

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



Eiendomsmegler

Nora Eikeland

Mobil 464 20 926
E-post nora.eikeland@aktiv.no

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

Dr Homanns vei 1

Velkommen til Dr. Homanns vei 1 – en romslig og innholdsrik enebolig med utleiedel, dobbelgarasje og flott sjøutsikt i attraktive omgivelser i Kragerø.

Eiendommen ligger høyt og solrikt til på oversiden av krysset mellom Biørneveien og Dr. Homanns vei. Her bor man i et rolig og familievennlig område med gangavstand til sentrum, sjøen, skoler, barnehager, offentlig transport og øvrige fasiliteter.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 8 500 000,-	Gnr./bnr.	Gnr. 42, bnr. 199
Omkostn.:	Kr 213 890,-		Gnr. 42, bnr. 318
Total ink omk.:	Kr 8 713 890,-	Oppdragsnr.:	1302260105
Selger:	Per Vellek Røssum		
Salgsobjekt:	Tomannsbolig		
Eierform:	Eiet		
Byggeår:	1960		
BRA-i/BRA Total	375/433 kvm		
Tomtstr.:	607.8 kvm		
Soverom:	6		
Antall rom:	9		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	51
Egenerklæring	86
Andre vedlegg	93
Nabolagsprofil	114
Budskjema	123

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 375 kvm

BRA - e: 58 kvm

BRA totalt: 433 kvm

TBA: 65 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 58 kvm Garasje, bod og bod 2.

1. etasje

BRA-i: 137 kvm Kjøkken, bad, bod, entré, gang, stue. og 3 soverom

2. etasje

BRA-i: 163 kvm Kjøkken, bad, vaskerom, tv-stue, stue. og 4 soverom

3. etasje

BRA-i: 75 kvm Uinnredet loft.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

27 kvm Terrasse- og balkongareal

2. etasje

28 kvm Terrasse- og balkongareal

3. etasje

10 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Tomannsbolig

Uinnredet loft er oppmålt omtrentlig, arealet vil variere ved innredning av loftet utifra hvordan vegger plasseres, yttervegger påføres, osv.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

607.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt bestående av to parseller, en hovedtomt og en tilleggstomt.

Det foreligger kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning fra 1960 for hovedtomten. Der beskrives tomten som en parsell som "...grenser til Kragerø kommune på alle sider av tomten. I nord med 42 m + 6,87 m. I øst med 24,04. I syd med 7,95 + 14,33. I vest med 8,94 m." Tomten oppgis å ha et areal på 521 m². Dokumentet viser kart over tomten og er vedlagt salgsoppgave.

Det foreligger målebrev fra 2005 over tilleggstomten. Denne har et areal på 86,8 m². Målebrevet viser tomtens utstrekning, og er vedlagt salgsoppgave.

Tomten har pent opparbeidede og svært skjermede utearealer med gode solforhold og flott sjøutsikt. Oppkjørselen er opparbeidet med belegningsstein, og felles trapp opp til boligen er utført i skifer med smijernsrekkverk. Foran inngangspartiet er det laget flotte skiferbelagte bed med gressplen og beplantning som gir eiendommen et innbydende preg.

Leiligheten i 1. etasje har utgang til sydvestvendt veranda med glassfelt som kan skyves til side. Herfra er det nydelig utsikt og gode solforhold.

Hoveddelen har utgang fra stuen til sydvendt terrasse samt stor hage på syd- og vestsiden av boligen. Fra hoveddelen er det trapp opp til loftsplan med utgang til to balkonger. Hagen er opparbeidet med gressplen og fremstår svært skjermet for innsyn, med fantastisk utsikt og gode oppholdsarealer for familien.

Beliggenhet

Dr Homanns vei 1 ligger høyt og fritt i et svært attraktivt boligområde. Herfra er det fantastisk sjøutsikt og gode solforhold fra morgen til ca. kl. 20.30 på sommerstid. Eiendommen har en sydvendt plassering med mye lys, nydelig sjøutsikt og gode private kvaliteter.

Det er kort vei til sjøen med flere flotte bademuligheter i Smedsbukta, Tallakshavn og Nautebakken. På Nautebakken finnes offentlig badeplass med strand, brygge og toalett. Barnehage samt barne- og ungdomsskole ligger kun 5–10 minutters gange fra boligen. Videregående skole og idrettshall nås på ca. 10–15 minutter til fots.

Det er ca. 10 minutters gange til Kragerø sentrum med sitt hyggelige og levende bymiljø. Her finner du unike og sjarmerende butikker, dagligvareforretninger, bibliotek, offentlig transport, restauranter og kaféer. I sommerhalvåret er det yrende liv i bygater og langs brygga. Sentrum byr også på idylliske smug og gater med kort vei til blant

annet Jens Lauersøns plass («Lillettervet») og Blindtarmen. Langs bryggekannten ligger flere populære serveringssteder og hyggelige uteplasser.

Eiendommen har også kort vei til dagligvarebutikker, bensinstasjon og Power.

Adkomst

Se kartskisse eller kontakt megler for kjørebekrivelse til eiendommen.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av eneboliger og leiligheter.

Skolekrets

Kragerø.

Bygningssakkyndig

Martin Bakken

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er en tomannsbolig oppført i 1960, som ble tilbygget, ombygget, modernisert og renoveret i perioden 2001-2002.

Byggegrunnen består av fjell og sprengstein.

Grunnmuren er konstruert i betong og lettklinkerblokker.

Fuktsikring av kjeller er utført med profilplater av stål med beslag på toppen. Takvann ledes bort fra boligen via rør som er lagt i grunnen.

Veggkonstruksjonene består av bindingsverk i tre og enkelte vegger av mur og betong, hovedsakelig fra 2002. Fasaden har stående bordkledning, skiferstein og murpuss.

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon med mønedrager og a-takstoler. Undertaket består av OSB-plater med overliggende asfaltpapp, impregnerte sløyfer og lekter. Taktekingen er av ru takstein.

Takrenner, nedløp, pipebeslag, samt dør- og vindusbeslag, er utført i plastbelagt og lakkert stål.

Etasjeskillerne er bygget som trebjelkelag. Enkelte gulv er av betong og støpt på mark. Deler av bygningen har en krypkjeller under trebjelkelaget og stubbegulvet.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, hvor de fleste er fra 2001-2002, med unntak av enkelte eldre vinduer. Dørene inkluderer malte hovedytterdører, malte balkongdører i tre og en enkel kjellerdør i tre.

Eiendommen har to balkonger i trekonstruksjon, tekket med sveisepapp og tremmegulv av impregnert tre. I tillegg er det en veranda tekket med sveisepapp og tremmegulv, samt en annen veranda med impregnerte terrassebord lagt direkte på bjelkelaget. Utvendige trapper er utført i tre og betong.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

- Overflater - leilighet

Avvik: • Det er påvist skader på overflater.

Det er en sprukket flis i gangen og noe skader i enkelt vindusforinger.

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noe knirk i gulvene på befaringsdagen. Dette gjelder i stue utenfor kjøkken i 2. etasje og i stue, gang og soverom i leiligheten i 1. etasje.

- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er påvist sprekker i fliser.

Det er registrert en sprukket flis ved nisje over badekar. Ellers er silikonfuge i overgang gulv-vegg noe sprukket.

- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon

Avvik: • Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Ventilasjon

Avvik: • Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er avvik:

Det er enkelte krakkelerte flis og det er registrert svertesopp i silikonfuger i dusjsonen.

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

• Det er påvist sprekker i fliser.

Det er en del svartsopp i fuger og silikon i dusjen.

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: • Det er avvik:

Det er en del merker og slitasje på innredningen i sin helhet. Noen av skuffene går noe tregt. Enkelte dører har seget noe på hengsler.

- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk

Avvik: • Det er avvik:

Dårlig avtrekk fra vifte.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

Avvik: • Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Avvik: • Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

Innhold

Stor og innholdsrik tomannsbolig med egen utleiedel og gode uteområder. Boligen går over flere plan og inneholder følgende:

Kjeller:

Dobbelgarasje og to boder.

Utleiedel (1. etasje):

Entre, gang, kjøkken, stue, bad, tre soverom og bod. Fra stuen er det utgang til sydvendt veranda.

Hoveddel (2. etasje):

Kjøkken, stue, TV-stue, bad, vaskerom og fire soverom. Fra etasjen er det utgang til syd- og vestvendt uteplass med terrasse og hage.

Loftsplan:

Uinnredet loft godkjent på tegningene for loftstue, bod og toalettrom/bad. Fra loftsplanet er det utgang til balkonger mot syd og vest.

Standard

Velkommen til Dr. Homanns vei 1 – en romslig og innholdsrik enebolig med utleiedel, dobbelgarasje og flott sjøutsikt i attraktive omgivelser i Kragerø. Eiendommen ligger høyt og solrikt til på oversiden av krysset mellom Biørneveien og Dr. Homanns vei. Her bor man i et rolig og familievennlig område med gangavstand til sentrum, sjøen, skoler, barnehager, offentlig transport og øvrige fasiliteter.

Boligen er opprinnelig oppført i 1960, men ble tilbygd og ombygd samt vesentlig modernisert i 2001/2002. Boligen går over to etasjer samt kjeller med garasje og boder, og uinnredet loft med to balkonger. Samlet bruksareal er ca. 433 m².

Uteområdene består av veranda, balkonger og hage med svært gode solforhold fra morgen til kveld. Den flotte sjøutsikten kan nytes fra store deler av eiendommen. Dette er en sjelden mulighet til å sikre seg en stor bolig med utleiedel i et attraktivt og sentrumsnært område i Kragerø.

Leilighet – 1. etasje:

Leiligheten inneholder entré, gang, kjøkken, stue, bad, tre soverom og bod. Fra stuen er det utgang til innglasset, sydvendt veranda. Leiligheten fremstår lys og trivelig, malt i behagelige pastellfarger. Romslig stue med furugulv, vedovn og delvis åpen løsning mot kjøkkenet.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp samt avsatt plass til kjøleskap. Vedrørende hvitevarer vises det til punktet «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

Badet er flislagt og har varmekabler i gulv samt elektrisk styrt vifte med fuktsensor. Badet inneholder servant med innredning, badekar, dusj, toalett og opplegg til vaskemaskin.

Leiligheten er i dag utleid for kr 10 900,- per måned. Leieforholdet er tidsbestemt, uten forutgående oppsigelse. Avtalen opphører 01.07.2028.

Hoveddel – 2. etasje og loft:

Hoveddelen inneholder kjøkken, stue, TV-stue, bad, vaskerom og fire soverom. Fra

etasjen er det utgang til syd- og vestvendt uteplass med terrasse og hage. Uteplassen har nydelig sjøutsikt mot innseilingen til Kragerø og Kragerøfjorden, svært gode solforhold samt en helt usjenert og skjermet beliggenhet uten innsyn. Fra hoveddelen er det trapp opp til loftsplan. På loftsplan er det mulig å innrede loftstue, bod og toalettrom/bad.

Stuen er romslig og lys med vedovn, god plass til flere sittegrupper og nydelig sjøutsikt mot innseilingen til Kragerø og Kragerøfjorden. I tillegg har boligen egen TV-stue som gir et ekstra oppholdsrom.

Kjøkkenet har en lys innredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut samt kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Hvitevarer medfølger.

Pent flislagt bad fra 2002 med varmekabler i gulv og spotter i himling. Badet har fliser på veggene, slette malte plater i taket og naturlig ventilering. Badet inneholder servant med underskap, dusjhjørne, toalett og badekar med boblefunksjon.

Vaskerommet fra 2002 har flislagt gulv med varmekabler, fliser på veggene og malte slette plater i taket. Det er opplegg for vaskemaskin.

Det er fire soverom, alle romslige og lysmalte.

I kjelleren er det dobbelgarasje med to porter og automatisk portåpner. I tilknytning til garasjen er det også to boder med gode oppbevaringsmuligheter.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

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

Parkering

Gode parkeringsmuligheter med plass til to biler i dobbelgarasje, samt flere biloppstillingsplasser i egen oppkjørsel.

Forsikringselskap og Polisenummer

Frende, polisenummer 1283986

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Boligen oppvarmes med vedovn i stuen i både leiligheten i 1. etasje og i stuen i hoveddelen i 2. etasje. Det er varmekabler i gulv på vaskerom, begge bad og gang i begge etasjer. For øvrig elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Nåværende eier hadde strømforbruk på 8245 kWh i 2025.

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

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 8 500 000

Omkostninger kjøper

8 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

212 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

213 890 (Omkostninger totalt)

230 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

233 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

8 713 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 730 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 733 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 36 467 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Årsprognosene for de kommunale avgiftene i 2026 utgjør kr. 36.764,-. De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 13 570 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

Årsprognosene for eiendomsskatt i 2026 utgjør kr. 13.570,-. 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 primærbolig

Kr 1 033 624 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 134 494 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Megler har forsøkt å innhente formuesverdi, denne har ikke latt seg innhente.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Ny eier må påregne seg utgifter til strøm, TV/internett, forsikringer og innvendig/utvendig vedlikehold.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 42, bruksnummer 199 i Kragerø kommune. Gårdsnummer 42, bruksnummer 318 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:

4014/42/199:

Dokumentnr: 903599 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4014 Gnr:42 Bnr:1

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

4014/42/318:

05.10.2005 - Dokumentnr: 3190 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4014 Gnr:42 Bnr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger tegninger stemplet 11.09.1959 og ferdigmelding datert 02.02.1961 for den opprinnelige eneboligen som ble oppført i 1959.

Boligen ble ombygd og tilbygd i 2002, og det foreligger byggetegninger stemplet 09.04.2001. Tegningene stemmer godt med dagens løsning, med unntak av at stue i 2. etasje er tegnet med to 45 graders hjørner ut mot sjøsiden, disse hjørnene er bygget i 90 grader. Det antas at en slik endring er søknadspliktig. Megler finner ikke dokumentasjon på at endringen er omsøkt. Kommunen kan kreve forholdet omsøkt, eller selv om det hører til sjeldenheten, i ytterste konsekvens kreve tilbakeføring. Ny eier overtar ansvar og risiko for forholdet. Tegninger ligger vedlagt i prospekt.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg/påbygg datert 19.05.2004. Ferdigattest ligger vedlagt i prospekt.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område vist til boligformål, og er en del av reguleringsplanen "Utsikten, Del av Vestheia" med planid: 2000111. I kommunens arealdelplan er boligen også vist til boligformål. Det er regulert inn en tomt nord for eiendommen, dog 20 høydemeter på oppsiden. Om denne tomten skulle bli bebygd, vil dette ha liten eller ingen betydning for denne eiendommen. Kart- og reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i prospekt.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.
Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
25 000 Markedspakke
4 500 Oppgjørshonorar

Totalt kr: 199 500

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav et rimelig vederlag stort kr. 20.000,- samt øvrige avtale vederlag og utlegg.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Telemarksmegleren AS, organisasjonsnummer 985420785
Kirkegata 26, 3770 Kragerø

Salgsoppgavedato

15.05.2026

**Stor tomannsbolig med
utleiedel, dobbelgarasje,
sjøutsikt og gode solforhold!**







Tomten har pent opparbeidede og svært skjermede utearealer med gode solforhold og flott sjøutsikt.





Eiendommen ligger høyt og solrikt til på oversiden av krysset mellom Biørneveien og Dr. Homanns vei.

Her bor man i et rolig og familievennlig område med gangavstand til sentrum, sjøen, skoler, barnehager, offentlig transport og øvrige fasiliteter.

Boligen er opprinnelig oppført i 1960, men ble tilbygd og ombygd samt vesentlig modernisert i 2001/2002.

Boligen går over to etasjer samt kjeller med garasje og boder, og uinnredet loft med to balkonger. Samlet bruksareal er ca. 433 m².



Hoveddelen inneholder kjøkken, stue, TV-stue, bad, vaskerom og fire soverom.

Fra etasjen er det utgang til syd- og vestvendt uteplass med terrasse og hage.

Uteplassen har nydelig sjøutsikt mot innseilingen til Kragerø og Kragerøfjorden, svært gode solforhold samt en helt usjenert og skjermet beliggenhet uten innsyn.

Fra hoveddelen er det trapp opp til loftsplan.

Kjøkkenet har en lys innredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut samt kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Hvitevarer medfølger.







Stuen er romslig og lys med vedovn, god plass til flere sittegrupper og nydelig sjøutsikt mot innseilingen til Kragerø og Kragerøfjorden.

I tillegg har boligen egen TV-stue som gir et ekstra oppholdsrom.









Det er fire soverom, alle romslige og lysmalte.





Vaskerommet fra 2002 har flislagt gulv med varmekabler, fliser på veggene og malte slette plater i taket. Det er opplegg for vaskemaskin.

Pent flislagt bad fra 2002 med varmekabler i gulv og spotter i himling. Badet har fliser på veggene, slette malte plater i taket og naturlig ventilering. Badet inneholder servant med underskap, dusjhjørne, toalett og badekar med boblefunksjon.





Uinnredet loft godkjent på tegningene for loftstue, bod og toalettrom/bad.

Fra loftsplanet er det utgang til balkonger mot syd og vest..





Leiligheten i 1. etasje inneholder entré, gang, kjøkken, stue, bad, tre soverom og bod.

Fra stuen er det utgang til innglasset, sydvendt veranda.

Leiligheten fremstår lys og trivelig, malt i behagelige pastellfarger.

Romslig stue med furugulv, vedovn og delvis åpen løsning mot kjøkkenet.









Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminat benkeplate.

Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp samt avsatt plass til kjøleskap.

Vedrørende hvitevarer vises det til punktet «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.



I leiligheten er det tre soverom.





Badet er flislagt og har varmekabler i gulv samt elektrisk styrt vifte med fuktsensor.

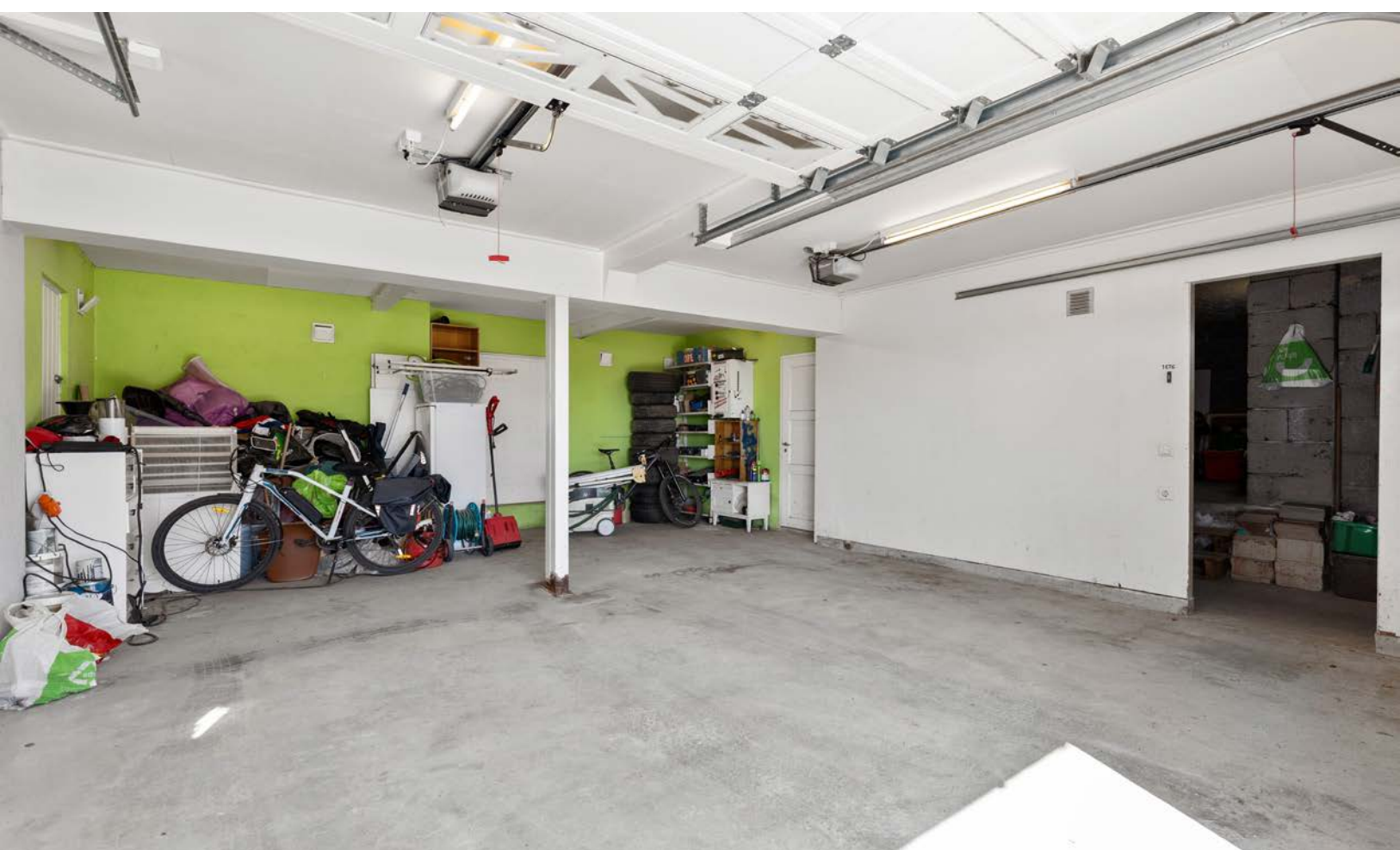
Badet inneholder servant med innredning, badekar, dusj, toalett og opplegg til vaskemaskin.

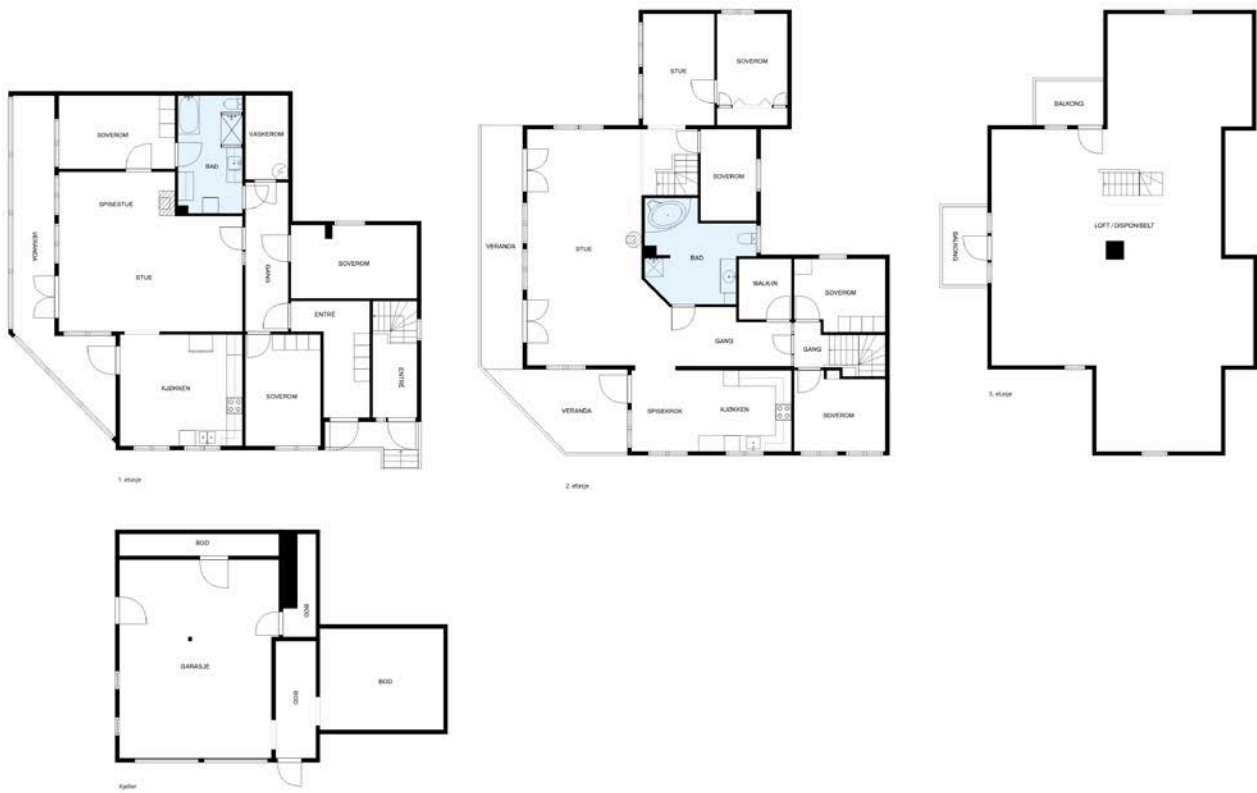


Oppkjørselen er opparbeidet med belegningsstein, og felles trapp opp til boligen er utført i skifer med smijernsrekkverk.

I kjelleren er det dobbelgarasje med to porter og automatisk portåpner. I tilknytning til garasjen er det også to boder med gode oppbevaringsmuligheter.








MÅL BEREGNES MED CUBICASA-TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.


Vedlegg

Tilstandsrapport



 Tomannsbolig

 Dr Homanns vei 1, 3770 KRAGERØ

 KRAGERØ kommune

 gnr. 42, bnr. 199

Sum areal alle bygg: BRA: 433 m² BRA-i: 375 m²



Befaringsdato: 08.05.2026

Rapportdato: 12.05.2026

Oppdragsnr.: 22670-1013

PropCloud ref nr: ER3367

Foretak: BAKKEN TAKST

Takstingeniør: Martin Bakken



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

Bakken Takst

Bakken Takst er et uavhengig takstfirma med solid faglig kompetanse og lang erfaring innen oppføring, vedlikehold og tilstandsanalyse av bolig og fritidsbolig. Vi innehar byggmesterkompetanse og er sertifisert gjennom BMTF (Byggmestrenes takseringsforbund) og vi er medlem av NITO. Alle våre vurderinger utarbeides i henhold til gjeldende lover, forskrifter og bransjestandarder, for å sikre gode og oversiktlige rapporter.

Våre befaringer gjennomføres med fokus på detaljer og faglig grundighet. Rapportene våre utformes med tydelig dokumentasjon og forståelig språk, slik at man får en komplett og oversiktlig fremstilling av eiendommens tilstand.

Vår praktiske erfaring som byggmester og takstingeniør gjør at våre vurderinger er realistiske.



Rapportansvarlig

Martin Bakken

martin@bakkentakst.no

957 53 622



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er tilbygget, ombygget, modernisert og renovert i 2001-2002. Boligen fremstår i dag som godt vedlikeholdt og i god stand, med normal bruksslitasje. Utover dette er det registrert enkelte avvik. Se rapportens underpunkter.

Tomannsbolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Undertak av 15mm OSB-plater med overliggende asfaltpapp, impregnerte sløyfer og lekter.

Taktekkingen er av ru takstein. Taket er besikket fra balkong/veranda.

Det er takrenner, nedløp, pipebeslag og dør/ vindusbeslag i plastbelagt/ lakkert stål.

Veggkonstruksjoner av bindingsverk i tre og enkelte vegger av mur/ betong. Fasade har stående bordkledning, skiferstein og murpuss. Veggkonstruksjoner er hovedsaklig fra 2002.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med mønedrager og atakstoler.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. I hovedsak er alle vinduer fra 2001-2002 med unntak av enkelte vinduer på noen av soverommene og garasje som er av eldre dato, eldste produktmerking er fra 1977.

Bygningen har malte hovedytterdører, malte balkongdører i tre og enkel kjellerdør i tre.

Det er to balkonger i trekonstruksjon som er tekket med sveisepapp med overliggende tremmegulv av impregnert tre. Ellers er det en veranda tekket med sveisepapp med overliggende tremmegulv av impregnert tre og en veranda med med impregnerte terrassebord rett på bjelkelag.

Utvendige trapper av tre og betong

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, furu og fliser. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater av gips og trepanel. Innvendig i leiligheten i 1. etasje er det gulv av parkett, furu, betong og fliser. Veggene har tapet, trepanel og strie. Innvendige tak har malte plater av gips, noen himlinger er med strietapet og enkelte med trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Enkelte gulver er betong og støpt på mark.

Boligen har mursteinspipe.

Deler av bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har malte tretrapper.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: bilder.

Eier har fremlagt noe billedokumentasjon av smøremembran.

Veggene har fliser. Taket er av slette malte plater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og dusjhjørne.

Det er naturlig ventilering.

Fuktmåling utført uten utslag på måleapparat, det vil si under 6%

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malte slette plater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering via ventil i himling.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilliggende rom er flislagt bad.

Det er ingen tegn til fuktskader eller fukt ved visuelle undersøkelser av tilliggende konstruksjoner på befaringsdagen.

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Eier har ikke lagt frem dokumentasjon for takstmann, men sier at han har bilder av membranarbeid.

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

Det er elektrisk styrt vifte. Viften har fuktsensor og skrur seg på når luftfuktigheten øker ved f.eks. dusjing.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle vegger rundt badet er av betong/mur. Det er ingen tegn til fukt ved visuelle undersøkelser på befaringsdagen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i 2. etasje har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av heltre. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i 1. etasje har innredning med glatte fronter og

benkeplate i laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp

og avsatt plass til kjøleskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Rørskapet er plassbygget i tre og plater med spalte i bunn

Beskrivelse av eiendommen

for drenering av eventuelt lekkasjevann. Lekkasjevann ledes til sluk.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og yttervegger.

Varmtvannstanker er på ca. 200 liter.

Sikringskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell og sprengstein.

Fuktsikring av kjeller er utført med profilplater av stål med beslag på toppen.

Bygningen har grunnmur i betong og lettklinkerblokker. Forstøtningsmurer er av betong.

Terrenget rundt boligen er dels skrående og dels flatt opparbeidet med plen osv. Takvann ledes bort fra boligen.

Utvendige avløpsrør er av keramiske rør. Utvendige vannledninger er av ukjent type.

Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Helse, miljø og sikkerhet, se rapportens underpunkter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

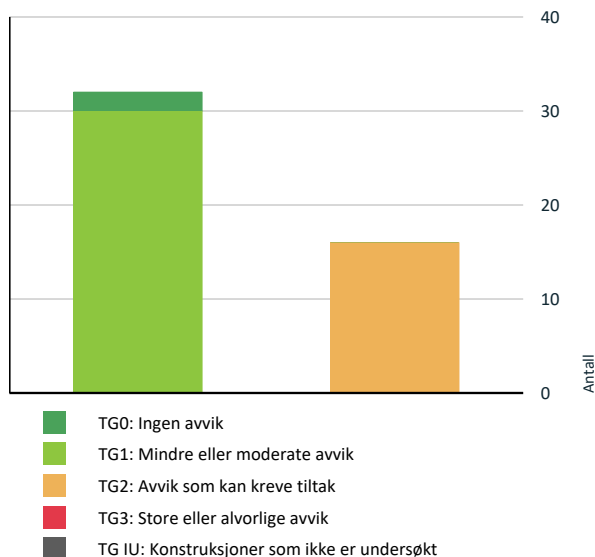
Tomannsbolig

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

På byggemeldte tegninger er stue i 2. etasje tegnet med to 45 graders hjørner ut mot sjøsiden, disse hjørnene er bygget i 90 grader.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater - leilighet** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

- ! **Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2.etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2.etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2.etasje > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

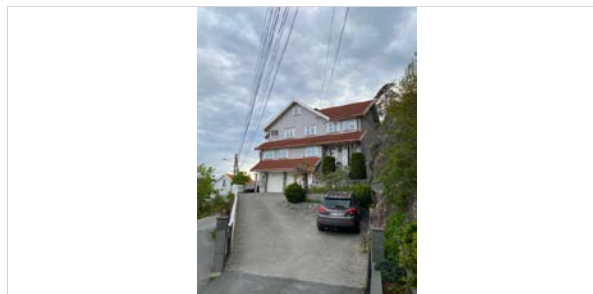
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1960

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Bolig med utleieleilighet

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2002	Tilbygg	Boligen er tilbygget, ombygget og modernisert.
------	---------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Undertak av 15mm OSB-plater med overliggende asfalpapp, impregnerte sløyfer og lekter.
Taktekkingen er av ru takstein. Taket er besiktiget fra balkong/veranda.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier



Takstein



Gradrenne



Asfalpapp, impregnerte sløyfer og lekter



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er takrenner, nedløp, pipebeslag og dør/ vindusbeslag i plastbelagt/ lakkert stål.

Det er registrert ett bulket nedløpsrør og en bulket takrenne.

Taket mangler snøfangere på deler av taket, men taket er tekket med en ru takstein som holder godt på snø. Eier informerer om at det aldri har gått snøras fra taket siden 2002.

Årstall: 2002

Tilstandsrapport



Overganger, beslag og renner



Takrenne



Takrenne og nedløpsrør



Nedløpsrør med bulk

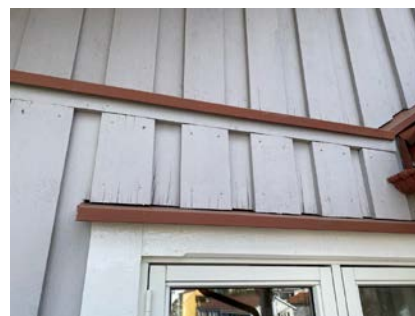
TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggkonstruksjoner av bindingsverk i tre og enkelte vegger av mur/betong. Fasade har stående bordkledning, skiferstein og murpuss. Veggkonstruksjoner er hovedsaklig fra 2002.

Det er registrert påbegynt råte i ett kledningsbord over ett vindu og enkelte kledningbord med noe tørkesprekker.

Årstall: 2002 Kilde: Eier



Tørkesprekker i enkelte kledningsbord



Kledningsbord med litt påbegynt råte

Tilstandsrapport



Kledning

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med mønedrager og a-takstoler.



Takstoler, sperrer og mønedrager



Sperrer og avtrappingstol



Takkonstruksjon



Taktro av osb- plater

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. I hovedsak er alle vinduer fra 2001-2002 med unntak av enkelte vinduer på noen av soverommene og garasje som er av eldre dato, eldste produktmerking er fra 1977.

Årstall: 2002

Kilde: Eier



Vindu innvendig

Tilstandsrapport



Eldre vindu



Eldre vindu



Vinduer utvendig



Inngangsdør



Balkongdør innvendig



Inngangsdøren har noe slitasje på maling



Inngangsdør til leilighet

! TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malte hovedytterdører, malte balkongdører i tre og enkel kjellerdør i tre.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er to balkonger i trekonstruksjon som er tekket med sveisepapp med overliggende tremmegulv av impregnerert tre. Ellers er det en veranda tekket med sveisepapp med overliggende tremmegulv av impregnerert tre og en veranda med med impregnerte terrassebord rett på bjelkelag.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

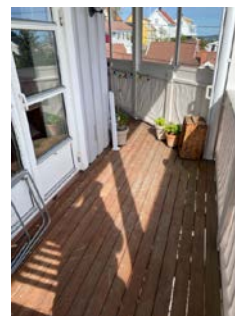
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke tegn til lekkasjer på befaringsdagen så det er ikke behov for utbedring eller utskiftning. Tilstandsgraden er gitt på grunn av alder, men når det er tid for utskiftning er vanskelig å si noe om. Det er bare åpne arealer under tekkede terrasser så eventuelle lekkasjer vil være forholdsvis enkle å oppdage og vil ikke føre til innvendige fuktskader på boligen.



Terrassebord

TO 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper av tre og betong



Veranda og balkong



Tremmegulv



Konstruksjon

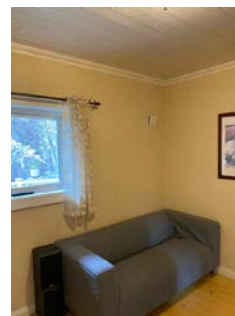


Tretrapp utvendig



Betongtrapp utvendig

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, furu og fliser. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater av gips og trepanel.



TG 2 Overflater - leilighet

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, furu, betong og fliser. Veggene har tapet, trepanel og strie. Innvendige tak har malte plater av gips, noen himlinger er med strietapet og enkelte med trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Det er en sprukket flis i gangen og noe skader i enkelt vindusforinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hvis det finnes erstatningsflis kan den en flisen skiftes ut. Sprekken er ikke veldig synlig så man kan velge å la den være som den er.

Skader i foringer kapusses og males.



Svelling i vindusforing



Tilstandsrapport



Sprukket flis i gangen

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Enkelte gulver er betong og støpt på mark.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noe knirk i gulvene på befaringsdagen. Dette gjelder i stue utenfor kjøkken i 2. etasje og i stue, gang og soverom i leiligheten i 1. etasje.

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.

TO 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe.

Tre sider av pipe som går inn i bad i 2. etasjer er flislagt. Dette er bemerket ved tilsyn av feiervesenet, huseier informerer om at det etter tilsynet er etablert en inspeksjonsluke for å kontrollere pipeløp og at feiervesenet har godkjent dette.



Pipe på loft



Peis i leilighet



Ildsted i 2. etasje



Flis på pipe i bad

TO 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av furu. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i soverom i 1 etasje. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i utforet vegg under terreng



Hulltaking i vegg

TG 1 Krypjkjeller

Beskrivelse

Deler av bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.



Stubbeloft



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

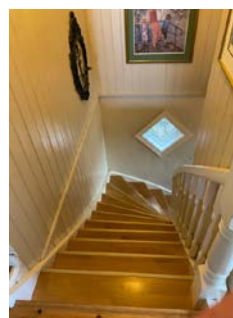
Boligen har malte tretrapper.

Årstall: 2002

Kilde: Eier



Trapp til loft



Trapp 1-2 etasje

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Årstall: 2002

Kilde: Eier



Innerdør

Tilstandsrapport



Innvendig dør 2. etasje



Innvendig dør i leilighet

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: bilder.
Eier har fremlagt noe bildedokumentasjon av smremembran.

Årstall: 2002 Kilde: Eier



Bad 2. etg.

2.ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er av slette malte plater.

Kilde: Eier

Årstall: 2002

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er registrert en sprukket flis ved nisje over badekar. Ellers er silikonfuge i overgang gulv-vegg noe sprukket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skadet flis må skiftes ut for å lukke avviket, men det er membran bak flis så dette er ikke nødvendig med mindre man synes det er sjenerende å se på. Det vil være fornuftig å vente til badet skal oppgraderes, siden badet er 24 år gammelt.

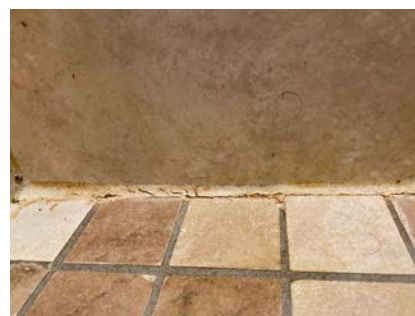
Der silikonfuger i dusjsonen har sprukket fjernes gammel silikon og ny legges på.



Sprukket flis ved nisje



Silikonfuger



Silikonfuge

2.ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2002

Kilde: Eier



Gulv i dusj



Gulv på bad

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk midt i rommet



Sluk i dusj

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og dusjhjørne.

Årstall: 2002

Kilde: Eier



Innredning

Tilstandsrapport



Wc



Badekar



Dusjhjørne

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

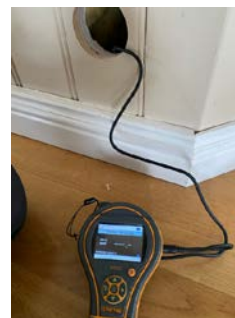
2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling utført uten utslag på måleapparat, det vil si under 6%

Årstall: 2002 Kilde: Eier



Fuktmåling uten utslag på måler, det vil si under 6%



Inni vegg i dusjsjonen

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malte slette plater.

Årstall: 2002

Tilstandsrapport



Vaskerom

2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.



Gulv på vaskrom

2.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk på vaskerom

2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

2.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering via ventil i himling.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilliggende rom er flislagt bad.

Det er ingen tegn til fuktskader eller fukt ved visuelle undersøkelser av tilliggende konstruksjoner på befaringsdagen.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er enkelte krakkelerte flis og det er registrert svertesopp i silikonfuger i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Svertesopp kan forsøkes å skrubbe bort, mulig silikonfuger må skiftes. Krakkelerte flis må skiftes ut for å lukke avviket



Krakkelering



Krakkelering og svartesopp

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er en del svartesopp i fuger og silikon i dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På grunn av den generelle tilstanden på overflatene inne i dusjsonen, bør overflater og fuger utbedres eller skiftes ut. Konkvensen ved å ikke utbedre fuger og overfater kan være at tilstanden forverres.



Sprukket flis ved sluk og utvaskede flisfuger. Det er også registrert hulllyd under enkelte flis.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Eier har ikke lagt frem dokumentasjon for takstmann, men sier at han har bilder av membranarbeid.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk i dusjsone

1.ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2002

Kilde: Eier



Wc



Dusj



Badekar



Innredning

1.ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte. Viften har fuktsensor og skrur seg på når luftfuktigheten øker ved f.eks. dusjing.

Årstall: 2002



Baderomsvifte

1.ETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle vegger rundt badet er av betong/mur. Det er ingen tegn til fukt ved visuelle undersøkelser på befaringsdagen.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Tiliggende vegg av dusjsone er av lecamur

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.



Kjøkken



Overflater



Platetopp

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp og avsatt plass til kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

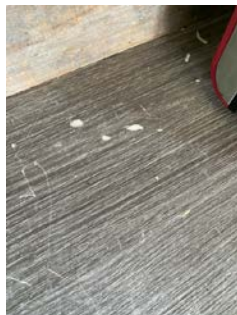
Det er en del merker og slitasje på innredningen i sin helhet. Noen av skuffene går noe tregt. Enkelte dører har seget noe på hengsler.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater kan utbedres med maling. Benkeplaten kan utbedres med ny folie eller skiftes ut.



Bruksmerker på benkeplate



Kjøkken



Noe slitasje på overflater, og enkelte signe dører og skuffer.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Dårlig avtrekk fra vifte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er mulig det holder å rense og vaske filter og ventilator. Hvis dette ikke holder må ventilatoren skiftes ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Rørskapet er plassbygget i tre og plater med spalte i bunn for drenering av eventuelt lekkasjevann. Lekasjevann ledes til sluk.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Uten tetting av enden på varerørene inni skaper og innredninger kan man risikere at ved en lekkasje vil lekkasjevann komme ut av varerør i innredninger isteden for ut i vannskapet. Dette kan føre til vannskader på innredninger og konstruksjoner.

Avviket kan også lukkes ved å montere vannstopp system i de innredningene dette gjelder.



Reduksjonsventil



Varerør uten tetting

Tilstandsrapport



Varerør uten tetting i kjøkkenbenkStoppekran



Stoppekran

TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2002

Kilde: Eier



Avløp kjøkken



Kloaklufting

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og yttervegger.

Årstall: 2002

Kilde: Eier



Avløp i baderomsinnredning



Friskluftsventil i yttervegg

Tilstandsrapport



Ventil i vinduer

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2003 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



Varmtvannstank står i skap på vaskerom

! TG 1 Varmtvannstank - leilighet

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



Varmtvannsbereider



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

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

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.
2002
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Kragerø Elektriske AS
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, 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 varmtvannsbereder, 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



Kursfortegnelse 2. etasje



Sikringer til leilighet



Kursfortegnelse leilighet



Sikringskap i 2. etasje

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell og spregstein.

1 TO 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring av kjeller er utført med profilplater av stål med beslag på toppen.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betong og lettklinkerblokker.



Grunnmur av betong



Lettklinkerblokker



Liten sprekk i murpuss i gangen



Grunnmur

TO 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.



Forstøtningsmur



TO 0 Terrenghold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er dels skrående og dels flat opparbeidet med plen osv. Takvann ledes bort fra boligen via rør lagt i grunnen.

Årstall: 2002 Kilde: Eier



! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av keramiske rør. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Utvendig tretrapp mangler rekkverk på den ene siden. Krav til rekkverks høyde på byggetidspunktet var 90cm.

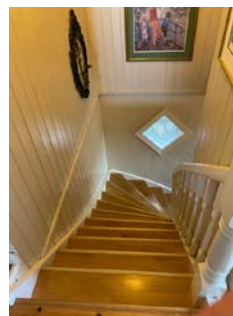
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkhøyde opp til dagens forskriftskrav.

Håndrekk på vegg i innvendige trapper bør monteres. Krav til rekkverks høyde på byggetidspunktet var 90cm.



Mangler håndrekk på vegg



Mangler håndrekk på vegg

Tilstandsrapport



Mangler rekkverk på en side

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

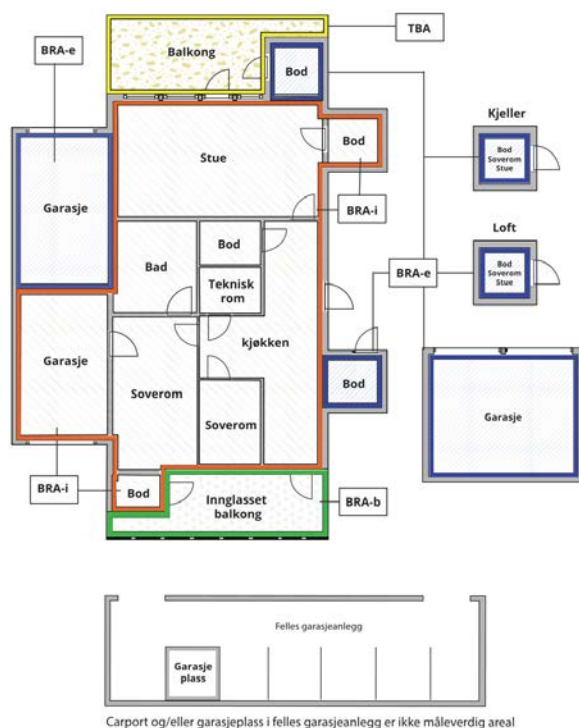
Hva er måleverdig areal?

Aralet 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 bodder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftetasje	75			75	10
2.etasje	163			163	28
1.etasje	137			137	27
Kjeller		58		58	
SUM	375	58			65
SUM BRA	433				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Uinnredet loft		
2.etasje	Kjøkken, bad, vaskerom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, tv-stue, stue		
1.etasje	Kjøkken, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bod, entré, gang, stue		
Kjeller		Garasje, bod, bod 2	

Kommentar

Uinnredet loft er oppmålt omtrentlig, arealet vil variere ved innredning av loftet utifra hvordan vegger plasseres, yttervegger påføres, osv.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: På byggemeldte tegninger er stue i 2. etasje tegnet med to 45 graders hjørner ut mot sjøsiden, disse hjørnene er bygget i 90 grader.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Ny termostat på bad i første etasje, ny vv-tank i leilighet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2026	Martin Bakken	Takstingeniør
	Per Vellek Røssum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	42	199		0	502.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Dr Homanns vei 1

Hjemmelshaver

Per Vellek Røssum

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende i etablert boligfelt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfalt, treterrasser, beplantning, plen, forstøtningsmurer, støpt platting og trapper. Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	23.02.2001	ok	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	19.05.2004	Ferdigattest	Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	22.06.2001	ok	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	07.05.2026	ok	Gjennomgått		Nei
Eier	08.05.2026	Var tilstede på befaringen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	Dr Homanns Vei 1, 12.05.2026

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Per Vellek Røssum

Boligen

Dr Homanns Vei 1
3770 Kragerø

4014-42/199/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2001
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2002

Firmanavn: JOHNNY JENSEN A/ S

Beskrivelse av arbeidet: Våtrom er utført av Per Røssum, ansatt hos Johnny Jensen A/ S Det er ikke utført kontroll skjemaer etter anbefaling i våtrom normen, på under leverandører. Varmekabler og strøm er utført av Kragerø Elektriske. Rør arbeid utført av Ole og Tores rørservice. Det er montert 15x120 rupanel og gips på alle vegger. Gulv er 8 cm betong med armering nett K 172 med fall i dusj hjørne og fall til ekstra sluk midt i rommet. Det er rør i rørsystem med vannskap. Det er 2 strøk med membran på alle vegger, og 3 strøk på gulv. Det er naturlig avtrekk midt i taket , med 125 mm slange ført over tak i egen luftehatt. Under dør er 20 mm spalte som til luft i bad. Dør inn til bad har 4 cm høy terskel . Det er tatt bilder av varmekabler og membran.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Det er montert slukmansjett.

Montert elastisk fiber remse, overgang gulv og vegger.

3 strøk smøremembran

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

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2002

Firmanavn: Arkitekthuset, Kragerø

Beskrivelse av arbeidet: Arkitekthuset har hvert ansvarlig søker og for utførelse. Det er huseier Per Røssum, ansatt hos Johnny Jensen A/S, som har bygd huset for seg selv. Huset er bygd i 1960 i betong og siporex. Huset er total restaurert. Hele taket ble forandret fra 22' til 34'. Det er bygd ut for kjøkken, ekstra soverom i begge sider, større gang. Huset er tillegg isolert med 10 cm og vindtett plater på alle yttervegger. Alle tilbygg utført med 15 cm isolasjon. Tak utført med 15 mm osb plater, D papp og impregnert sløyfer og lekter. Alle vinduer og dører sprøyte lakkert fra Nor Dan. Alt rør og vann, el rør og skap, ble montert nytt. Det er utført lyd himlinger mellom 1 og 2 etg med 2 lag gips



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2001

Firmanavn: Arkitekthuset kragerø

Beskrivelse av arbeidet: Det er en vegg på huset som er tilbake fylt med stein masse og grass plen. Veggen er i betong, det er montert stålplater med profil på utsiden 20 cm under såle og dobbel drens rør i bunn.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Bak veggen i kjeller plan på huset ut mot hagen .

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2002

Firmanavn: Ole og Tores rørservice

Beskrivelse av arbeidet: Alt vann og avløp innvendig nytt. Det er montert reduksjon ventil.. Det er ikke vannmåler

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ Ja

Boligen er total restaurert etter opprinnelig bygge år.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Arkitekthuset hadde oppdrag med å tegne om huset, var ansvarlig søker og for utførende.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Kjelleren er dobbel garasje.
Det er nye loft, men ikke innredet

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Dobbel garasje og loft er på hus tegningene og godkjent

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

En leilighet 1 etg

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ Ja

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Defekt termostat på bad.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Kragerø Eletriske

Beskrivelse av arbeidet: Byttet til en ny og bedre type

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

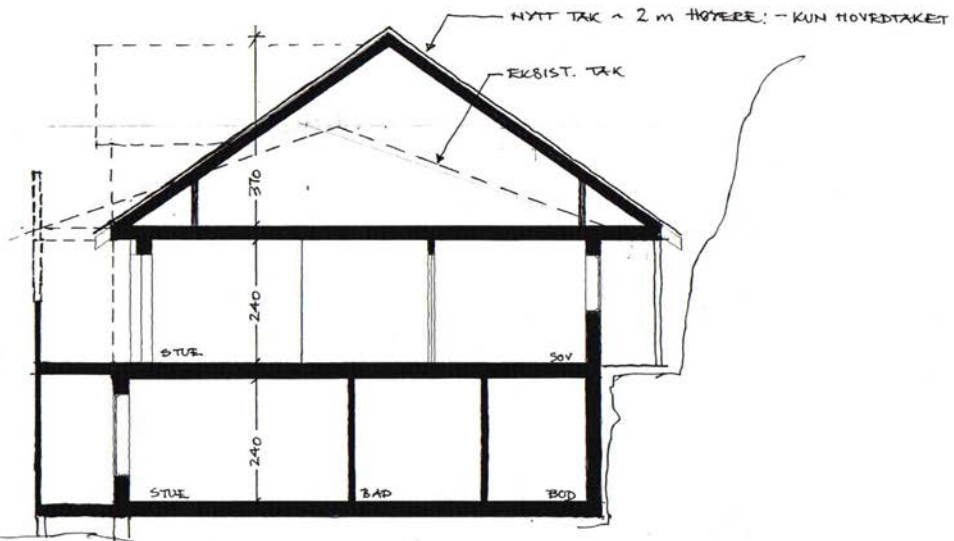
D-7

730.203

KRAGERØ KOMMUNE
SAMFUNNSSEKTOREN

Dato: 09 APR 2001

Arkivkode P
Arkivkode S
Arkivsaksnr.
Dok.nr.



BOLIG DR. HOMANNSVEI 1
MARIANN ANDERSEN OG PER RØSSUM
SNITT A-A

GNR.42 BNR.199

23.02.01 mette

MORTEN LUNØE

SIVILARKITEKT MNAL NPA

ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS

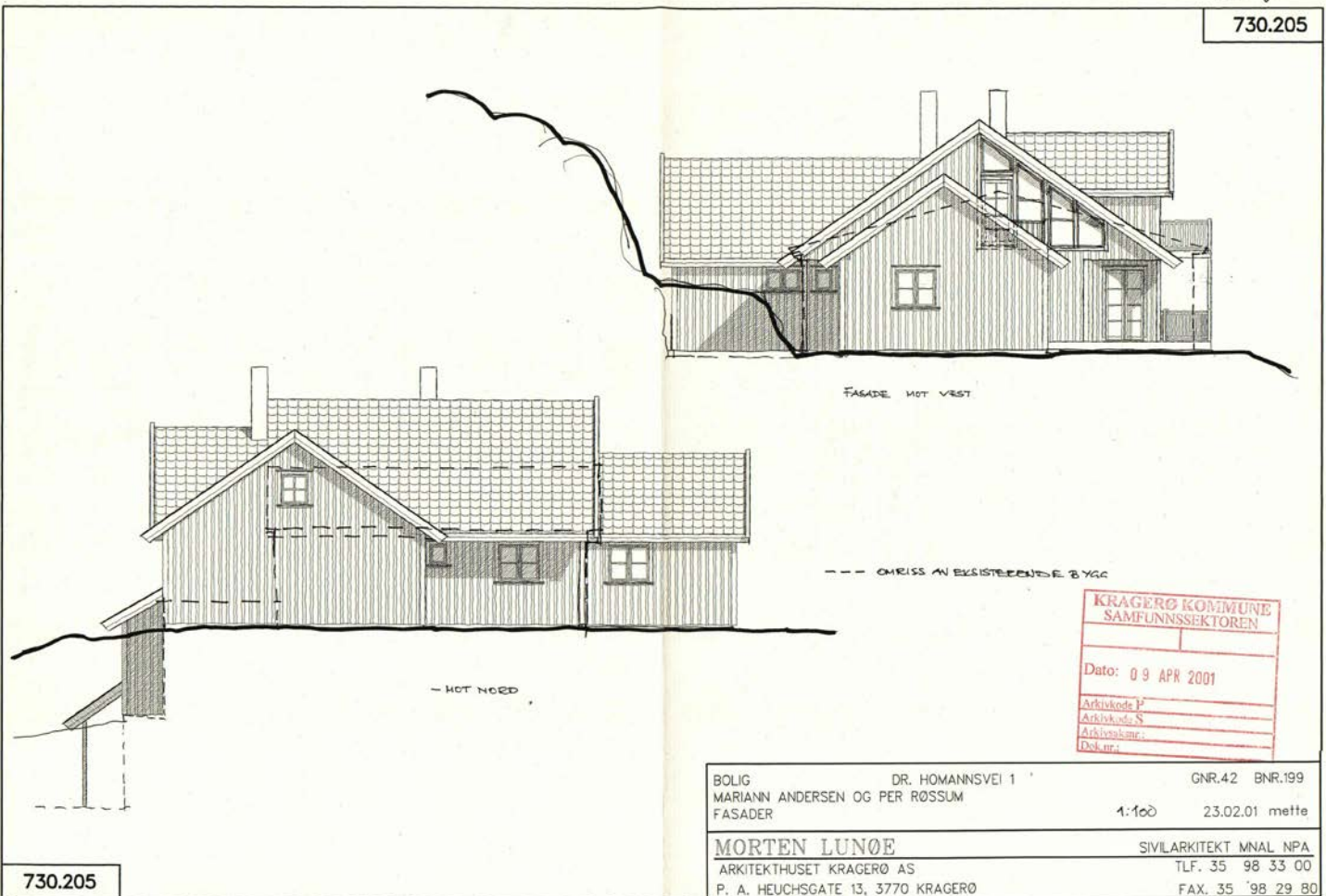
TLF. 35 98 33 00

P. A. HEUCHSGATE 13, 3770 KRAGERØ

FAX. 35 98 29 80

D-9

730.205



FASADE MOT VEST

- MOT NØRD

--- OMRIS AV EKISTERENDE BYGG

KRAGERØ KOMMUNE
SAMFUNNSSEKTOREN

Dato: 09 APR 2001

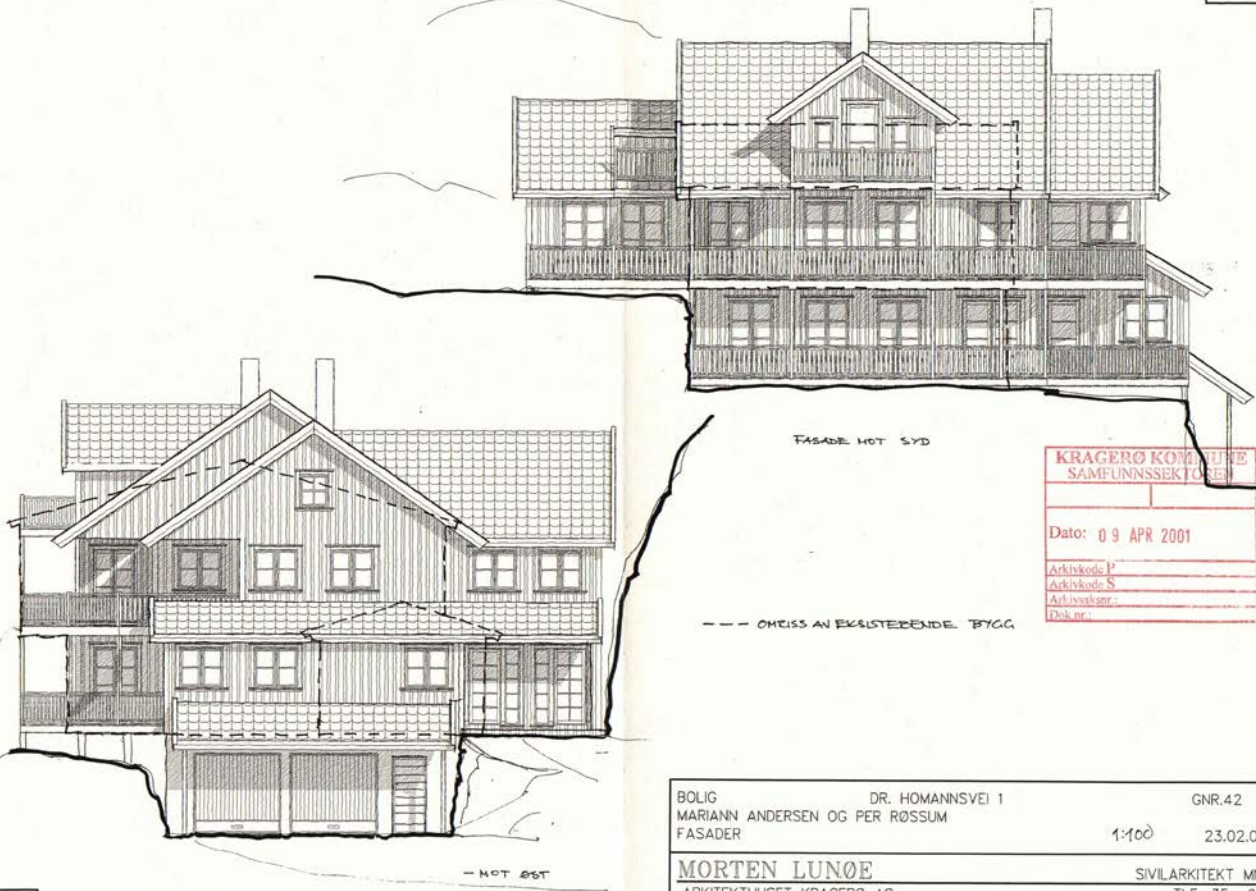
Arkivkode P: _____
 Arkivkode S: _____
 Arkivkode nr.: _____
 Dok.nr.: _____

BOLIG	DR. HOMANNSVEI 1	GNR.42 BNR.199
MARIANN ANDERSEN OG PER RØSSUM		
FASADER	1:100	23.02.01 mette
MORTEN LUNØE	SIVILARKITEKT MNAL NPA	
ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS	TLF. 35 98 33 00	
P. A. HEUCHSGATE 13, 3770 KRAGERØ	FAX. 35 98 29 80	

730.205

D-8

730.204



KRAGERØ KOMMUNE
SAMFUNNSSEKTØREN

Dato: 09 APR 2001

Arkivkode P
Arkivkode S
Arkivsaknr.
Dok.nr.

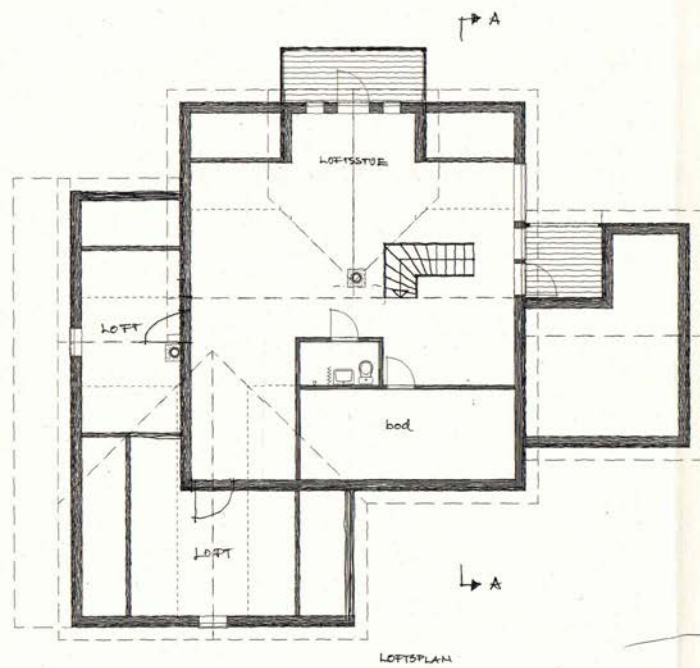
BOLIG DR. HOMANNSVEI 1 GNR.42 BNR.199
 MARIANN ANDERSEN OG PER RØSSUM
 FASADER 1:100 23.02.01 mette

MORTEN LUNØE SIVILARKITEKT MNAL NPA
 ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS TLF. 35 98 33 00
 P. A. HEUCHSGATE 13, 3770 KRAGERØ FAX. 35 98 29 80

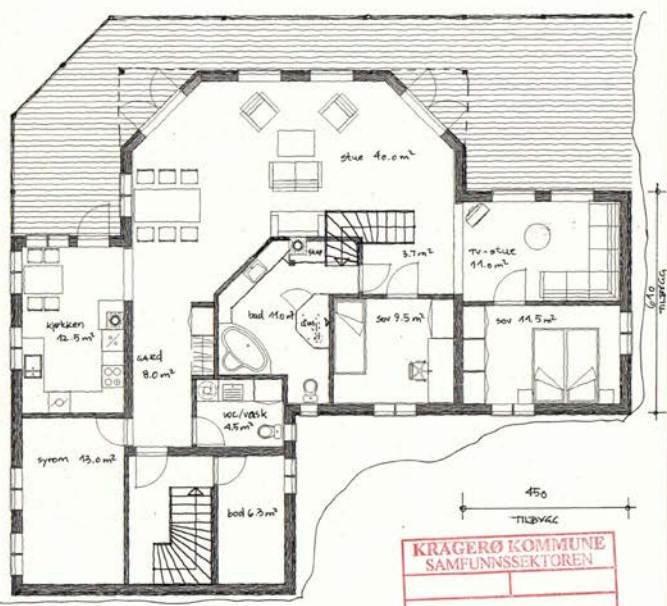
730.204

D-6

730.202



LOFTPLAN



PLAN 2. ETASJE

**KRAGERØ KOMMUNE
SAMFUNNSSEKTOREN**

Dato: 09 APR 2001

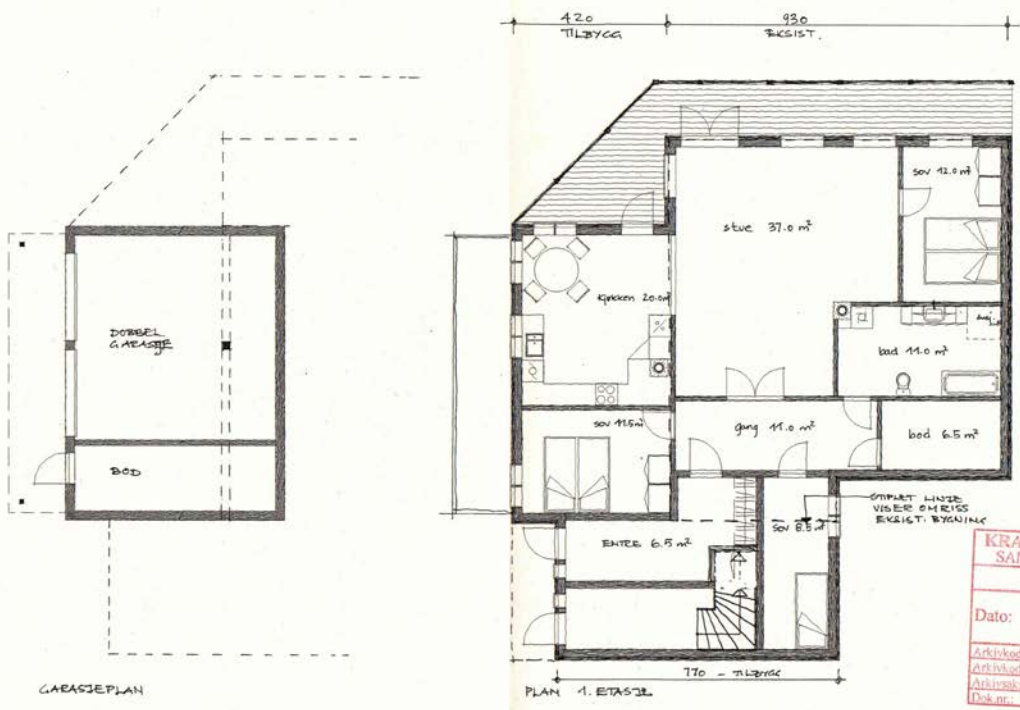
Arkivkode P
Arkivkode S
Arkivsaknr.
Dok nr.

730.202

BOLIG	DR. HOMANNSVEI 1	GNR.42 BNR.199
MARIANN ANDERSEN OG PER RØSSUM		
PLAN 2. ETASJE OG LOFT		
	1:100	23.02.01 mette
MORTEN LUNØE	SIVILARKITEKT MNAL NPA	
ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS	TLF. 35 98 33 00	
P. A. HEUCHSGATE 13, 3770 KRAGERØ	FAX. 35 98 29 80	

D-5

730.201



KRAGERØ KOMMUNE
SAMFUNNSSEKTOREN

Dato: 09 APR 2001

Arkivkode: 1
 Arkivkod: S
 Arkivsaknr.:
 Dok nr.:

BOLIG DR. HOMANNSVEI 1 GNR.42 BNR.199
 MARIANN ANDERSEN OG PER RØSSUM
 PLAN 1. ETASJE OG GARASJE 1:100 23.02.01 mette

MORTEN LUNØE SIVILARKITEKT MNAL NPA
 ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS TLF. 35 98 33 00
 P. A. HEUCHSGATE 13, 3770 KRAGERØ FAX. 35 98 29 80

730.201



Kragerø kommune
Enhet for areal og byggesak

Mariann Andersen og Per Røssum
Dr.Homannsvei 1

3770 KRAGERØ

Vår ref.
01/01208-006/ARNEFUGL

Arkivkode
GBNR 42/199

Deres ref.

Dato
19.05.2004

FERDIGATTEST

**TILBYGG/PÅBYGG BOLIG - DR.HOMANNSVEI 1 - ANDERSEN/RØSSUM
GBNR. 42/199**

Igangsettingstillatelse er gitt 22 06 01.

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med hilsen

Arne Fuglestad
avdelingsingeniør
35 98 62 51

Kopi til:

Arkitekthuset Kragerø AS, P.A.Heuchsgt. 13, 3770 Kragerø

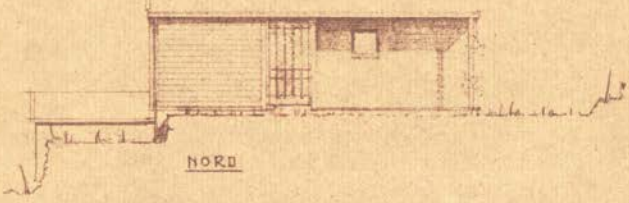
Postadresse:
Postboks 128
3791 Kragerø
13 83

Besøksadresse:
Rådhusgata 5
Kragerø

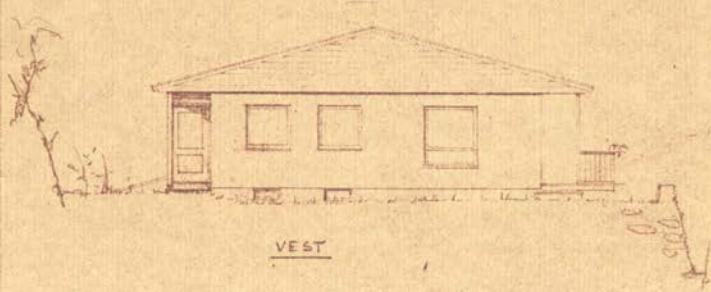
Telefon: 35 98 62 00
Telefaks: 35 98

Kragere Bygningsråd

Mottatt: 1/9-59
 J. nr.: 135
 Sak nr.: 92/59
 Behandles: 11/1
 Godkjendt: 14-1959



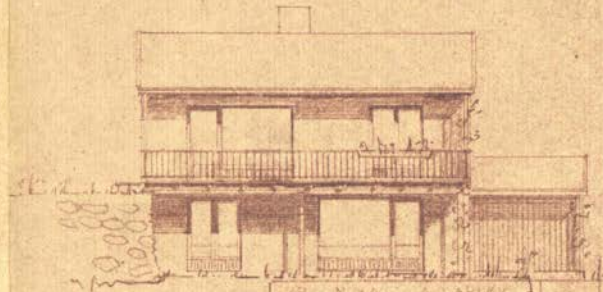
NORD



VEST



ØST

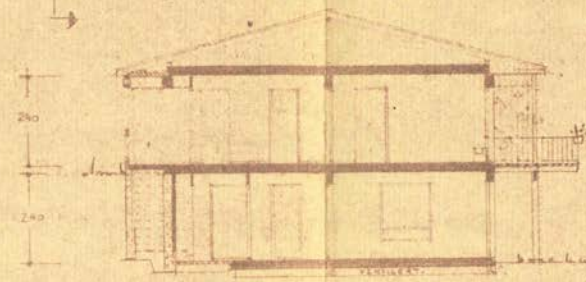
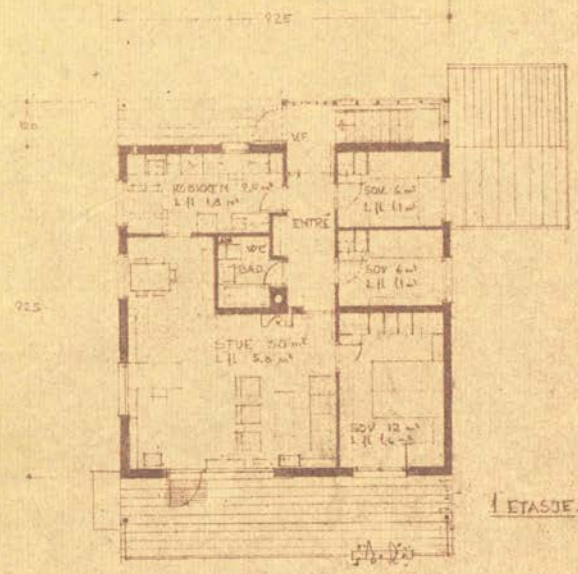
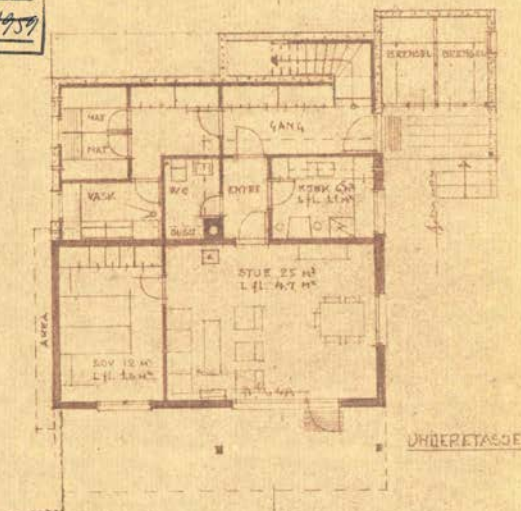


SYD

AD. N. HALL & SØLEY			
TILBUD			
skisse "MORTIL TØE" 505		1:100	
B. 12. 1959 76 + 82 m			
NORSK YTONG		TOMANNSBOLIG	
FASADER		A +	

Kragere Bygningråd

Mottom: 119-59
 J. nr.: 135
 Sak nr.: 92/59
 Behandlet: 11/11
 Godkjent: 19-1959



ARK. M. NAL. A. CARLBY
 TYPEHUS
 MOTT. "MOR TIL TRE" SPIS
 BOLLIFLATE 76 + 52 M²
 1:100
 TOMANNSBOLIG
 PLANER OG SNITT
 B +
 Bredbøl 24



Kommunal- og
arbeidsdepartementet
Boligdirektoratet
Grubbegt. 1, Oslo.

Forsyningsnemndas nr. 0815

Skjema Bygg nr. 7b/58.

Melding

om

bygg som er tatt i bruk.

Meldingen fylles ut for alle bygg som blir tatt i bruk i rapportmåneden: nybygg, tilbygg og påbygg som dekkes av bestemmelsene om byggeløyve eller registreringsplikt samt alle statsbygg, og sendes i to eksemplarer til fylkesforsyningsnemnda senest den 5. i hver måned. Meldingen skal bare omfatte et bygg, og gis når bygget er ferdig til innflytting, eller når minst 50% av bygget er tatt i bruk.

Byggeløyvets/registreringsbevisets j. nr. 7/61 dato 3/1-61
 Byggherrens navn: Dagfinn Nielsen kommune: Kragerø
 Adresse: Biårnebyen fylke: Telemark
 Bygget er tatt i bruk i januar 1' måned 1961
 Byggets art: boligbygg gruppenr.: 1
 Arbeidets art: nybygg, tilbygg, påbygg, gjenreisning etter krigsskade, brann eller naturkatastrofe. (Strek under det som passer.)

Anmerkninger om endringer i byggetiden:

Byggets grunnflate: 97 m²
 Antall etasjer (1, 1 1/2, 2, o. s. v.): 2
 Total golvflate: . . . 153 m²
 Golvflate til beboelse (i komb. bygg): 153 m²

Besvares bare for bygg med leiligheter og hybler:

a) Antall leiligheter med 1 rom + tekjøkken
 " " " 2 " + "
 " " " 1 " + kjøkken
 " " " 2 " + "
 " " " 3 " + "
 " " " 4 " + "
 " " " 5 " + "
 " " " 6 " + " 1
 " " " " + "
 " " " " + "

Tilsammen antall leiligheter 1

b) Antall enkelte beboelsesrom (hybelrom o.l.)

KRAGERØ KOMM. BYGGENEMND
0815

2/2-61

Dato, stempel og underskrift.

Nr 2706 16 sept 1960

A 20

Henvisning:

J.nr.

Kart 7-7

Tekst

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.¹⁾

Ons dag den 4/8 19 60 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over gården Biørnebyen A gr.nr. 42 br.nr. A av skyld mark i Kragerø herred. Forretningen er forlangt av Kragerø Kommune

..... som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.²⁾

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene

N. Chr. Furmyr

Erik Lie Fredriksen

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn:³⁾ Begge

Ved forretningen møtte:⁴⁾

Av partene: Kjøper: Dagfinn Nilsen

Selger: Kragerø Kommune v/ N. Chr. Furmyr

Av naboer: Ingen naboer

Over de n deler av gården som er fraskilt meddeles her følgende opplysninger.

1) Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.

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

3) Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/0 1917 § 20 skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»

4) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsler er gitt dem.

1. AREAL ¹⁾ Dyrket jord dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, annet areal dekar. I alt dekar.

2. Greasebeskrivelse ²⁾ *Parsellen grenser til Kragerø kommune på alle sider av tomten:*
I nord med 42,- m + 6,87 m I øst med 24,04 I syd med 7,95 + 14,33 I vest med 8,94 m.

Parsellen skal anvendes til: ³⁾ *Byggesamt*

Skylden for de *n* fraskilte del *en* ble bestemt til *lære utskjætt*

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør Hovedbølets gjenværende areal utgjør:

Dyrket jord dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, annet areal dekar. I alt dekar.

De *n* fraskilte del *en* er gitt bruksnavn: ⁴⁾ *Bioinokken 199*

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriferen) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysning.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at *Oppmålingsjefen* skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriferen) til tinglysning.

Forretningen sluttet.

W. Chr. Fjærøy *Leif L. Fredriksen*

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

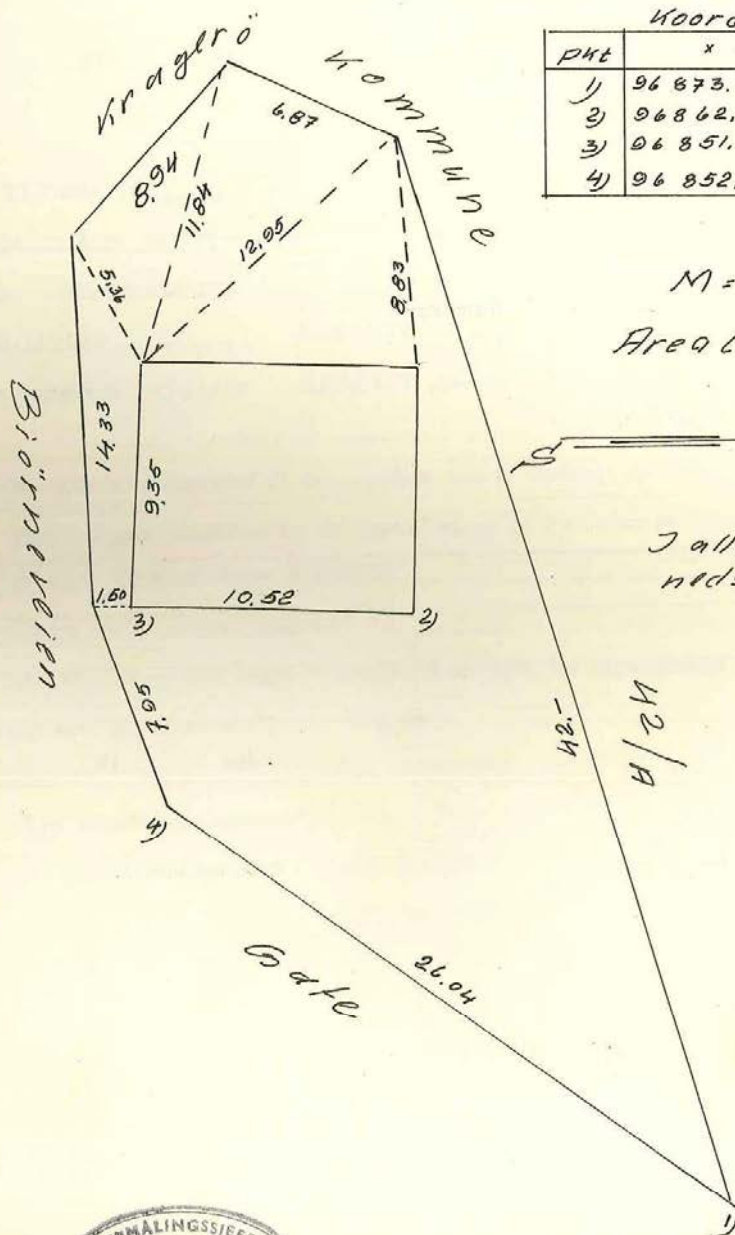
L. Monanger

¹⁾ Oppgave over den fraskilte dels areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9).
²⁾ Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettiget til å få sine påstander i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.
³⁾ Utfylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.
⁴⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21.)

Kart

over parsell nr. 199 av gr.nr. 42 br.nr. 17

Bjørnepggen 199 i Kragerø
(eiendommens navn)



Koordinater

pkt	x	y
1)	96 873,33	586 81,89
2)	96 862,06	586 59,20
3)	96 851,32	586 58,68
4)	96 852,56	586 66,18

M = 1:250

Area l = 521 m²



J alle hjørner er
nedsatt bulter.



Er delingen godkjent av bygningsrådet? Jg

1. Går tiljordstyre.¹⁾

2. *Jordstyrets uttalelse:*

.....
.....

..... den 19.....

.....
.....

formann.

sekretær.

Går til landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

.....
.....

Sk

Dy

de

..... den 19.....

sk

3

vit

fo


.....
.....

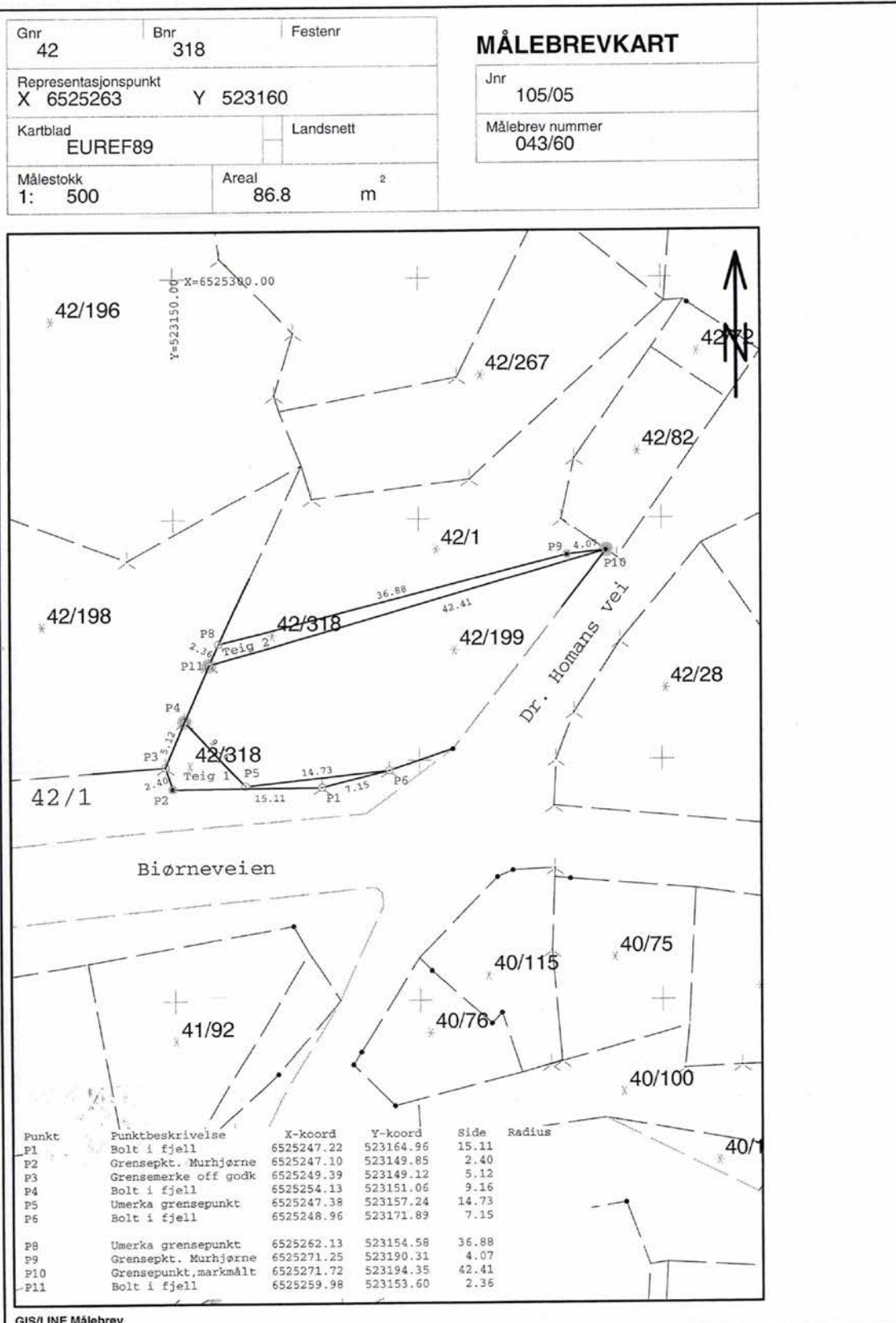
formann.

fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del har fått g.nr. 42 b.nr. 177

¹⁾ Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.

Kommune Kragerø kommune	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">MÅLEBREV</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/> uten grensejustering <input type="checkbox"/> med grensejustering</td> </tr> <tr> <td colspan="2">J.nr. 105/05</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Målebrev nr. 043/60</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.</td> </tr> </table>	MÅLEBREV	<input checked="" type="checkbox"/> uten grensejustering <input type="checkbox"/> med grensejustering	J.nr. 105/05		Målebrev nr. 043/60		Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.									
MÅLEBREV	<input checked="" type="checkbox"/> uten grensejustering <input type="checkbox"/> med grensejustering																
J.nr. 105/05																	
Målebrev nr. 043/60																	
Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.																	
Målebrev over <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 20%;">Eiendom</th> <th style="width: 15%;">Gnr.</th> <th style="width: 15%;">Bnr.</th> <th style="width: 50%;">Festenr.</th> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">42</td> <td style="text-align: center;">318</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4">Bruksnavn/adresse Bjørnebyen 199 II</td> </tr> <tr> <td>Areal</td> <td style="text-align: center;">86.8</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">m²</td> </tr> </table>		Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.		42	318		Bruksnavn/adresse Bjørnebyen 199 II				Areal	86.8	m ²	
Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.														
	42	318															
Bruksnavn/adresse Bjørnebyen 199 II																	
Areal	86.8	m ²															
<p>Delingsloven § 4-2 første ledd Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig foretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforetningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.</p>																	
<p>I henhold til delingslova av 23. juni 1978 er det holdt følgende foretning</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">Dato for foretningen</td> <td colspan="3">28.7.2005</td> </tr> <tr> <td>Rekvirent</td> <td style="width: 40%;">Kragerø kommune</td> <td style="width: 10%;">Gnr. 42</td> <td style="width: 30%;">Bnr. 1</td> </tr> <tr> <td>Bestyrer</td> <td colspan="3">Elisabeth Hammerli</td> </tr> <tr> <td>Foretning</td> <td colspan="3">Kart- og delingsforetning over en parsell av eiendommen Bjørnebyen A, gnr. 42, bnr. 1. Tilleggstomt til gnr. 42, bnr. 199</td> </tr> </table> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;">  Doknr: 3190 Tinglyst: 05.10.2005 Emb. 031 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM </div>		Dato for foretningen	28.7.2005			Rekvirent	Kragerø kommune	Gnr. 42	Bnr. 1	Bestyrer	Elisabeth Hammerli			Foretning	Kart- og delingsforetning over en parsell av eiendommen Bjørnebyen A, gnr. 42, bnr. 1. Tilleggstomt til gnr. 42, bnr. 199		
Dato for foretningen	28.7.2005																
Rekvirent	Kragerø kommune	Gnr. 42	Bnr. 1														
Bestyrer	Elisabeth Hammerli																
Foretning	Kart- og delingsforetning over en parsell av eiendommen Bjørnebyen A, gnr. 42, bnr. 1. Tilleggstomt til gnr. 42, bnr. 199																
<p>Underskrift</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 25%;">Sted</th> <th style="width: 25%;">Dato</th> <th style="width: 25%;">Underskrift</th> <th style="width: 25%;">Underskrift</th> </tr> <tr> <td>Kragerø</td> <td style="text-align: center;">31.08.2005</td> <td style="text-align: center;"><i>Elisabeth Hammerli</i> Elisabeth Hammerli</td> <td style="text-align: center;"><i>Knut Jarle Sordalen</i> Knut Jarle Sordalen</td> </tr> </table>		Sted	Dato	Underskrift	Underskrift	Kragerø	31.08.2005	<i>Elisabeth Hammerli</i> Elisabeth Hammerli	<i>Knut Jarle Sordalen</i> Knut Jarle Sordalen								
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift														
Kragerø	31.08.2005	<i>Elisabeth Hammerli</i> Elisabeth Hammerli	<i>Knut Jarle Sordalen</i> Knut Jarle Sordalen														
<p>GAB</p> <div style="border: 1px solid black; height: 100px; width: 100%;"></div>	<p>Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> Dagbokstempel TINGLYST -5 OKT. 2005 KRAGERØ TINGRETT DAGBOKNR.: 3190 </div>																
<p>Påtegninger (rettelser o.l.)</p> <div style="border: 1px solid black; height: 80px; width: 100%;"></div>																	
GIS/LINE Målebrev																	





Adresse

Dr Homanns vei 1, 3770 KRAGERØ

Dato for energimerking

18.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-297342

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

165360737

Gårdsnummer

42

Bruksnummer

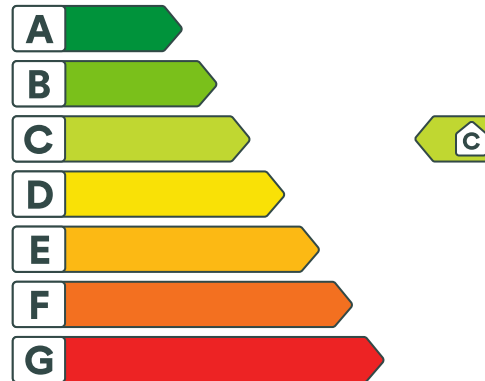
199

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0201



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2002

Bygningstype

Tomannsbolig horisontal delt

Bruksareal

136,0 m²

Oppvarmet bruksareal

136,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

160,68 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

158,80 kWh/m²

Totalt levert pr. år

22 579 kWh



Dr Homanns vei 1, 3770 KRAGERØ



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Dr Homanns vei 1, 3770 KRAGERØ



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 14: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Dr Homanns vei 1 - Nabolaget Bjørnebyen/Bråten - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚗 Høyåsen Linje 506	0 min 🚶 0 km
🚗 Neslandsvatn stasjon Linje F5	25 min 🚗 24.4 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 5 min 🚗
✈ Kristiansand Kjevik	1 t 42 min 🚗

Skoler

Kragerø skole (1-10 kl.) 658 elever, 35 klasser	5 min 🚶 0.5 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	14 min 🚶 1.2 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Barthebrygga	9 min 🚶
----------------	---------

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

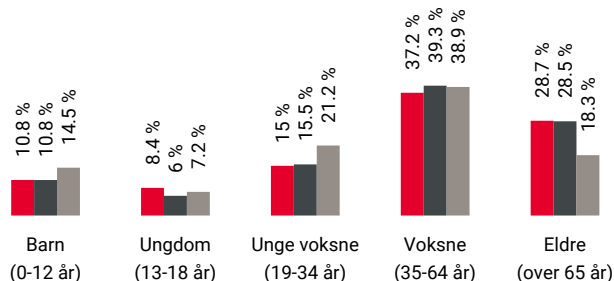
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Sirtun barnehage (1-5 år) 58 barn	5 min 🚶 0.4 km
Frydensborg Gård barnehage (1-5 år) 48 barn	20 min 🚶 1.7 km
Rømerverven barnehage (1-5 år) 41 barn	5 min 🚗 2.2 km

Dagligvare

Kiwi Kragerø	11 min 🚶
Spar Kirkebukta Kragerø Post i butikk, PostNord	14 min 🚶 1.2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100



Støynivået

Lite støynivå 83/100



Trafikk

Lite trafikk 82/100

Sport

	Kragerø skole	5 min	
	Aktivitetshall, ballspill	0.4 km	
	Langjordet lekeplass	7 min	
	Ballspill	0.5 km	
	Family Fitness Kragerø	7 min	
	MOT Kragerø	5 min	

Boligmasse

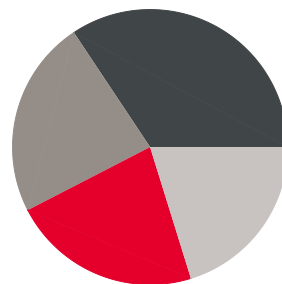


- 68% enebolig
- 7% rekkehus
- 6% blokk
- 18% annet

Varer/Tjenester

	ALTI Kragerø	14 min	
	Vitusapotek Kragerø	9 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 52%

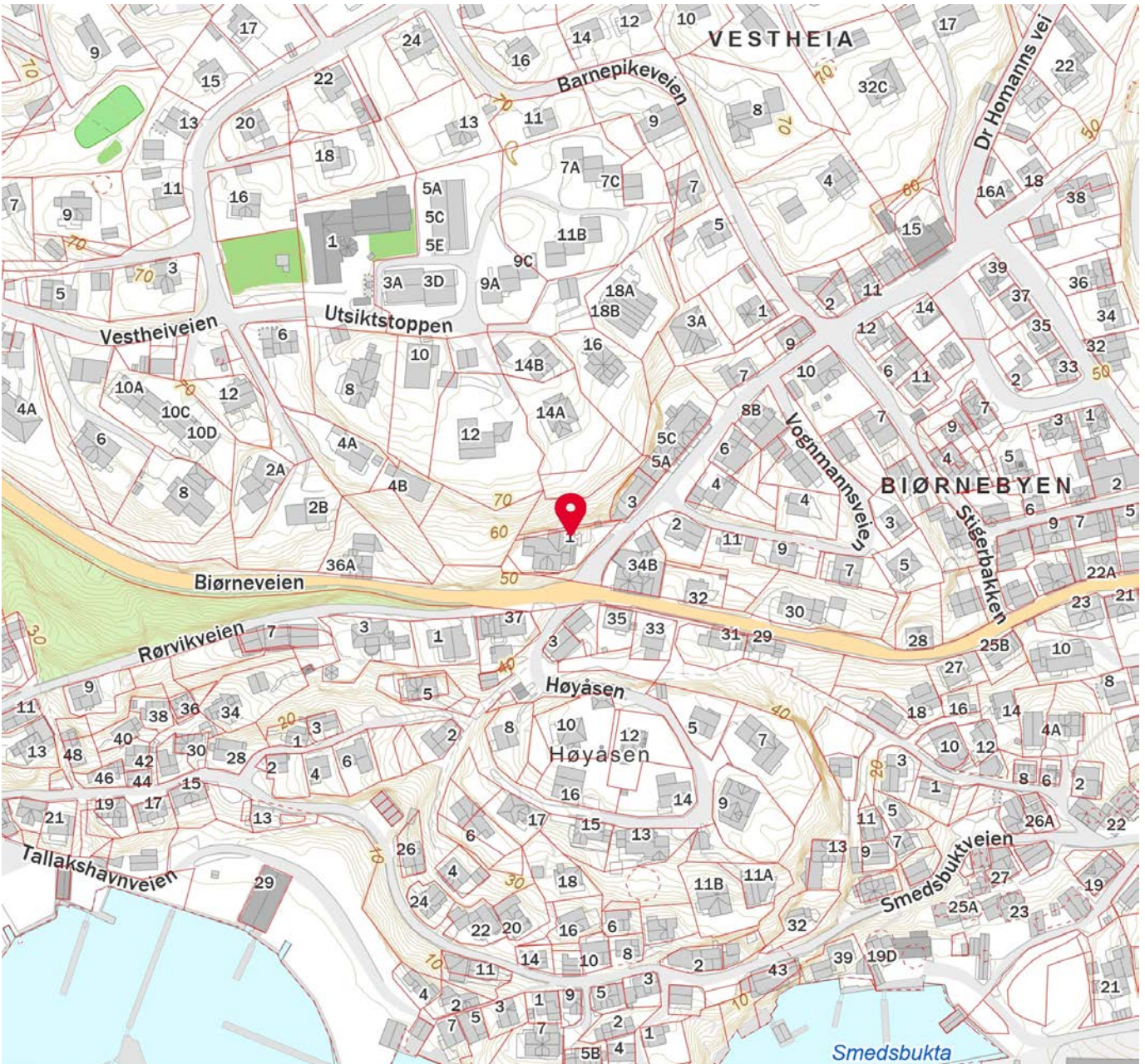
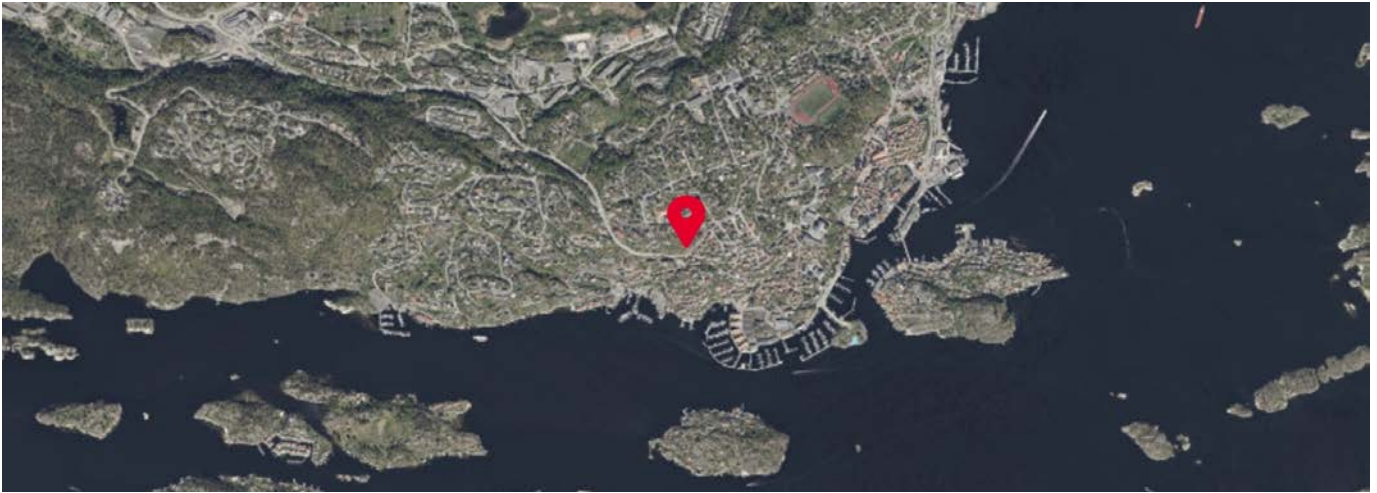
- Bjørnebyen/Bråten
- Kragerø
- Norge

Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Dr Homanns vei 1
3770 KRAGERØ**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ronny Jørstad**Telefon:** 413 20 888
E-post: ronny.jorstad@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre