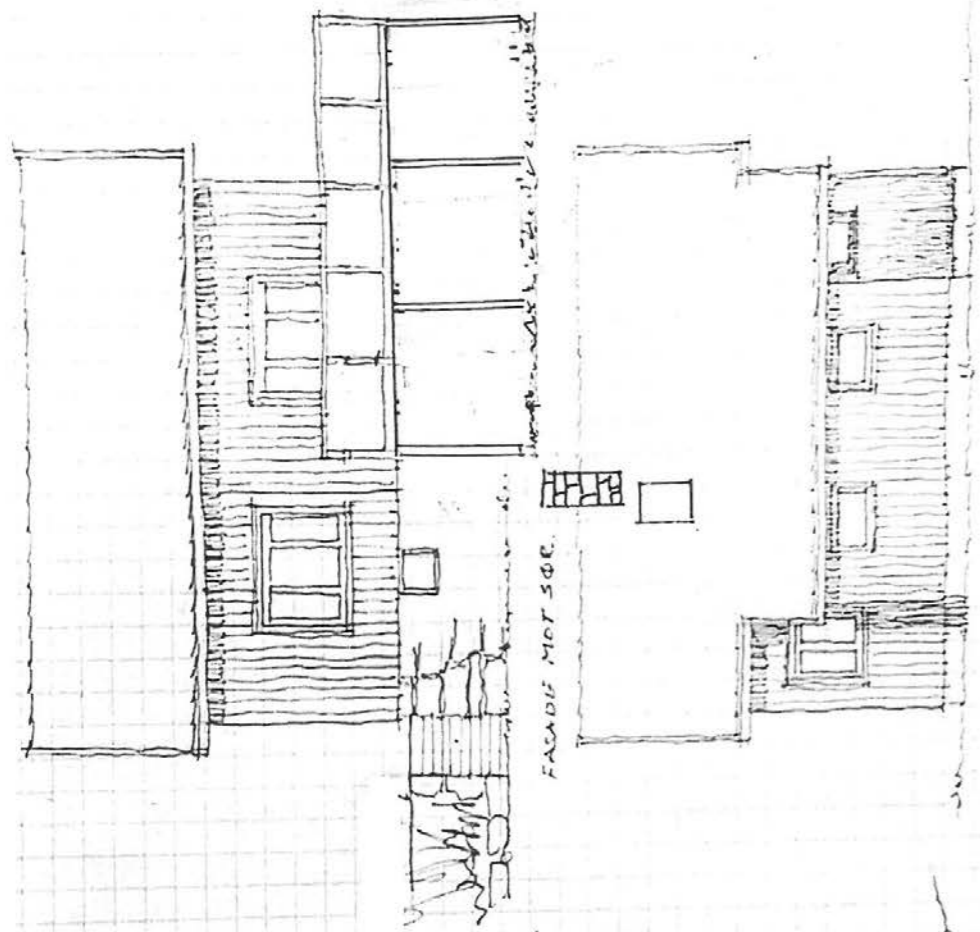
### Gebyr

Type	Merknad	Pris	Antall	Beløp	Mottaker
Byggesaksgebyr	Byggesaksgebyr 2. Tiltak som krever søknad om tillatelse og kan forestås av tiltakshaver etter pbl. § 20-4: a. Mindre byggearbeid på bebygd eiendom	9502	1	9502	Mari Larsson Heibø

### Klage på vedtak:

Vedtaket kan påklages innen 3 uker fra du mottar underretning om dette brev. En eventuell klage sendes kommunen.



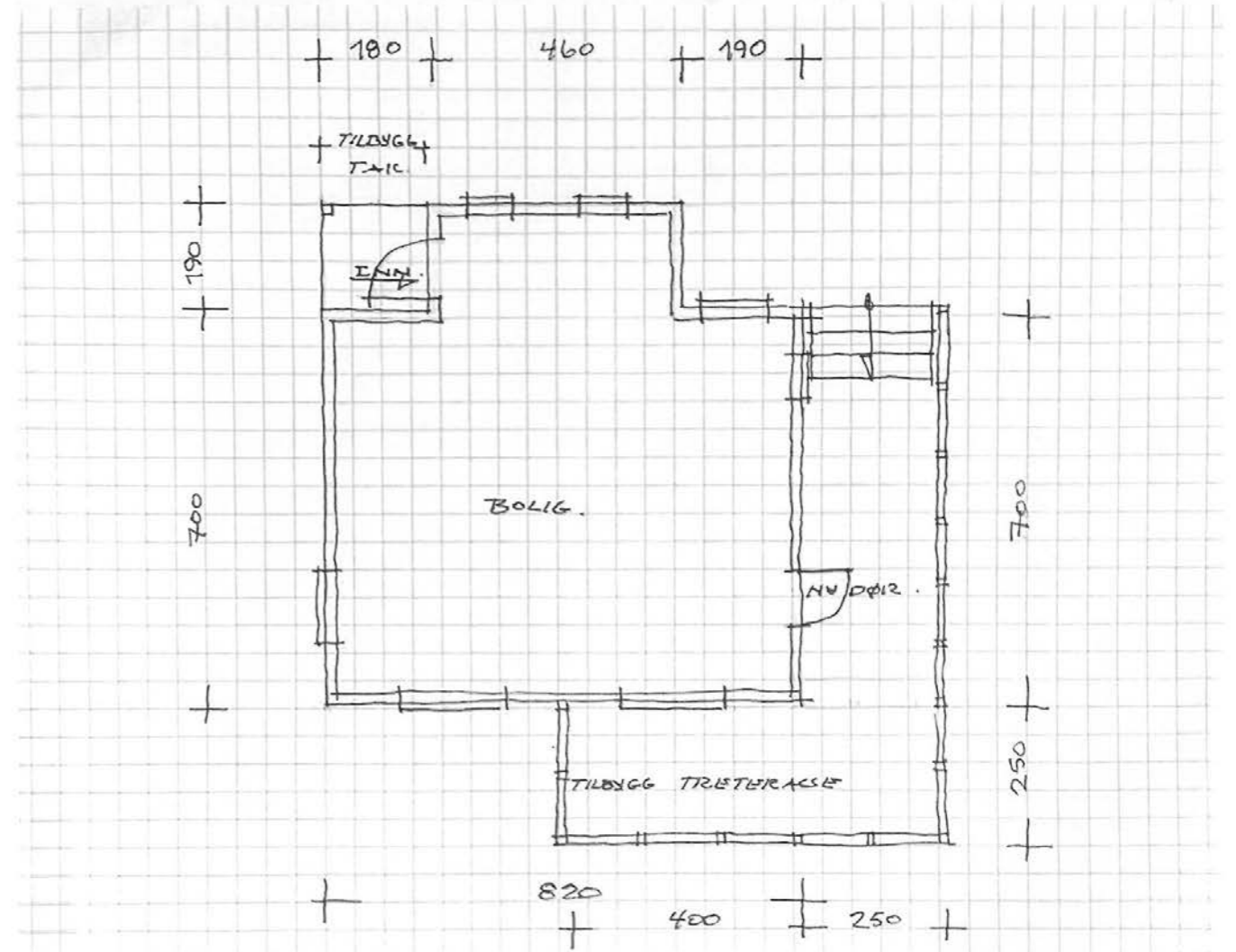


FASADE MOT NORD

Søker: Mari Larsson Heiba  
 Solumsdalen 4  
 3772 Kragerø  
 G.nr 68 B.nr 17

Egil A. Myrstrand AS  
 Byggmesterfirma

FASADE MOT ØST



PLAN BOLIG OG TRETERRASSE M:1:100





Skatteetaten

Dato  
02.10.2024

U.off. offl. § 13, sktvl § 3-1

TELEMARKSMEGLEREN AS  
Postboks 68  
3791 KRAGERØ

### Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4014 KRAGERØ

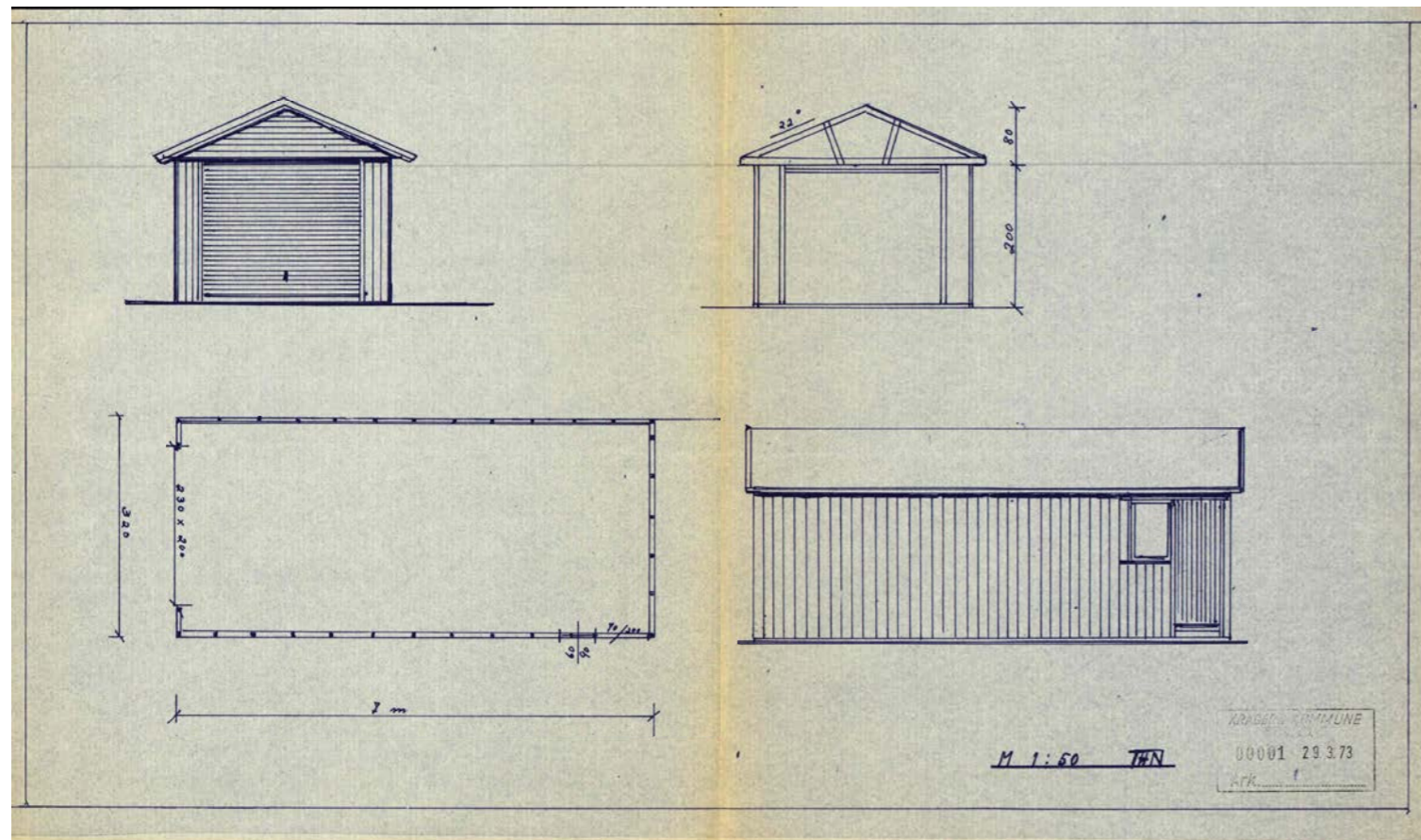
Gnr 68      Bnr 17      Fnr 0      Snr 0

### Eiendommens adresse:

Solumsdalen 4, 3772 KRAGERØ

### Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig:      kr 325 000  
Som sekundærbolig:      kr 1 235 000



Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



## Megleropplysninger vedrørende fyringsanlegg i Kragerø kommune

Heibø Mari Larsson

Solumsdalen 4

3772 Kragerø

**Adresse:** Solumsdalen 4  
**Eiendom:** 68 / 17 / 0 / 0  
**Antall røykløp:** 1  
**Antall ildsted:** 2  
**Antall avvik:** 0

**Dato:** 14.10.2024  
**Saksreferanse:**  
(bes oppgitt ved svar)  
**Vår referanse:** Ådne Bigseth  
**Avtale nr.:** 6768

### Registrerte enheter/tilsyn:

Enhet	Tilsynds dato	Status tilsyn	Hyppighet	Ant.røykløp
Solumsdalen 4 (H - 1 - 1) Enebolig	03.05.2024	Tilstede	Hvert 3.år	1

Rapporten omhandler alle avvik som er avdekket.



## Kragerø kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Telefon: 35 98 62 00

Utskriftsdato: 14.10.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kragerø kommune

Kommunenr.	4014	Gårdsnr.	68	Bruksnr.	17	Festenr.		Seksjonsnr.	
<b>Adresse</b>		Solumsdalen 4, 3772 KRAGERØ							

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Eiendomsskatt	5 031,20 kr
Feiing	721,02 kr
Renovasjon	3 040,02 kr
Slam	2 641,02 kr
Vann	3 720,96 kr
<b>Sum</b>	<b>15 154,22 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt bolig	1477200 0/00	3,50 kr	1/1	0 %	5 170,00 kr	4 308,34 kr
Renovasjon enslig	1 Stat.	4 104,00 kr	1/1	0 %	4 104,00 kr	3 420,00 kr
Septik /Innt.4 M3	1 Tank	2 905,00 kr	1/1	0 %	2 905,00 kr	2 420,88 kr
Feieavgift	1 Pipe	576,80 kr	1/1	0 %	576,80 kr	480,70 kr
Vannavgift	100 m <sup>3</sup>	20,04 kr	1/1	0 %	2 004,00 kr	1 670,00 kr
Vann Abonnementsgebyr	1 Kr	2 834,00 kr	1/1	0 %	2 834,00 kr	2 361,63 kr
				<b>Sum</b>	<b>17 593,80 kr</b>	<b>14 661,55 kr</b>

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.



**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

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

**Bygg**

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	15589310		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	15589329		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
3	15589337		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

**1: Bygning 15589310: Enebolig (111), Tatt i bruk****Bygningsdata**

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	149
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	149
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

**Bygningsstatshistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		02.07.2007

**Bruksenheter**

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Solumsdalen 4	H0101	68/17	0	0	0	0	

**Etasjer**

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	40	0	40	0	0	0
H01	1	63	0	63	0	0	0
U01	0	46	0	46	0	0	0

**2: Bygning 15589329: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk****Bygningsdata**

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	25
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	25
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

**Bygningsstatshistorikk**



Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		16.11.2007

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	68/17	-	-	-	-	-

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	25	25	0	0	0

#### 3: Bygning 15589337: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	15
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	15
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		16.11.2007

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	68/17	-	-	-	-	-

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	15	15	0	0	0

## Eiendomskart for eiendom 4014 - 68/17//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- - - - - Hjelpelinje vegkant
- ..... Hjelpelinje fiktiv
- ..... Hjelpelinje punkt feste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- ⊙ Grensepunkt - bolt
- ⊙ Grensepunkt - kors
- ⊙ Grensepunkt - rør
- ⊙ Grensepunkt - hjelpunkt / annet
- ⊙ Grensepunkt - uten klassifisering



## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	3 896,80 m <sup>2</sup>		<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6528689,99	<b>Øst</b>	519131,21	
<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
<b>#</b>	<b>Nord</b>	<b>Øst</b>	<b>Nøyaktigh.</b>	<b>Nedsatt i</b>	<b>Grensepunkttype</b>	<b>Lengde</b>	<b>Radius</b>
1	6528629,57	519128,46	14 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	15,37	
2	6528656,16	519120,05	14 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	27,89	
3	6528671,24	519115,49	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,75	
4	6528704,314	519106,352	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,31	
5	6528716,027	519140,002	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,63	
6	6528681,917	519153,376	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	36,64	
7	6528664,381	519163,411	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,20	
8	6528648,004	519170,729	10 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	17,94	
9	6528636,783	519183,785	10 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	17,22	
10	6528629,588	519191,203	10 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	10,33	
11	6528615,02	519195,864	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Retningspunkt (98)	15,30	
12	6528615,133	519195,65	10 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	0,24	
13	6528624,764	519177,38	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,65	
14	6528631,738	519140,135	10 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	37,89	
15	6528624,03	519142,795	10 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	8,15	

## Vedtekter

Foreningens navn Solumsdalen Vel

Stiftet 15/1-2025

### § 1 Formål

Solumsdalen Vel er en partipolitisk nøytral forening som har til formål er å ivareta medlemmenes og velområdet felles interesser i den utstrekning vellets vedtekter, styret og årsmøtet bestemmer.

Vellet tar opp, samordner og gjennomfører tiltak til beste for beboerne og velområdet, eventuelt i samarbeid med andre foreninger og organisasjoner i området.

Velforeningen representerer befolkningen i sitt område overfor kommunen og andre offentlige instanser. Foreningen skal ivareta velområdet interesser som et hørings- og samarbeidsorgan overfor andre instanser og er befolkningens talerør utad i saker som vedrører området og befolkningens interesser.

Vellet skal arbeide for et godt forhold til andre foreninger og organisasjoner i distriktet og samarbeide med disse om saker av felles interesse.

### § 2 Velforeningens geografiske område

Velforeningens område er beboere med adresse i Solumsdalen i Kragerø.

### § 3 Medlemskap

Enhver boligeier som eier boenhet med felles adkomstvei (Solumsdalen) er pliktig medlem i foreningen.

Ved salg av eiendommen skal selger/medlemmet skriftlig opplyse overfor ny eier dennes forpliktelser som medlem av vellet.

Eierne og deres rettsetterfølgere er pliktige til å være medlem av foreningen, samt på lojal måte å følge de til enhver tid gjeldende vedtekter og vedtak fra styret og årsmøtet.

Ved eiendomsoverdragelse skal styret meddeles kjøpers navn og adresse. Den nye eiers plikter til å betale kontingent inntreer fra og med overtagelse av eiendommen.

Velforeningen registrerer navn på eier av eiendommen gjennom åpne kilder og informasjon fra eier. Kontaktinformasjonen oppbevares på en sikker måte og blir værende i foreningen. Kontaktinformasjon som epost og mobil benyttes kun for å informere medlemmene om foreningens aktiviteter. Velforeningen skal slette informasjonen når det ikke lenger er behov for den.

Medlemmene forplikter å forholde seg til vedtak som er fattet av årsmøtet.



#### § 4 Kontingent

Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten som innbetales til fastsatt frist. Kontingenten skal fastsettes på grunnlag av de utgifter foreningen har hatt og de vedtak som ligger i budsjettet for kommende periode.

Utgifter fordeles 70/30. Husholdningene innerst på veien deler 70% av utgiftene, og de ytterste deler de resterende 30%.

#### § 5 Årsmøte

Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av januar måned. Tid og sted bestemmes av styret og bekjentgjøres med minst 4 ukers varsel. Forslag til årsmøtet må være sendt til styret innen 3 uker før årsmøtet. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet, og skal være tilgjengelig for medlemmene minst en uke før årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

Alle foreningens husstander har adgang til årsmøtet. Årsmøtet er vedtaksført med det antall husstander som møter. Ingen husstander har mer enn en stemme, og stemmegivning kan skje ved fullmakt.

Årsmøtet ledes av vellets leder eller en møteleder valgt av årsmøtet.

Årsmøtet skal behandle følgende saker:

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden
2. Styrets beretning
3. Årsregnskap
4. Budsjett for kommende år – herunder fastsettelse av kontingent og planer for kommende år/styrets handlingsprogram
5. Innkomne forslag
6. Valg

Årsmøtets beslutninger og dissenser som forlanges protokollert sendes samtlige medlemmer.

Leder og styremedlemmene velges for to år av gangen. Samtlige kan gjenvelges.

Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene

Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede. Årsmøtet kan ved alminnelig flertallsvedtak kun fatte vedtak som faller inn under foreningens normale formål.

#### § 6 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det påkrevd, eller når minst 3 husstander krever det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte jfr. § 7 Innkallingsfristen er minst 14 dager.

#### § 7 Medlemsmøter

Medlemsmøter avholdes når styret finner det nødvendig og skal bekjentgjøres minst 8 dager forut. Det bør avholdes minst ett medlemsmøte mellom hvert årsmøte.

#### § 8 Styret

Velforeningen ledes av et styre som er foreningens øverste myndighet mellom årsmøtene.

Styret skal bestå av

- Leder
- Sekretær
- Kasserer
- 2 styremedlemmer

Styret konstituerer seg selv.

Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet. Alle utbetalinger skal attesteres av leder og kasserer før utbetaling. Styret har imidlertid ikke adgang til uten samtykke fra årsmøtet å treffe beslutninger av større betydning for foreningen.

Styret holder møte når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det. Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtet. Styrets vedtak skal protokolleres. Det skal fremgå av protokollen om vedtaket er enstemmig, og eventuelle dissenser protokolleres.

Alle medlemmene har rett til innsyn i vedtak for følger av protokollene fra styremøtene. Medlemmer kan be om begrunnelse for vedtaket. Utover dette har medlemmene ikke rett til løpende innsyn i styrets arbeid mellom årsmøtene. Innsyn kan nektes av styret i enkeltsaker, dersom hensynet til tredjemann tilsier det eller dersom andre saklige grunner for nektelse foreligger.

Styret er beslutningsdyktig når et flertall av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede. Ved stemmelikhet har fungerende leder dobbeltstemme.

#### § 9 Regnskap og revisjon

Regnskapsåret følger kalenderåret.

#### § 10 Vedtektsendringer







# Nabolagsprofil

Solumsdalen 4 - Nabolaget Helle/Månelia - vurdert av 25 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Rønningbakken Linje 609	2 min	0.1 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	19 min	18.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 2 min	
Kristiansand Kjevik	1 t 36 min	

## Skoler

Sannidal skole (1-7 kl.) 135 elever, 9 klasser	5 min	3.4 km
Helle skole (1-7 kl.) 153 elever, 11 klasser	7 min	3.9 km
Kragerø skole (1-10 kl.) 514 elever, 30 klasser	10 min	6.7 km
Sannidal ungdomsskole (8-10 kl.) 171 elever, 12 klasser	6 min	4.4 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	7 min	5.6 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	29 min	33.7 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



## Kvalitet på skolene

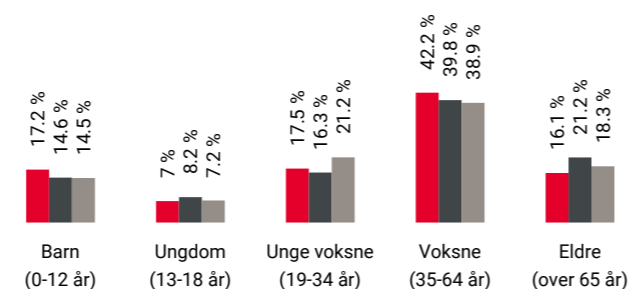
Veldig bra 77/100



## Naboskapet

Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Årø barnehage (1-5 år) 58 barn	26 min	1.9 km
Hellekirken barnehage (1-5 år) 46 barn	5 min	3.3 km
Sannidal barnehage (1-5 år) 70 barn	6 min	4.6 km

## Dagligvare

Spar Sluppan	5 min	
Rema 1000 Kragerø Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	5 min	4.6 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



## Støynivået

Lite støynivå 88/100



## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



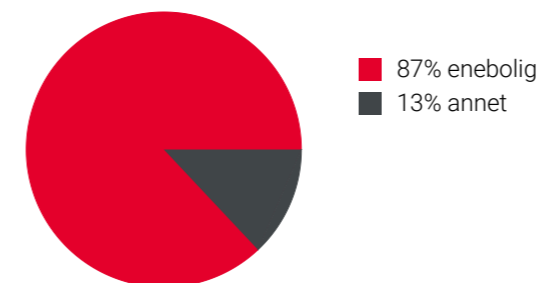
## Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

## Sport

Kolbånn Ballspill, fotball	4 min	2.3 km
Sannidal skole Ballspill	5 min	3.4 km
MOT Kragerø	5 min	
Family Fitness Kragerø	9 min	

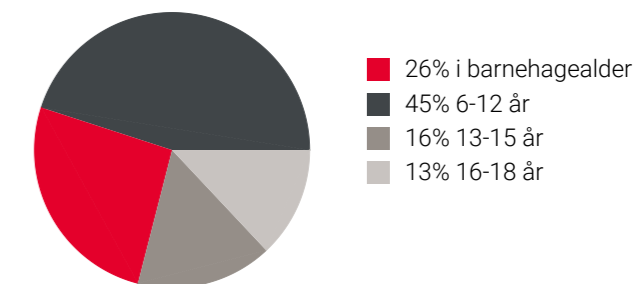
## Boligmasse



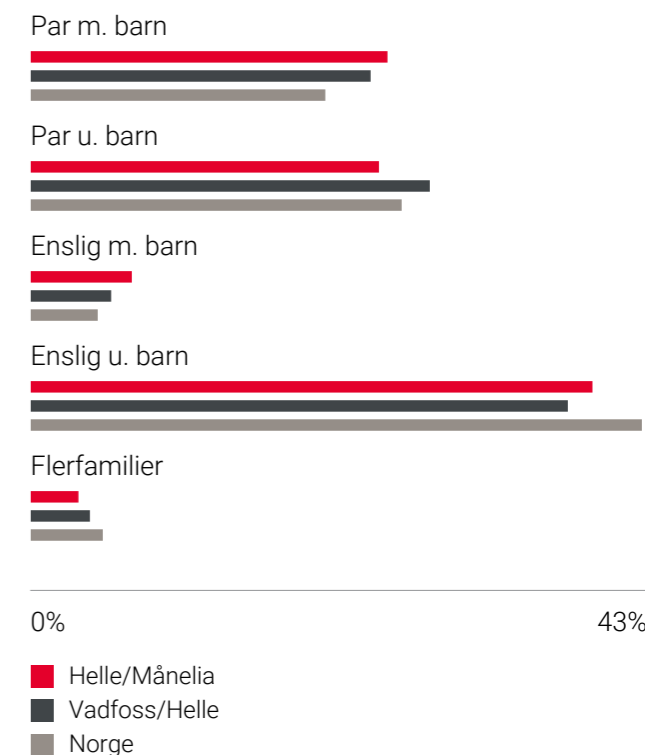
## Varer/Tjenester

ALTI Kragerø	6 min
Boots apotek Sannidal	6 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



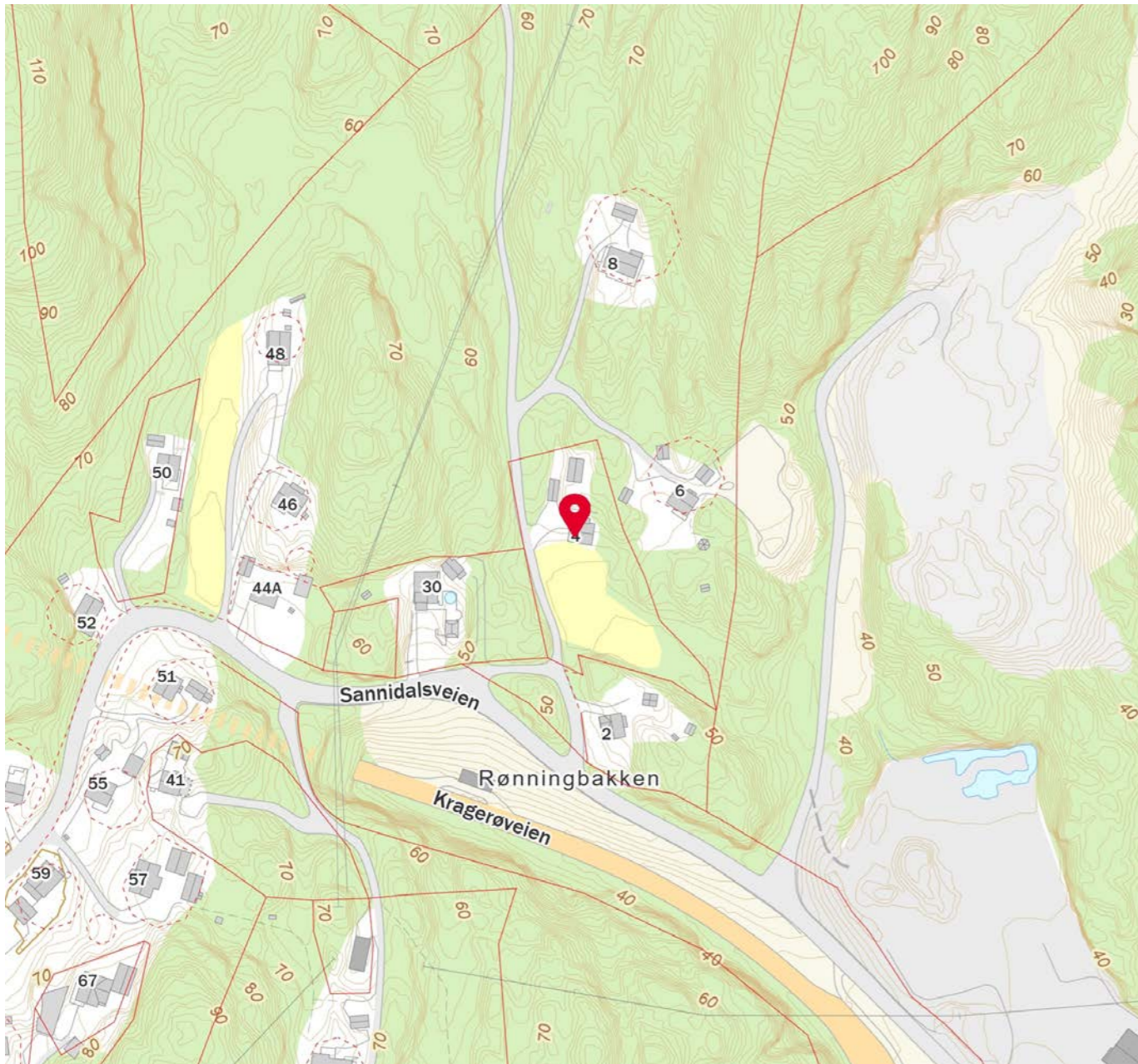
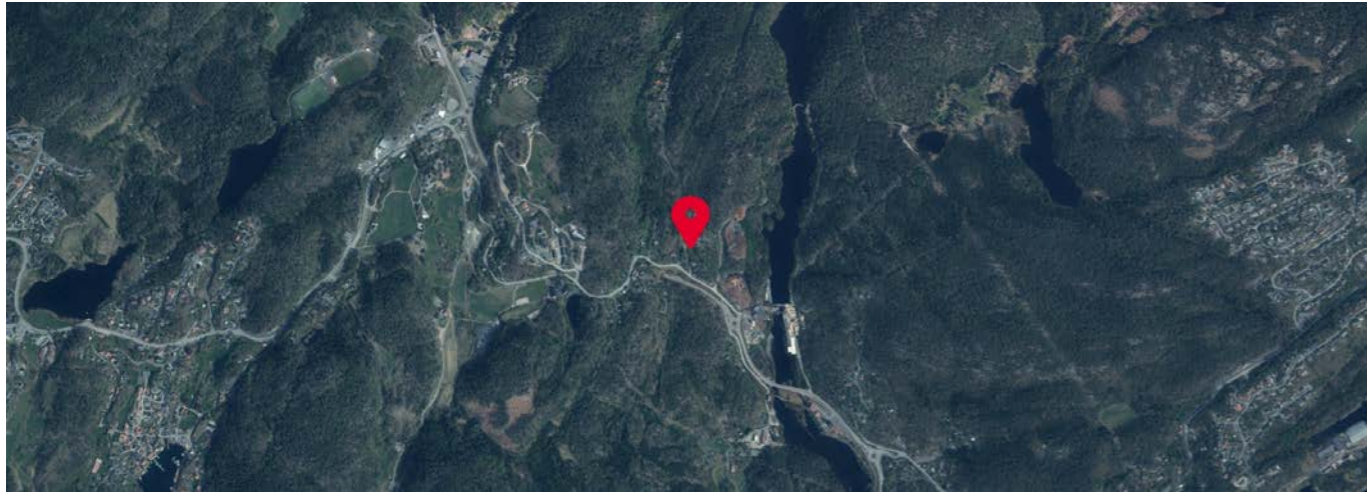
## Familiesammensetning



## Sivilstand

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.



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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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 SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring PLUS

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

## Egenandel

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

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

## Nytt om tilstandsrapporter

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



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

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

## Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

## Arealavvik

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

## Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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





## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om 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

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- 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.
- 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

- 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.

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

- 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.

- 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.

- 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
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).
- 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
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

- 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.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Solumsdalen 4  
3772 KRAGERØ

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Kragerø  
**Saksbehandler:** Ronny Jørstad

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 413 20 888  
**E-post:** ronny.jorstad@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre