





Eiendomsmegler

Torunn Bakke

Mobil 951 42 350
E-post torunn.bakke@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 190 000,-
Omkostn.: Kr 106 100,-
Total ink omk.: Kr 4 296 100,-
Selger: Knut Lundstrøm
Siri Gjærum Lundstrøm

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1988
BRA-i/BRA Total 166/255 kvm
Tomtstr.: 3270 m²
Soverom: 6
Antall rom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 65, bnr. 119
Gnr. 65, bnr. 27
Oppdragsnr.: 1302250029

Sannidalsveien 273

Innholdsrik enebolig med flott utsikt og leilighet i 2. etasje.

Boligen inneholder:

1. etasje: Vindfang, 2 ganger, peisestue, tv-stue, kjøkken, 2 soverom og bad.

Underetasje: Trapperom, 2 soverom, bad/vaskerom og vindfang.

Leilighet/2. etasje: Trapperom/vindfang, gang/hall, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og bod.

Eiendommen ligger barnevennlig til med gang- og sykkelvei fra huset og helt til Tangen, og gåavstand til Sannidal barneskole.

På Tangen ligger Alti handlesenter med diverse butikker, matbutikk, m m. Tangen er selve knutepunktet i Kragerø med bussforbindelser i retning både til Kragerø, Kristiansand og Oslo.



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen4

Tilstandsrapport51

Egenerklæring85

Energiattest90

Midlertidig brukstillatelse91

Målebrev 109

Planopplysninger 111

Nabolagsprofil..... 128

Forbrukerinformasjon 136

Budskjema 137

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 166 m²
BRA - e: 89 m²
BRA totalt: 255 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 50 m² Gang, 2 soverom, vaskerom, vindfang.
1. etasje
BRA-i: 116 m² Entre, stue/spisestue, gang, kjøkken, trapperom til underetasjen, 2 soverom, bad, kjølerom.
BRA-e: 5 m² Trapperom til leilighet i 2. etg.
2. etasje
BRA-e: 84 m² Trapperom, gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
3270 m²

Tomtebeskrivelse
Stor fin opparbeidet eiet tomt med asfaltert adkomst/ tun. Overbygd inngangsparti med flislagt gulv og hems hvor det er lagringsplass. Plen og beplantet med blomster og busker. Tomten er inngjerdet mot syd/vest. Blomsterbed bygd opp av naturstein. Tomten er romslig hvor man kan kjøre ned til inngangspartiet til boligen og her er det mulighet for parkering og greit å snu med bil. Tomten strekker seg ned til et jordet på østre side og her er det frukttrær og mulighet for å dyrke f.eks grønnsaker.
Dels naturtomt. Tomten er solrik.

Iht. til målebrev av tomten, G.nr:63, b.nr:119 er den 3270 kvm. G.nr: 63, b.nr: 27 er registret på denne eiendommen og antas å være inkludert i tomten som har betegnelse G.nr:63, b.nr:119.

Beliggenhet
Eiendommen ligger barnevennlig til med gang- og sykkelvei fra huset og helt til Tangen, og gåavstand til Sannidal barneskole.

På Tangen ligger Alti handlesenter med diverse butikker, matbutikk, m m. Tangen er selve knutepunktet i Kragerø med bussforbindelser i retning både til Kragerø, Kristiansand og Oslo.

Flotte naturområder i umiddelbar nærhet. Det er kort vei til Kollbånn, hvor det er kunstgressbane og klubbhus. I dette området er det også fine turmuligheter samt kort vei til ferskvann med gode fiske- og bademuligheter.
Kil ligger rett nedenfor denne boligen og det er her vi ser sjøen fra den gode utsikten fra boligen. Det er antageligvis muligheter for å leie båtplass i Kil.

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

Adkomst
Se kartskisse.

Bebyggelsen
Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid
Sannidal.

Bygningssakkyndig
Thomas Kildahl

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Enebolig med hybelleilighet/generasjonsbolig, oppført i 1988 i trekonstruksjon.
Taket er tekket med betongstein, fra byggeår.
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Yttervegger av bindingsverk med trekledning. Det er saltak i trekonstruksjon. Det er vinduer med isolerglass. Det er tredører, fra byggeår. Det er balkong og terrasse i trekonstruksjon

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapport fra SørTakst AS, datert 27.02.2025. Tilstandsrapporten ligger vedlagt i prospektet.

Innhold
1. etasje: Vindfang, 2 ganger, peisestue, tv-stue, kjøkken, 2 soverom og bad.
Underetasje: Trapperom, 2 soverom, bad/vaskerom og vindfang.
Leilighet/2. etasje: Trapperom/vindfang, gang/hall, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og bod.

Standard
Innholdsrik enebolig med leilighet i 2. etasje med egen inngang.

Overbygd inngangsparti.

1. etasje.

Vindfang.
Flislagt gulv, malt panel på vegger og i himling.

Gang.
Flislagt gulv med varmekabler, malt panel på vegger og i himling.

Peisestue.
Peis med innsats og varmepumpe.
Furugulv, malt panel på vegger og i himling.

Tv-stue.
Vedovn. Utgang til overbygd veranda.
Flislagt gulv med varmekabler, malt tapet på vegger, malt panel i himling.

Kjøkken.
Romslig kjøkken med innredning fra Telekjøkken med fronter av eik. Integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Spiseplass.
Kjølerom i tilknytning til kjøkkenet.
Laminat på gulv, malt brystpanel og tapet på vegger, panel i himling.

Soverom.
Laminat på gulv, malt strie/plater på vegger, panel i himling.

Soverom.
Ny skyvedørsgarderobe.
Laminat på gulv, malt brystpanel og tapet på vegger, malt panel i himling.

Bad.
Wc, håndvask med tilpassede skap og speilskap, dusjhjørne og opplegg for badekar. Opplegg for

vaskemaskin.
Flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger og panel i himling.

Gang.
Kjølerom i gangen. Nedgang til Underetasjen.
Laminat på gulv, brystpanel og tapet på vegger, malt panel i himling.

Underetasjen:

Trapperom.
Skap.
Belegg på gulv, malt panel på vegger og i himling.

Soverom.
Skap.
Laminat på gulv, malt brystpanel og tapet på vegger, malt panel i himling.

Soverom.
Belegg på gulv med varmekabler, malt brystpanel og tapet på vegger, malt panel i himling.

Bad/vaskerom.
Wc, dusjhjørne og håndvask med skap. Skap og vaskekum. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger og panel i himling.

Vindfang.
Belegg på gulv, malt panel på vegger og i himling.

Leilighet/2. etasje.
Stor leilighet med egen inngang i 1. etg.

Trapperom/vindfang.
Vinyl/flis på gulv, malt panel på vegger og i himling.

Gang/hall.
Vinyl/flis på gulv, malt panel på vegger og i himling.

Stue.
Parafinovn (nedgravd glassfibertank).
Tregulv, malt strie på vegger, malt panel i himling.

Kjøkken.
Innredning i malt heltre. Opplegg for oppvaskmaskin.
Laminat på gulv, brystpanel og strie på vegger, malt panel i himling.

Soverom.
Kott.
Laminat på gulv, malt tapet/panel på vegger, malt panel i himling.

Soverom.
Skap.
Laminat på gulv, malt strie på vegger, malt panel i himling.

Bad.
Wc, dusjkabinett og håndvask med skap. Opplegg for vaskemaskin. Vaskekum.
Flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger, malt panel i himling.

Bod.
Belegg på gulv, panel på vegger og i himling.

Garasje.
Bygd i 1996. BRA 37 kvm. Støpt såle, isolert og innlagt strøm. Automatisk portåpner. Plass for 1 bil

+ at det er et verkstedrom.

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

Forhold som har fått TG2:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Deler av kledningen er malingsslitt og har tørkesprekker.
- Eldre karmer og rammer er værslitte. Eldre isolerglass har begrenset gjenværende levetid.
- På eldre dører er det redusert/dårlig tetting mellom dørblad og karmer. Dører med alders- og værslitasje.
- Balkong 2. etg: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Terrasse: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Innvendige overflater: Det er bruksmerker og bruksslitasje.
- Innvendig trapp mellom 1. og 2. etg: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Innvendig trapp ned til u. etg: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det ble funnet muselort på loftet.
- Bad/vaskerom 2. etg: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er mindre fall til sluk enn det som er kravet ihht. gjeldende forskrift for da badet ble laget.
- Bad/vaskerom 2. etg: Mer enn halvparten av

forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Bad/vaskerom 2. etg: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Bad 1. etg: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er fall til begge sluk, men det er mindre fall til sluk enn det som er kravet ihht. gjeldende forskrift for da badet ble laget.
- Bad 1. etg: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Bad 1. etg: Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Kjøkken 2. etg: Innredning med alders- og bruksslitasje.
- Kjøkken 1. etg: Innredning med alders- og bruksslitasje.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Luftingen til avløpet er membranventil (Durgo). Normalt er dette kun godkjent som sekundærlufting.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Elektrisk anlegg: Det anbefales at det foretas en el-kontroll.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er stedvis riss og mindre sprekker i muren/pussen. Normalt vil setninger i grunnen opphøre etter ca. 15. år, med mindre det foretas endringer eller tiltak som påvirker grunnforholdene.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Oljetank i glassfiber: Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Forhold som har fått TG3:
- Vaskerom u. etg: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Selv om forventet levetid er overskredet, fungerer rommet med dagens bruk.
- Støttemurer av naturstein og betong: Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Forstøtningsmur av lettklinkerblokker: Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Støttetur av naturstein: Det mangler rekkverk/ annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapport fra SørTakst AS, datert 27.02.2025. Tilstandsrapporten ligger vedlagt i prospektet.

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Telia.

Parkering
Garasje og flere biloppstillingsplasser på egen tomt.

Solforhold
Sol fra ca 06-07 om morgen til ca kl 20-21, sommertid.

Forsikringsselskap
Frende.

Polisenummer
1110989

Diverse
Det er nedgravd oljetank på tomta og fra 01.01.2020 ble det forbudt å bruke fossil olje til oppvarmong av bygninger. Oljetanken bør som hovedregel tømmes og graves opp, dette fordi det normalt vil være til det beste tiltaket for å forebygge utlekking og forurensing.
Det er anmerkning fra Feiervesenet om at sotluke montert for nær brennbart materiale.

Energi
Oppvarming
Vedfyring, varmepumpe og elektrisk.

Energikarakter
D

Energifarge
Gul

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 4 190 000

Kommunale avgifter
Kr 37 526

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
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 9 821

Eiendomsskatt år
2025

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

Formuesverdi primær
Kr 973 892

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 3 895 569

Formuesverdi sekundær år
2023

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

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 65, bruksnummer 119 i Kragerø kommune.Gårdsnummer 65, bruksnummer 27 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:

4014/65/119/27:
26.06.1968 - Dokumentnr: 993 - Erklæring/avtale. Godkjennelse av garasje gitt av Statens Vegvesen. Vegvesenets betingelser vedtatt

20.02.1979 - Dokumentnr: 821 - Erklæring/avtale. Gjelder vann -og kloakkledninger o.l. Vegvesenets betingelser vedtatt

21.05.1987 - Dokumentnr: 3604 - Erklæring/avtale. Gjelder vann -og kloakkledninger o.l. Vegvesenets betingelser vedtatt

12.05.1949 - Dokumentnr: 536 - Registrering av grunn. Skylddelingsforretning til G.nr:23, b.nr:7. Gården på vestre Rinde. Har ingen betydning for salg av G.nr:65/119/27. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:4014 Gnr:65 Bnr:7

Dokumentnr: 902216 - Best. om byggeforbud Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.1987 - Dokumentnr: 2611 - Livsvarig boret. Tidligere eier Anders Lundstrøm skal ha boret. Dette er irrelevant da vedkommende er død. RETTIGHETSHAVER: LUNDSTRØM ANDER OG BODIL

Prioritetsbestemmelse Veket for: Obligasjon 1988/2181-1/31

19.03.1987 - Dokumentnr: 2611 - Forkjøpsrett. Gjelder forkjøpsrett for Knut Lundstrøm ved evt. deling av fellesboet. Ny eier overtar risiko for overnevnte. RETTIGHETSHAVER: LUNDSTRØM KNUT

11.12.1902 - Dokumentnr: 900054 - Registrering av grunn. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:4014 Gnr:65 Bnr:7

12.05.1949 - Dokumentnr: 536 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:4014 Gnr:65 Bnr:7

Ferdigattest/brukstillatelse Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for generasjonsbolig - nybygg datert 14.06.1988. Det er i den midlertidige brukstillatelser anmerket følgende forhold:

- Avtrekk fra våtrom o/tak eller vifte i vegg.
- 30 cm fra feieluke til treverk.
- Piperør fylles med mørtel til u.k. luke.
- Ventilator tilkobles i 2. etg.
- Sålen pusses.

Frist for å utføre disse anmerkningene er satt til 01.09.1988. Det foreligger tegninger mottatt fra Kragerø kommune, datert 17.09.1987. 1 og 2 etasje stemmer godt overrens med tegningene, men i underetasjen står det oppført 2 boder som i dag er innredet til soverom. Dette kan ikke se er omsøkt og konsekvensen av lovlighetsmangel er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Mottatt tegninger fra Kragerø kommune, datert 04.03.1996, for garasjen. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr at man ikke lenger kan søke om ferdigattest for eiendommen, og senere tiltak som er utført før 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt i bruk.

Ny eier overtar risiko for overnevnte.

Ferdigattest/brukstillatelse datert 14.06.1988.

Vei, vann og avløp Offentlig.

Regulerings- og arealplaner Eiendommen ligger under Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018-230. Regulert til boligformål. Reguleringsplan skal fortsatt gjelde. Område er regulert med 3108 kvm boligbebyggelse, hvorav 1391 kvm til ras -og skredfare + ett delareal som ligger under høyspenningsanlegg (ink. høyspentkabler). Ihht til reguleringsplanene er det avsatt område hvor det kan oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Bl.a omfatter områder med eksisterede boligbebyggelse. Disse kan bygges om og til etter faste utvalg for plansakers skjønn. Likeledes kan det åpnes for nye boliger innenfor dette område dersom man finner dette tilrådelig.Kjørevei omfatter Kilsveien som er fylkesvei og øvrige eksisterede kjøreveier i område, som kan vedlikeholdes og utbredes. Høyspentlinje omfatter eksisterede høyspentlinje med sikringssone angitt på reguleringsplanen. I denne sonen tillates ikke oppført bygninger eller andre varige konstruksjoner. Inngjerding av tomtene skal godkjennes mht gjerdenes høyde, konstruksjon og farge. Dersom gjerdene plasseres innenfor tomtegrense, må også denne plasseringen godkjennes. Areal mellom byggegrense og veikant skal ikke inngjerdas. Det kan benyttes lave parkgjerder og levende innhegning. Mindre vesentlige unntak fra bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av faste utvalg for plansaker, innenfor

rammen av bestemmelsene i plan -og bygningsloven. Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslig avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

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

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

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

Kommentar odelsrett Det er ikke odel på eiendommen.

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

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel

ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger
104 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

106 100 (Omkostninger totalt)
122 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
124 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 296 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 312 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 314 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 106 100

Betalingsbetingelser

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

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

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,8% ink.mva av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedsbakke kr 25 000,-, Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 25 000,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 25 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Torunn Bakke
Eiendomsmegler
torunn.bakke@aktiv.no
Tlf: 951 42 350

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

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

08.04.2025



Velkommen til Sannidalsveien 273!



Fin innholdsrik enebolig med leilighet
og garasje.



Sentralt beliggende med fin utsikt
utover Kil.

Stor fin opparbeidet eiet tomt med asfaltert adkomst/tun.

Garasje og flere biloppstillingsplasser på egen tomt.



Romslig, solrik og barnevennlig tomt!

Tomten strekker seg ned til et jordet på østre side og her er det frukttrær og mulighet for å dyrke f.eks grønnsaker.

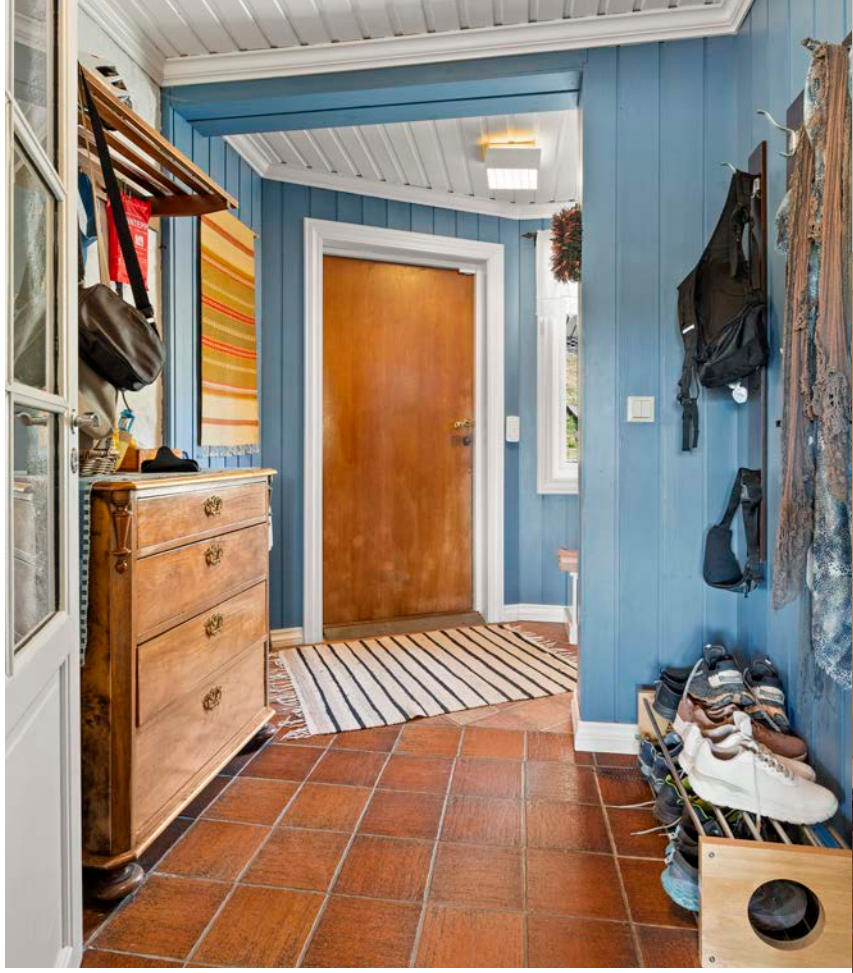


Boligen går over 3 plan med leilighet i 2 etg. og hoveddel i 1. etg. og underetasjen.

1. etg. inneholder: vindfang, 2 ganger, peisestue, tv-stue, kjøkken, 2 soverom og bad.

Tv-stue med vedovn og utgang til overbygd veranda.

Fra veranda er det flott utsikt mot Kil.







Peisestue med peis med innsats og varmepumpe.

Romslig kjøkken med innredning fra Telekjøkken med fronter av eik.



I 1. etg. er det 2 soverom, det ene med ny skyvedørsgarderober.



Badet i 1. etg. inneholder: Wc, håndvask med tilpassede skap og speilskap, dusjhjørne og opplegg for badekar. Opplegg for vaskemaskin.



I boligens underetasje finner man: Trapperom, 2 soverom, bad/vaskerom og vindfang.

Soverommene er lysmalte og har god plass til familiekøye.

Bad/vaskerom i underetasjen med wc, dusjhjørne og håndvask med skap.

Skap og vaskekum.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



Stor leilighet i 2. etg. med egen inngang i 1. etg.

Leiligheten inneholder: trapperom/vindfang, gang/hall, stue, kjøkken,
2 soverom, bad og bod.



Kjøkkenet med innredning i malt heltre. Opplegg for oppvaskmaskin.

Fra kjøkkenet i leiligheten er det utgang til veranda.





2 pene soverom, det ene med klesskap og
det andre med kott.

Badet i leiligheten inneholder:
wc, dusjkabinett og håndvask med skap.
Opplegg for vaskemaskin.

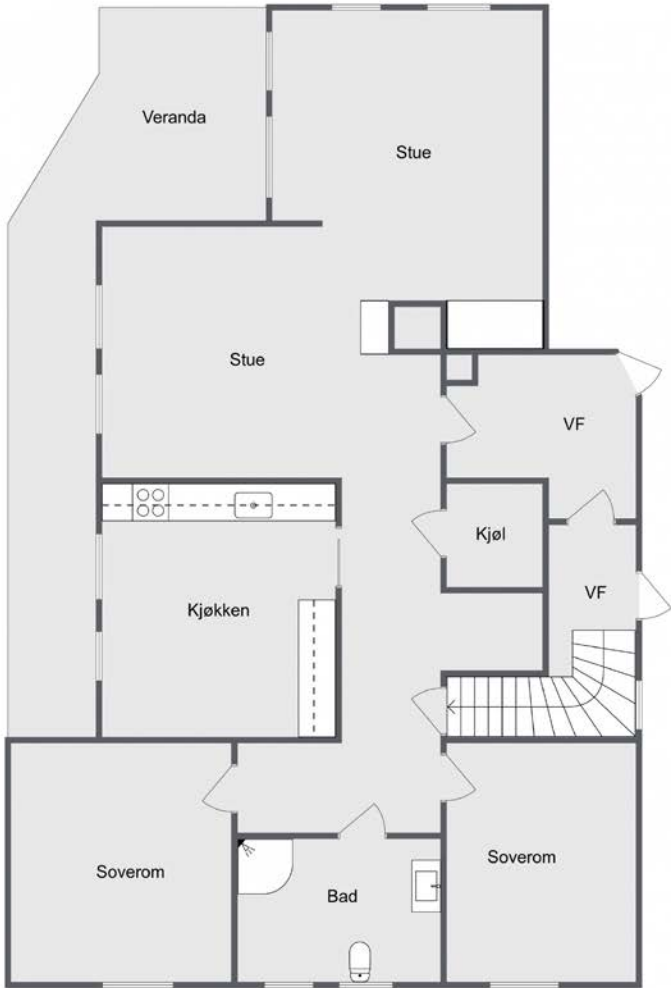


Plantegning

1. etasje

Sannidalsveien 273

1. Etasje



aktiv.

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

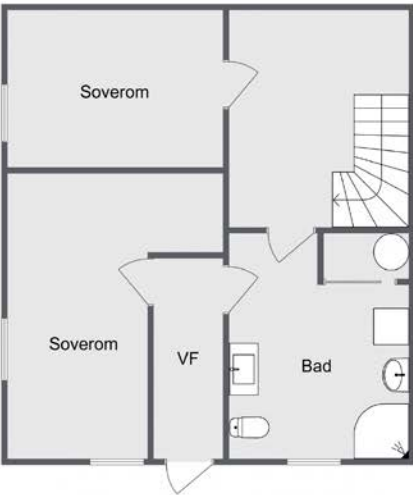
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

U. etasje

Sannidalsveien 273

Underetasje



aktiv.

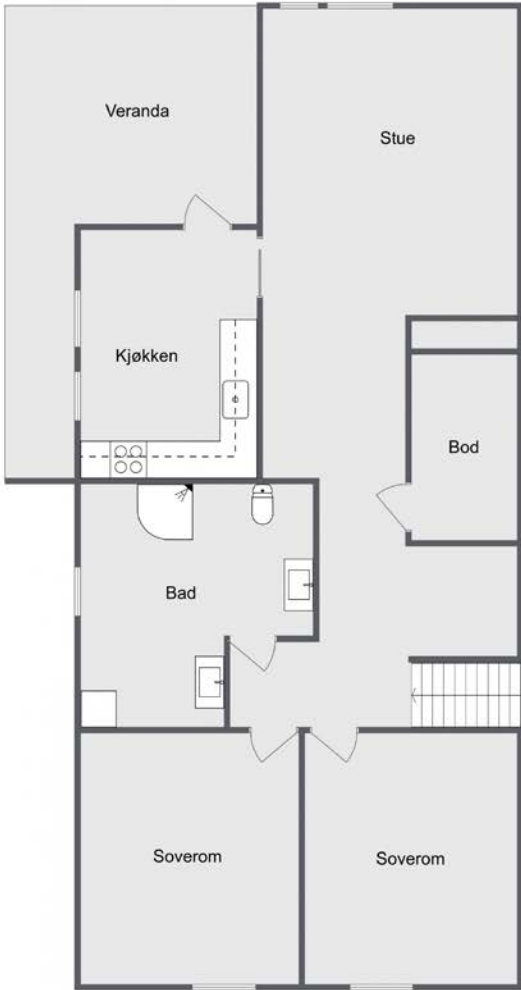
Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil

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

Plantegning

2. etasje

Sannidalsveien 273
2. Etasje



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

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



Tilstandsrapport

- Enebolig med hybelleilighet/generasjonsbolig
- Sannidalsveien 273, 3766 SANNIDAL
- KRAGERØ kommune
- gnr. 65, bnr. 119

Sum areal alle bygg: BRA: 292 m² BRA-i: 166 m²



Befaringsdato: 27.02.2025 Rapportdato: 03.03.2025 Oppdragsnr.: 15711-1872 Referansenummer: QD1640
Autorisert foretak: SørTakst AS Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Sørtakst AS



Rapportansvarlig

Thomas Kildahl

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



Sannidalsveien 273, 3766 SANNIDAL
Gnr 65 - Bnr 119
4014 KRAGERØ

Sørtakst AS
Gamle Kranveien 10
4950 RISØR



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 15711-1872

Befaringsdato: 27.02.2025

Side: 3 av 34

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med hybelleilighet/generasjonsbolig, oppført i 1988 i trekonstruksjon. Badene ble oppgradert i hhv. 2005 og 2016. Vaskerommet er fra byggeår. I 2023 ble det foretatt takfornyning. I årene som kommer må det påregnes oppgraderinger og løpende vedlikehold. Dette gjelder blant annet: Utvendig kledning, vinduer og dører.

Det vises til rapportens enkelte punkter.

Enebolig med hybelleilighet/generasjonsbolig - Byggeår: 1988

UTVENDIG
Taket er tekket med betongstein, fra byggeår. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Yttervegger av bindingsverk med trekledning. Det er saltak i trekonstruksjon. Det er vinduer med isolerglass. Det er tredører, fra byggeår. Det er balkong og terrasse i trekonstruksjon.

INNVEDIG
Innvendige overflater har varierende alder og slitasjegrad. Etasjeskillere er trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong. Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Det er elementpipe. Boligen har malte tretrapper. Det er tredører.

VÅTROM
Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner.

Bad i 1. etg:
Badet er bygget etter teknisk forskrift 1997-2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket har panel. Det er flislagt gulv og varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran. Bad med wc, servant og dusjhjørne. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad/vaskerom i 2. etg:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er våtromsplater på vegger og panel på innvendig tak. Det er flislagt gulv og varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran. Bad med servant, toalett og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin. Det er kun naturlig ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN
Innredninger med profilerte fronter og laminerte benkeplater. Det er kjøkkenventilatorer med avtrekk ut.

SPECIALROM
Det er kjølerom.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannrør av kobber. Det er avløpsrør av plast. Ventilasjon av rommene, unntatt kjøkken, er via ventiler og åpningsvinduer. Det er kvernpumpe til avløpet. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det er to sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD
Drenering og fuksikring av grunnmuren er fra byggeår. Det er eldre grunnmur av betong med prosentstein. Deler av huset er fundamentert med betongplate. Det er støttemurer av naturstein og betong. Det er forstøtningsmur av lettklinkerblokker. Det er støttemur av naturstein. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er oljetank i glassfiber.

Arealer

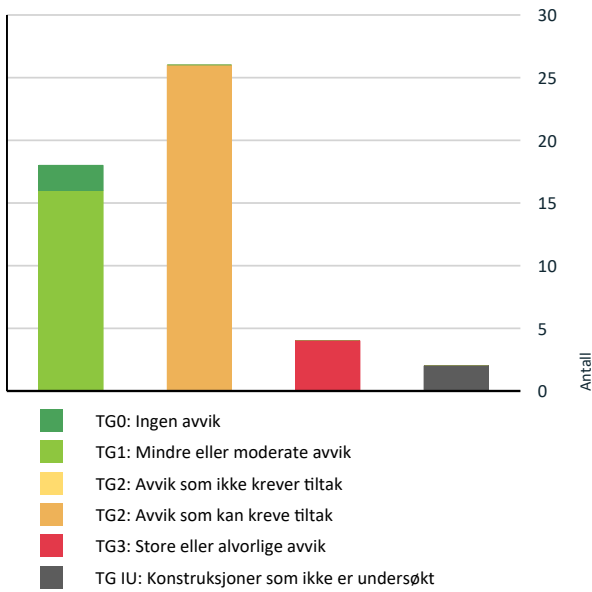
Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig med hybelleilighet/generasjonsbolig
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Det er er ikke fremvist tegninger på underetasje/kjeller.

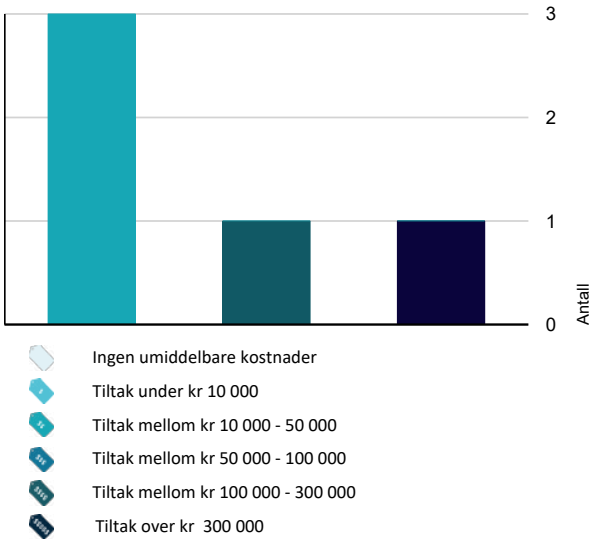
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med hybelleilighet/generasjonsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer - 2	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer - 3	Gå til side
TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkong, 2. etg.	Gå til side
Utvendig > Terrasse/balkong	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige trapper - 2	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side

Boligens energimerking



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

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:

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

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

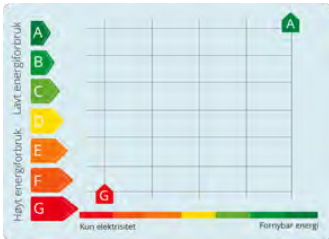
•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

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

Oppvarmingskarakter:

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

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



Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED HYBELLEILIGHET/GENERASJONSBOLIG



Byggeår
1988

Kommentar
Byggeåret er hentet fra Ambita/Infoland

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongstein, fra byggeår. Takfornyng ble gjort i 2023. En takfornyng vil øke levetiden på taket med 10 år eller mer, avhengig av materialene som brukes. Tekkingen var delvis snødekket på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.



Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk med trekledning.

Vurdering av avvik:

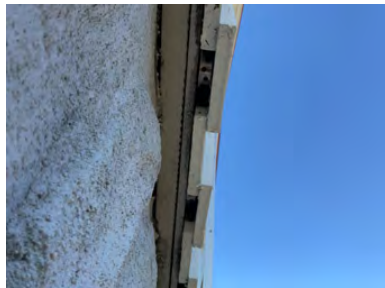
- Det er avvik:

Deler av kledningen er malingsslitt og har tørkesprekker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, utover normalt, løpende vedlikehold.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er saltak i trekonstruksjon.



TG 2 Vinduer

Det er vinduer med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Det er tredører, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



TG 2 Balkong, 2. etg.

Det er balkong i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Terrasse/balkong

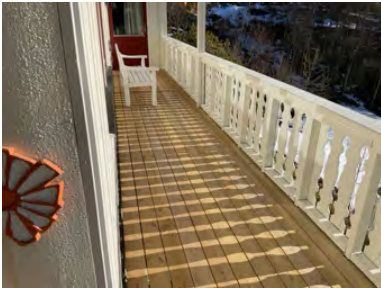
Det er terrasse i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



INNSENDIG

Overflater

Innvendige overflater har varierende alder og slitasjegrad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bruksmerker og bruksslitasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet for innvendig oppussing vil i stor grad være påvirket av personlig smak og ønsker.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong.

Tilstandsrapport



Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Pipe og ildsted

Det er elementpipe.

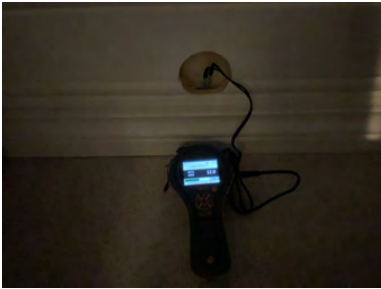


Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp mellom 1. og 2. etg.

- Vurdering av avvik:**
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
 - Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Konsekvens/tiltak**
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
 - Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



TG 2 Innvendige trapper - 2

Boligen har malt tretrapp. til underetasjen.

- Vurdering av avvik:**
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
 - Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
 - Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Konsekvens/tiltak**
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
 - Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Det er tredører.

TG 2 Andre innvendige forhold

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:
- Det ble funnet muselort på loftet.

- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:
- Det bør undersøkes hvor musene kommer inn og tettes der det er nødvendig.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

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

Årstall: 2010 Kilde: Eier



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er våtromsplater på vegger og panel på innvendig tak.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv og varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

For å lukke avviket må det foretas utbedringer.

Det må fortsatt benyttes dusjkabinett.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, toalett og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er kun naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Det er mur-/ betongvegger.



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er bygget etter teknisk forskrift 1997-2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Årstall: 2005 Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv og varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

For å lukke avviket må det foretas utbedringer.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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



Tilstandsrapport

pekepinn om membranens beskaffenhet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med wc, servant og dusjhjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredning med alders- og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for tiltak i stor grad vil være påvirket av personlig smak og ønsker.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredning med alders- og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for tiltak i stor grad vil være påvirket av personlig smak og ønsker.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Det er kjølerom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

- Det er avvik:

Luftingen til avløpet er membranventil (Durgo). Normalt er dette kun godkjent som sekundærlufting.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke behov for tiltak, da anlegget fungerer i dag.



TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

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

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er kvernpumpe til avløpet. Denne er nylig reparert/oppgradert.
Kvernumpen er ikke tilstandsvurdert, da dette krever spesialkompetanse- og utstyr.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det er to sikringsskap med automatsikringer.

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

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.
1988
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

Tilstandsrapport

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, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det anbefales at det foretas en el- kontroll.

Generell kommentar

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



TG 0 Branntekniske forhold



Tilstandsrapport

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

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

1.

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

Nei
2.

Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei
3.

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

Nei
4.

Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng ‘Rom under terreng’

Drenering og fuktsikring av grunnmuren er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Det er eldre grunnmur av betong med prosentstein. Deler av huset er fundamentert med betongplate.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er stedvis riss og mindre sprekker i muren/pussen. Normalt vil setninger i grunnen opphøre etter ca. 15. år, med mindre det foretas endringer eller tiltak som påvirker grunnforholdene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Riss og sprekker utbedres med murpuss.



Tilstandsrapport



TG 3 Forstøtningsmurer

Det er støttemurer av naturstein og betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Over 300 000



TG 3 Forstøtningsmurer - 2

Det er forstøtningsmur av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Forstøtningsmurer - 3

Tilstandsrapport

Det er støttemur av naturstein.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig 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.

TG 2 Oljetank

Det er oljetank i glassfiber.

Vurdering av avvik:

- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fra og med 01.01.2020 ble det forbudt å bruke fossil olje til oppvarming av bygninger. Oljetanken bør som hovedregel tømmes og graves opp, dette fordi det normalt vil være det beste tiltaket for å forebygge utlekking og forurensning. Det anbefales at tanken rengjøres etter at den er tømt. Kontakt et firma som har nødvendige kompetanse slik at tanken blir håndtert på en forsvarlig måte. Meld fra til kommunen når tanken har blitt sanert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1996

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er hentet fra Ambita/Infoland

Beskrivelse

Bygning i trekonstruksjon. Det er motorstyrt leddport.
Bygning med alders-/værslitasje.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

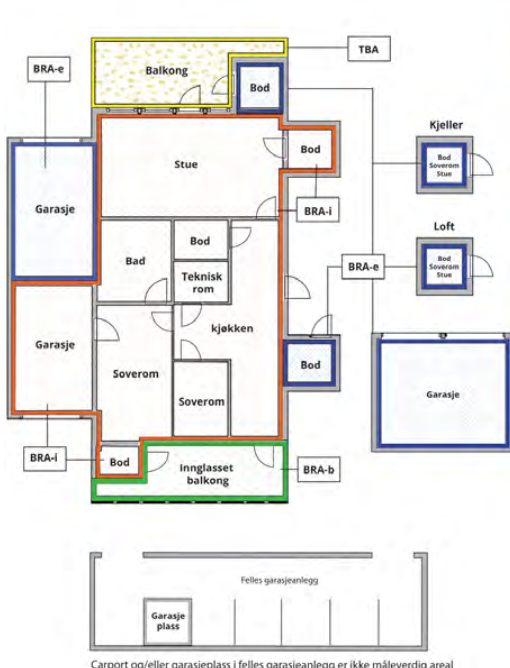
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med hybelleilighet/generasjonsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	50			50	
1. Etasje	116	5		121	
2. Etasje		84		84	
SUM	166	89			
SUM BRA	255				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, Soverom, Vaskerom, Vindfang, Soverom 2		
1. Etasje	Entré, Stue/spisestue, Gang, Kjøkken, Trapperom til underetasjen, Soverom, Bad, Soverom 2, Kjølerom	Trapperom til leilighet i 2. etg.	
2. Etasje		Trapperom, Gang, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bad/vaskerom	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er er ikke fremvist tegninger på underetasje/kjeller.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Det er ikke branncelleinndelt ihht. dagens forskrifter (TEK 17).

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innnglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		37		37	
SUM		37			
SUM BRA	37				

Romfordeling

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

Kommentar

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig med hybelleilighet/generasjonsbolig	249	6
Garasje	0	37

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2025	Thomas Kildahl	Takstingeniør
	Siri Gjærum Lundstrøm	Kunde
	Knut Lundstrøm	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	65	119		0	3107.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Sannidalsveien 273							
Hjemmelshaver							
Lundstrøm Knut, Lundstrøm Siri Gjærum							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i Sannidal, ved Kil. Kort vei til ALTI handlesenter og til Tangen hvor det går bussavganger til Kragerø og Kristiansand/ Oslo. Ca. 11 km til Kragerø sentrum. Kort vei til både sjø og Torsdalstjenna som er ett ferskvann like ved, med bade-og fiskemuligheter. Flotte naturområder i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei
Privat stikkvei, fra offentlig vei
Tilknytning vann
Kommunal vanntilførsel
Tilknytning avløp
Kommunalt avløp

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
20 000	1987

Kilder og vedlegg

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

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	03.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
 - Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
 - Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:
 - i) **Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
 - ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
 - iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.
 - iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.
 - v) **Tilstandsgrad TG1U:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.
 - Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- PRESISERINGER
- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:
 - i) Bad, vaskerom (våtrom)
 - ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.
 - For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
 - Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperring bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
 - Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
 - Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
 - Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QD1640>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Aktiv EM Kragerø
Oppdragsnr.
1302250029

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Siri Gjærum Lundstrøm	Knut Lundstrøm

Gateadresse
Sannidalsveien 273

Poststed	Postnr
SANNIDAL	3766

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

1987

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

38

Antall måneder

6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Frende

Polise/avtalenr.

1110989

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: SGL, KL

Document reference: 1302250029

2

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

Svar

Nei

3

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

feil på kloakkpumpe

4

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

reparert og byttet kloakkpumpe

Arbeid utført av

Ole og Tore rørservice

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

byttet til sikringsskap for automatsikringer

Arbeid utført av

el-instalatør Terje Jørgensen as

11.1

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

☐ Nei

☒ Ja

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei

☒ Ja

15.1

Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☒ Nei

☐ Ja

15.2

Er tanken plombert?

☐ Nei

☒ Ja

Document reference: 1302250029

16

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

takfornyng 2023

Arbeid utført av

Takfornyng Telemark as

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

leilighet

17.1

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

generasjonsbolig

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

ingen utslag på test

21.1

Radonmåling

År

2008

Verdi

kjeller 70, plan 1/stue 30, plan 2/stue 30

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1302250029

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1302250029

Initialer selger: SGL, KL

4

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Siri Gjærum Lundstrøm	152743302afe5cd754c3397bb7c33302915bb7cf	21.02.2025 18:25:46 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Knut Lundstrøm	b74b6ec1441fb141ee9a0b6e3ec8f640f9177be7	21.02.2025 18:23:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1302250029

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

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

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

nets

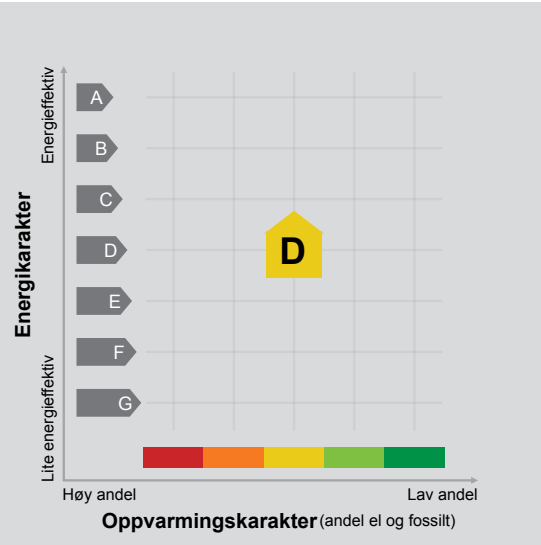
89

88

ENERGIATTEST



Adresse	Sannidalsveien 273
Postnummer	3766
Sted	SANNIDAL
Kommunenavn	Kragerø
Gårdsnummer	65
Bruksnummer	119
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	8585083
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiatest-2025-86889
Dato	03.03.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

AF/uhc

(Kommune)

KRAGERØ

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

Knut lundstrøm
3766 SANNIDAL

Byggherre (navn, adresse)

d.s.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested

Sannidal

Gnr.

65

Bnr.

119

Festenr.

Seksjonsnr.

Deres søknad

Dato

14.12.86

Arbeidets art

Bybygg

Byggets art

Generasjonsbolig

Behandling/vedtak

Bygningsråd

Vedtak dato

18.12.86

Saksnr.

350

Merknader

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget

☐ følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

1. Avtrekk fra våtrom o/tak eller vifte i vegg.
2. 30 cm fra feieluke til treverk.
3. Piperør fylles med mørtel til u.k. luke.
4. Ventilator tilkobles i 2. etg.
5. Sålen pusses.

Dette arbeidet må være fullført innen: 01.09.88

UNDERSKRIFT

Sted

Kragerø

Dato

14.06.88

Sign. / Stempel

Arne Fuglestad (e.f.)

KOPI SENDT

ansvars-havende

Navn

Vyvind Kristiansen

Adresse

Vedfoss, her

andre

Navn

Adresse

Navn

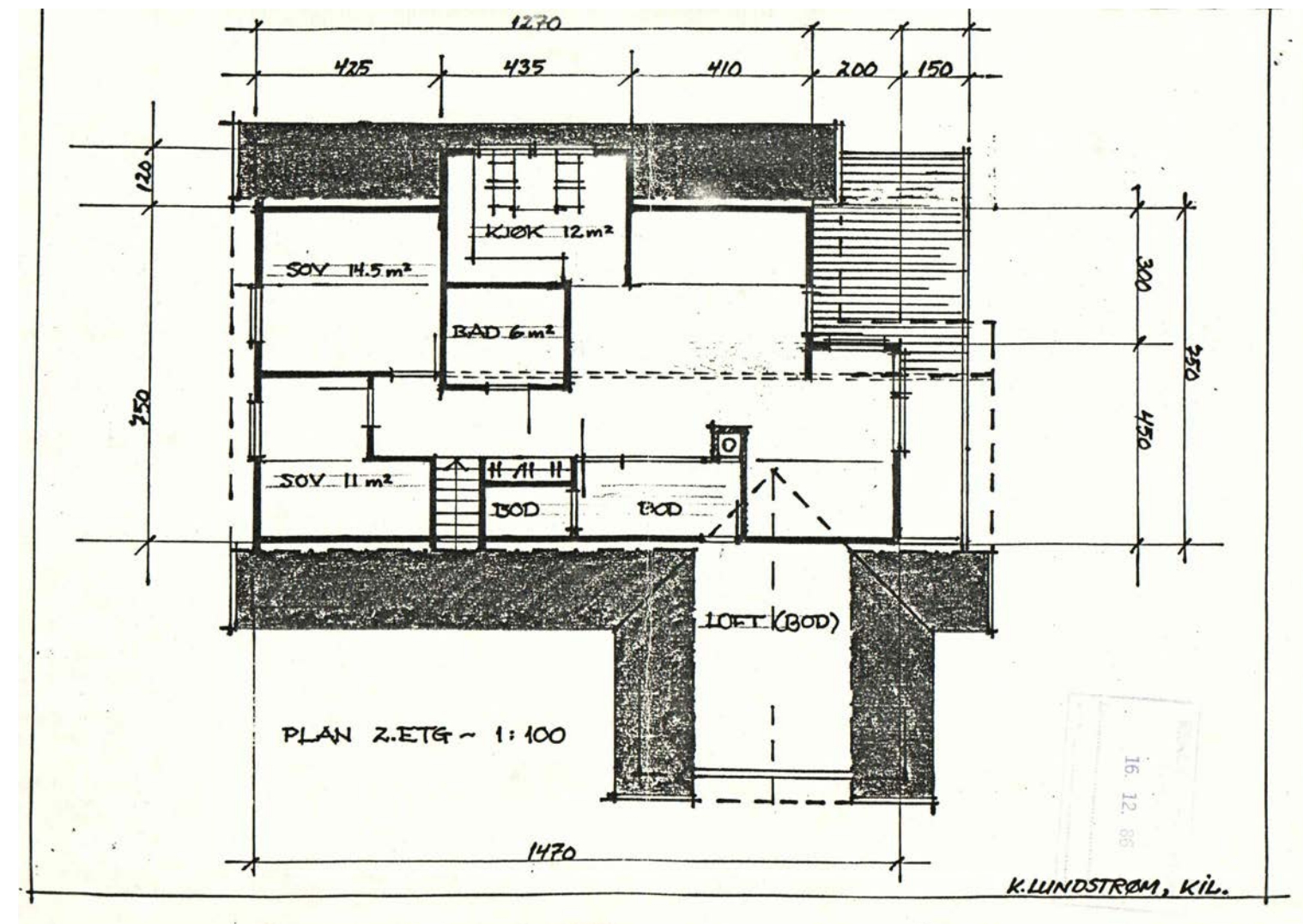
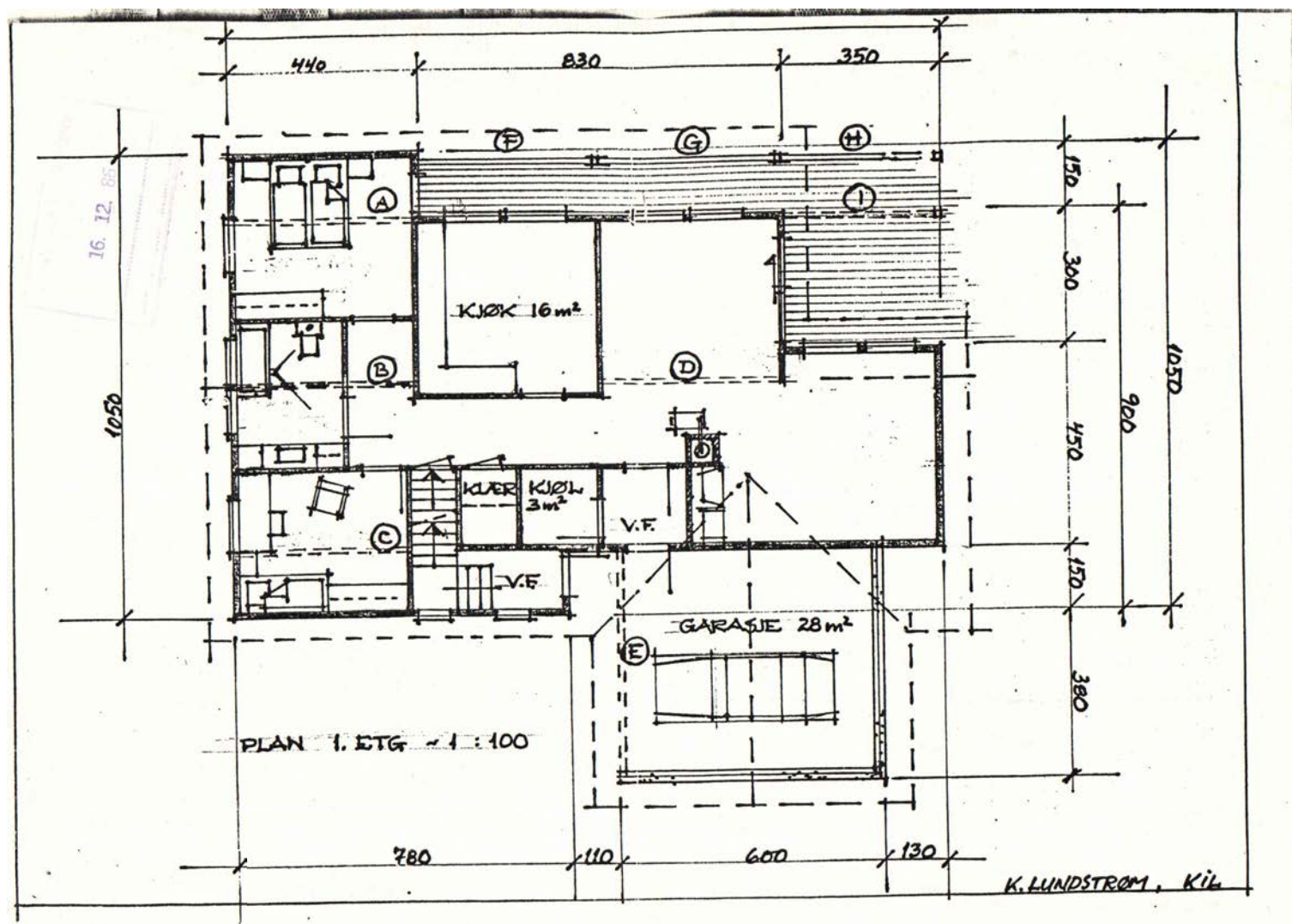
Adresse

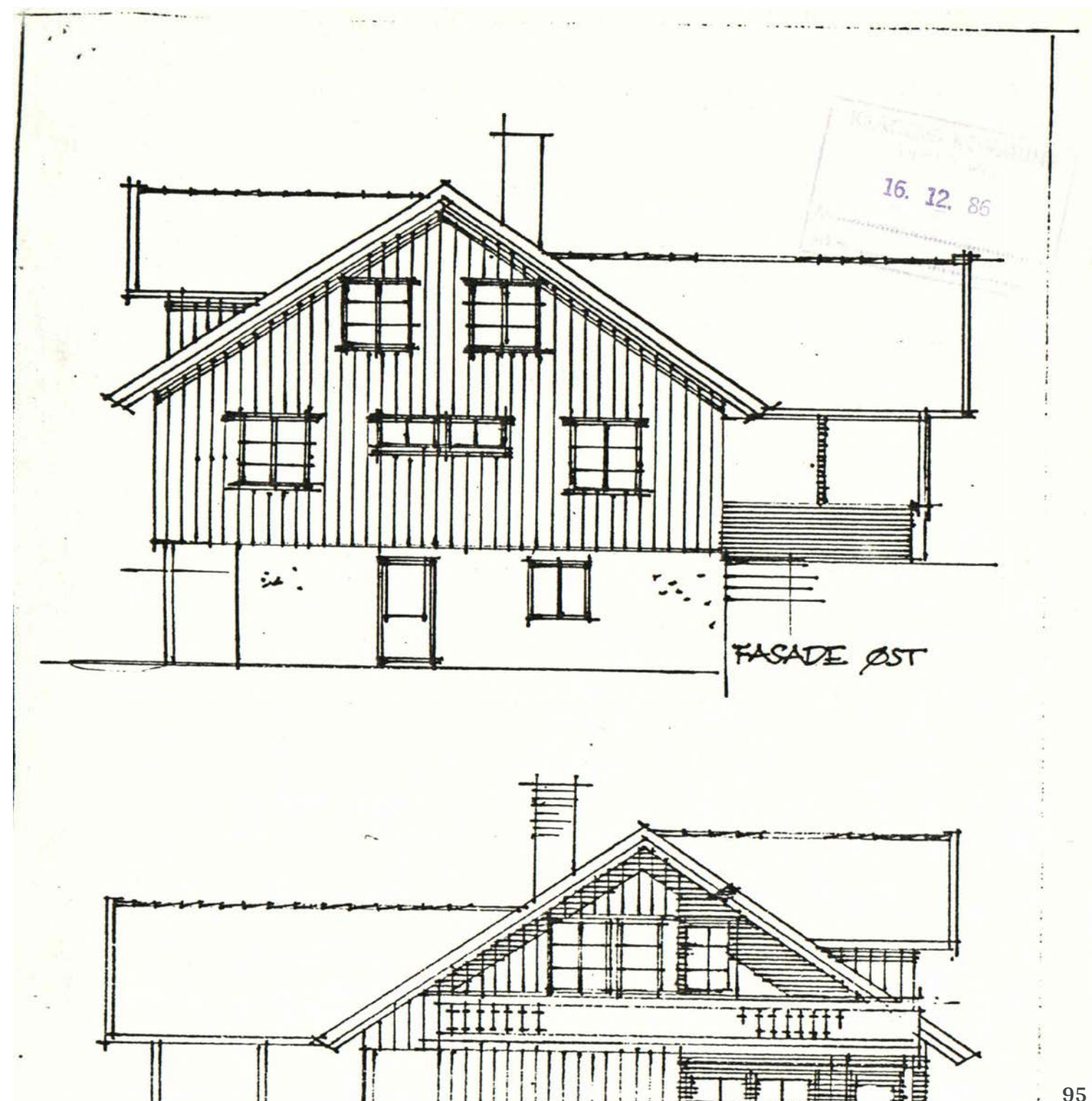
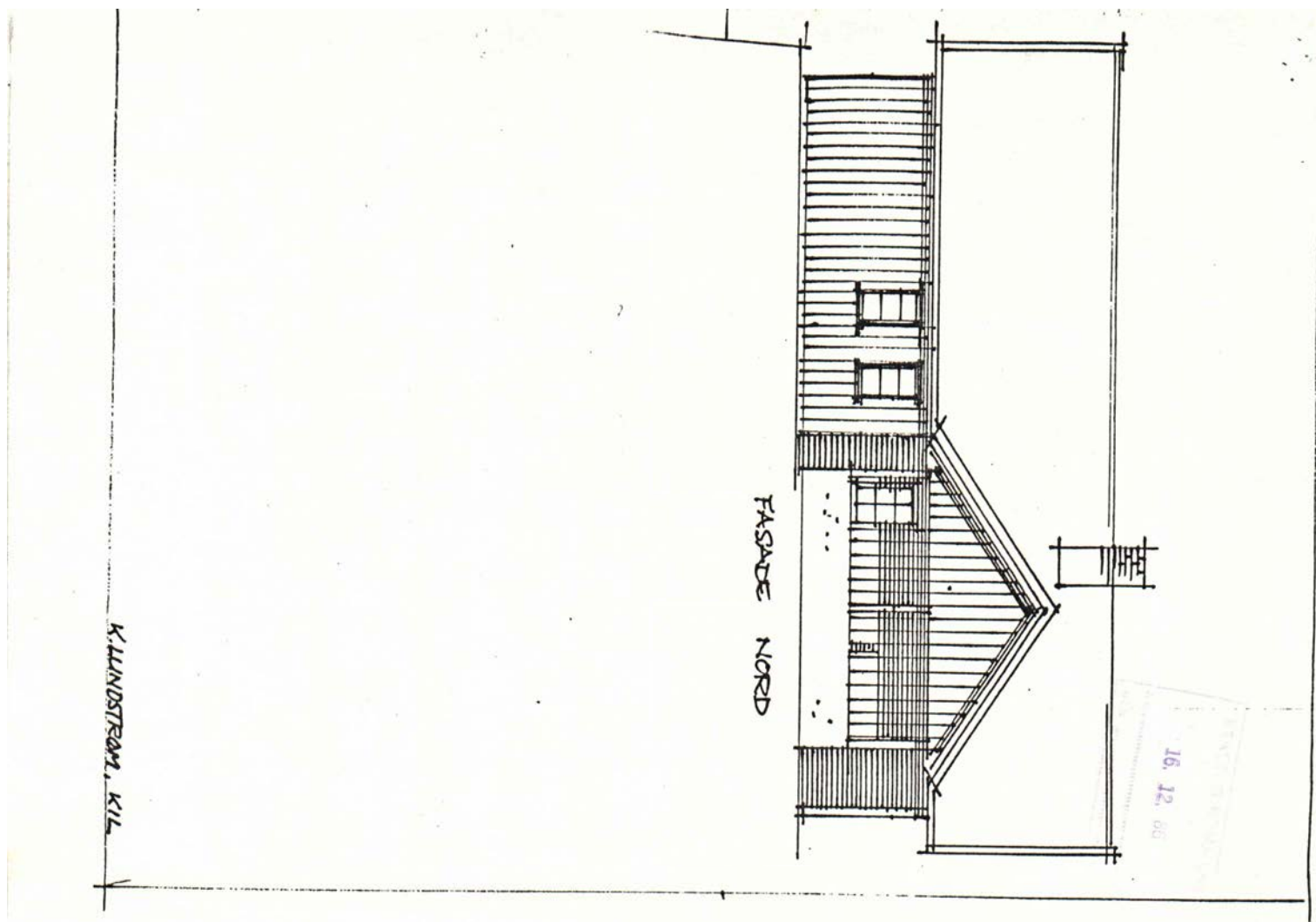
Navn

Adresse

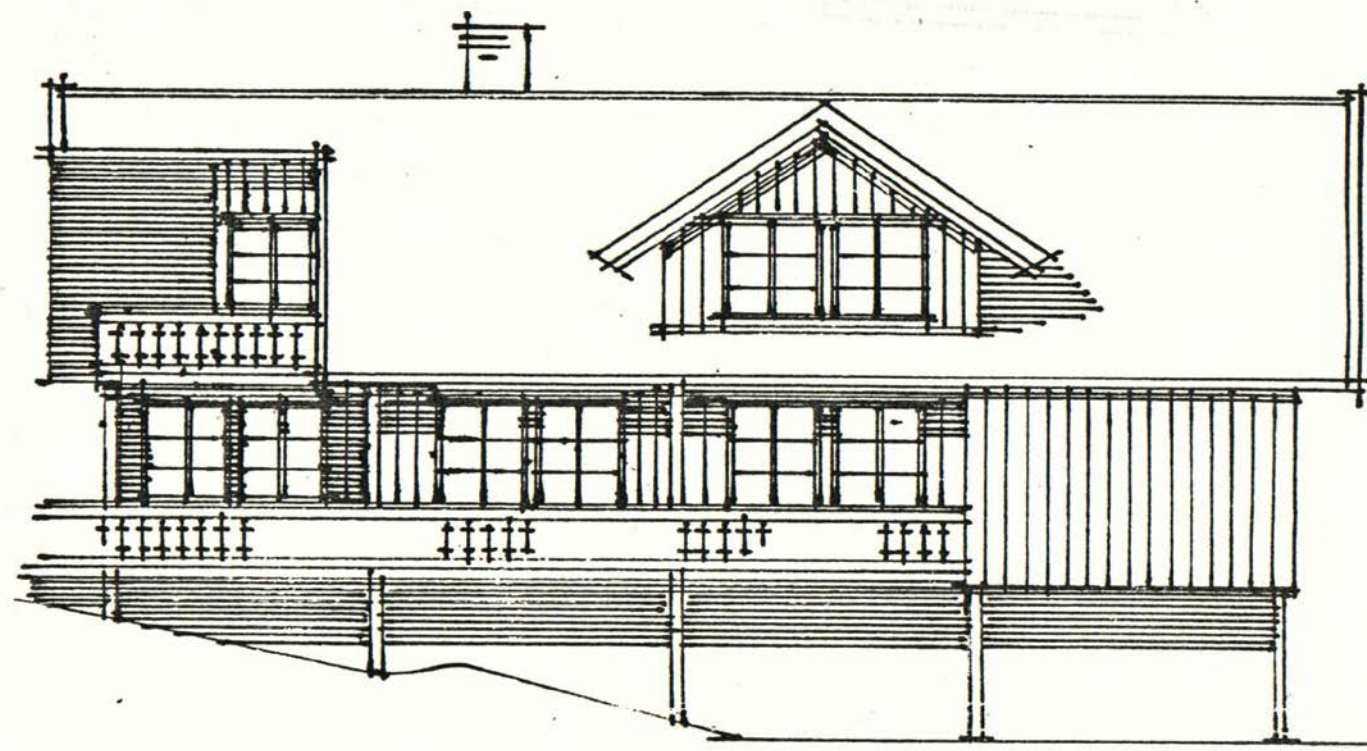
K-blankett 5138 Forlag Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

Kommunenes arkivnøkkel: 511

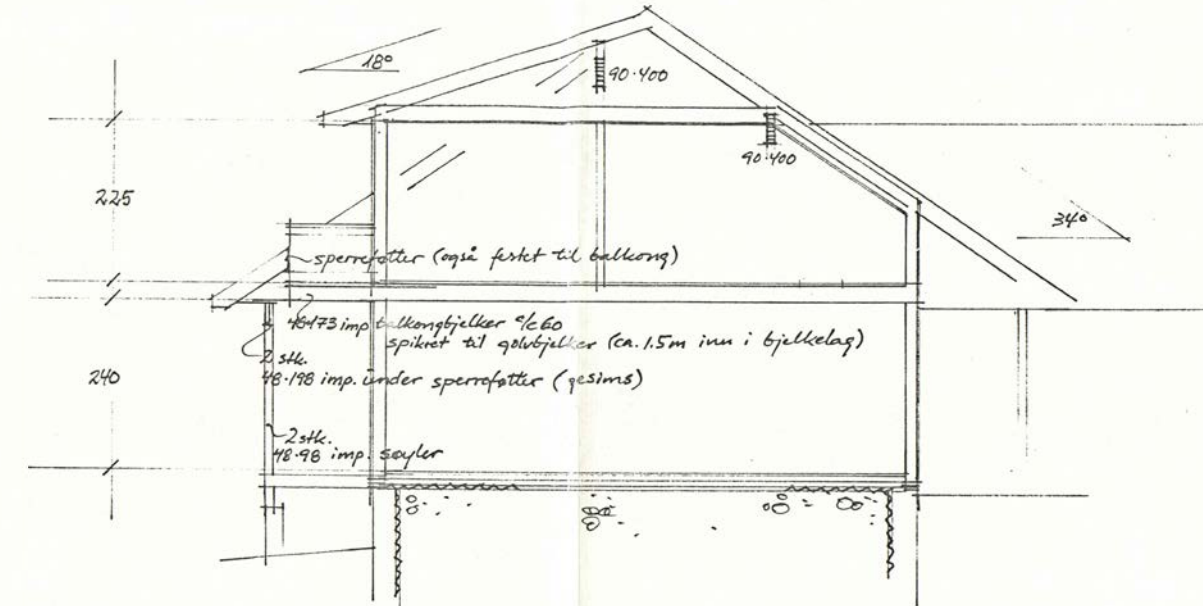
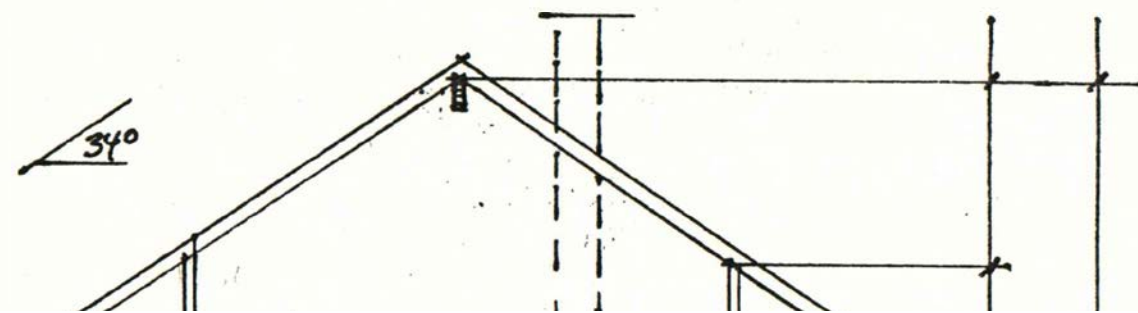




KRÅSTAD KOMMUNE
16. 12. 86



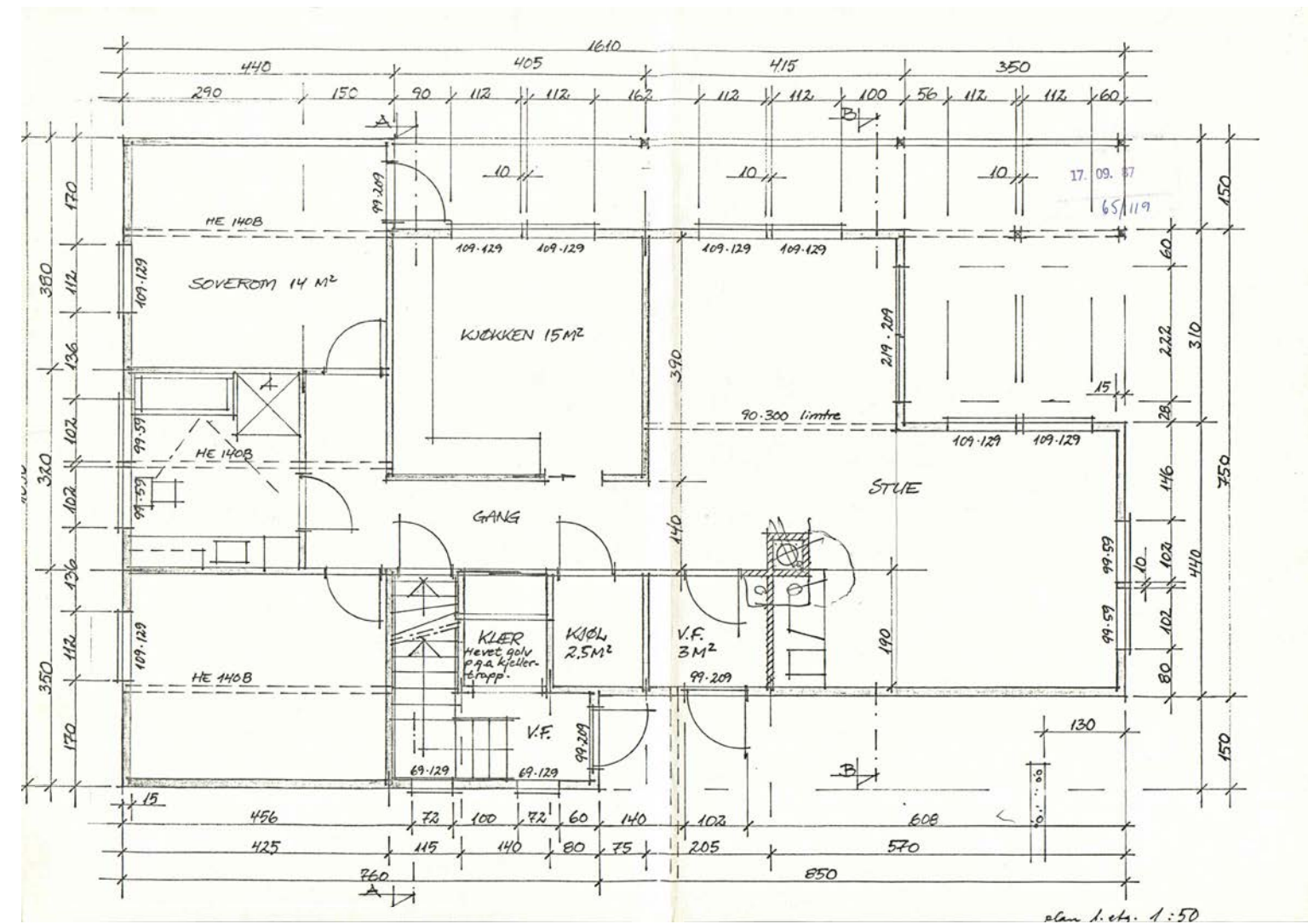
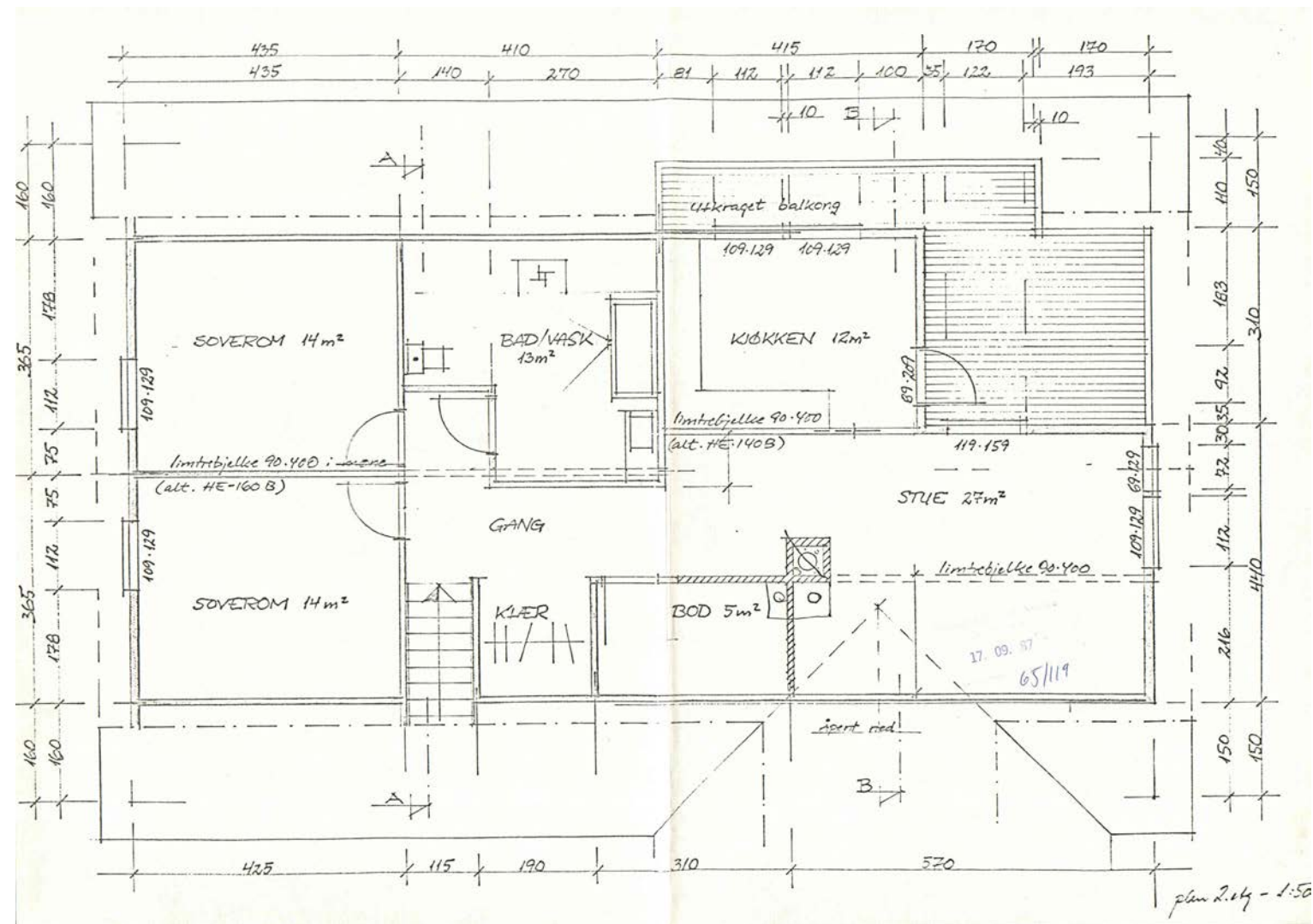
FASADE SYD

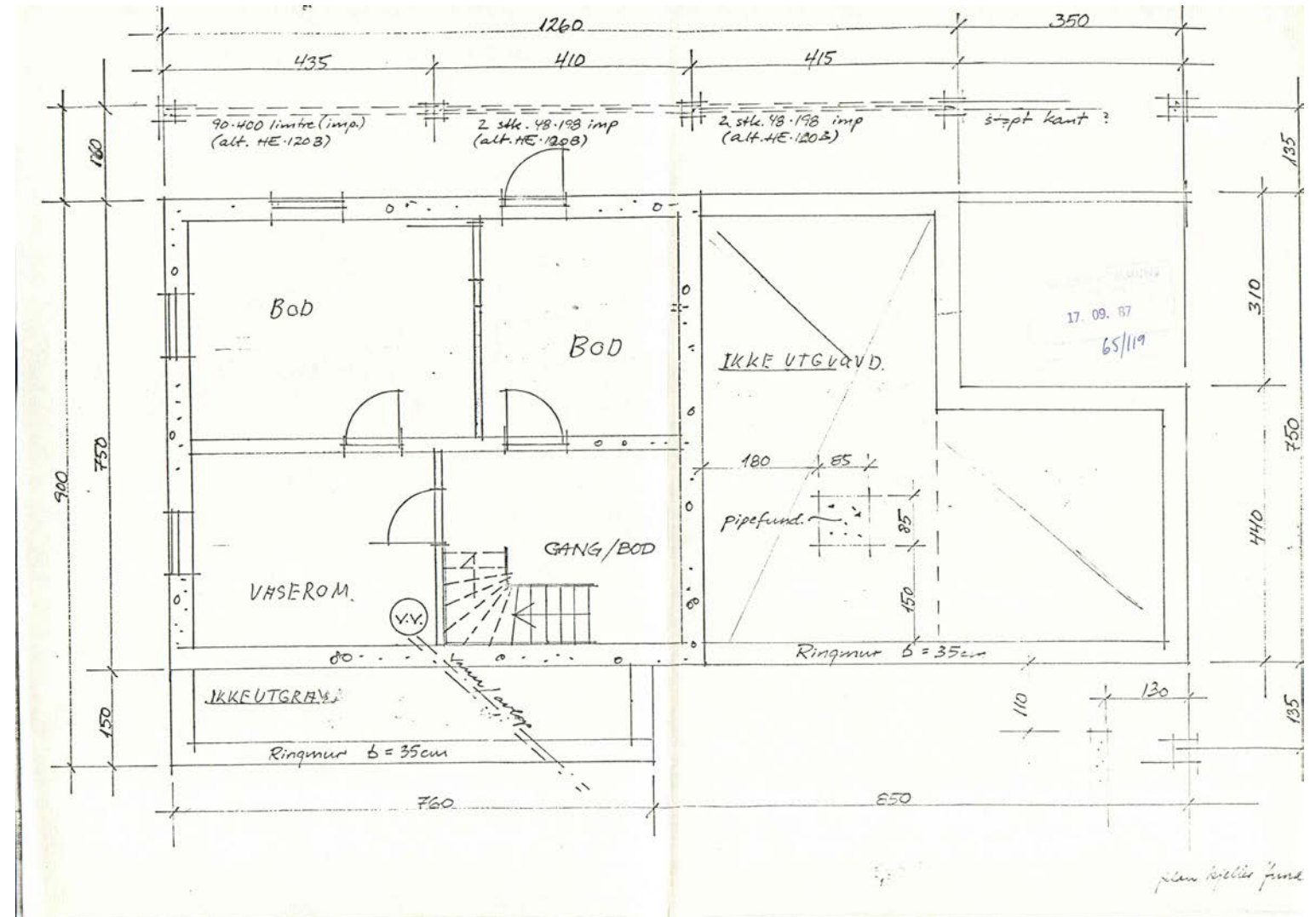
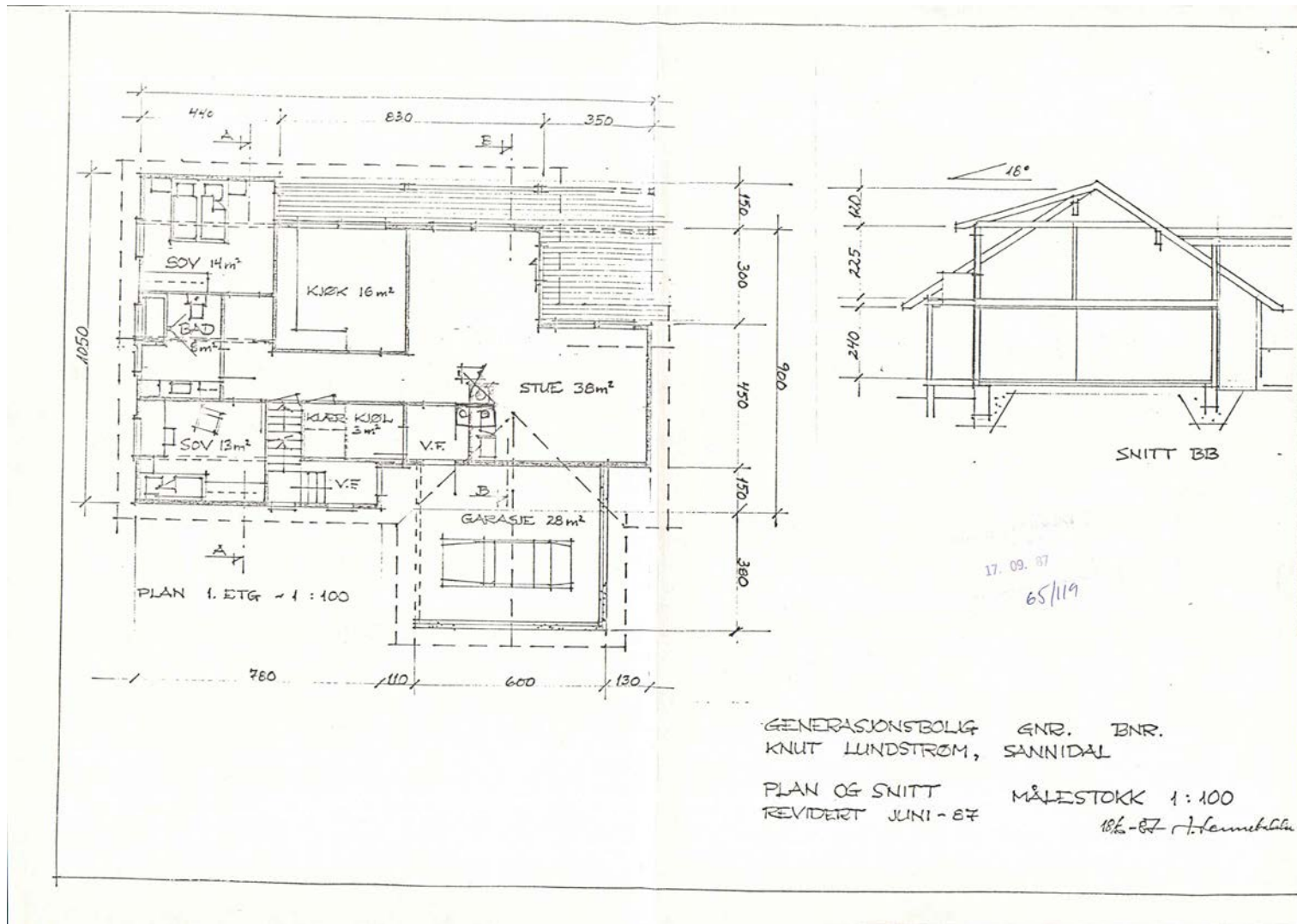


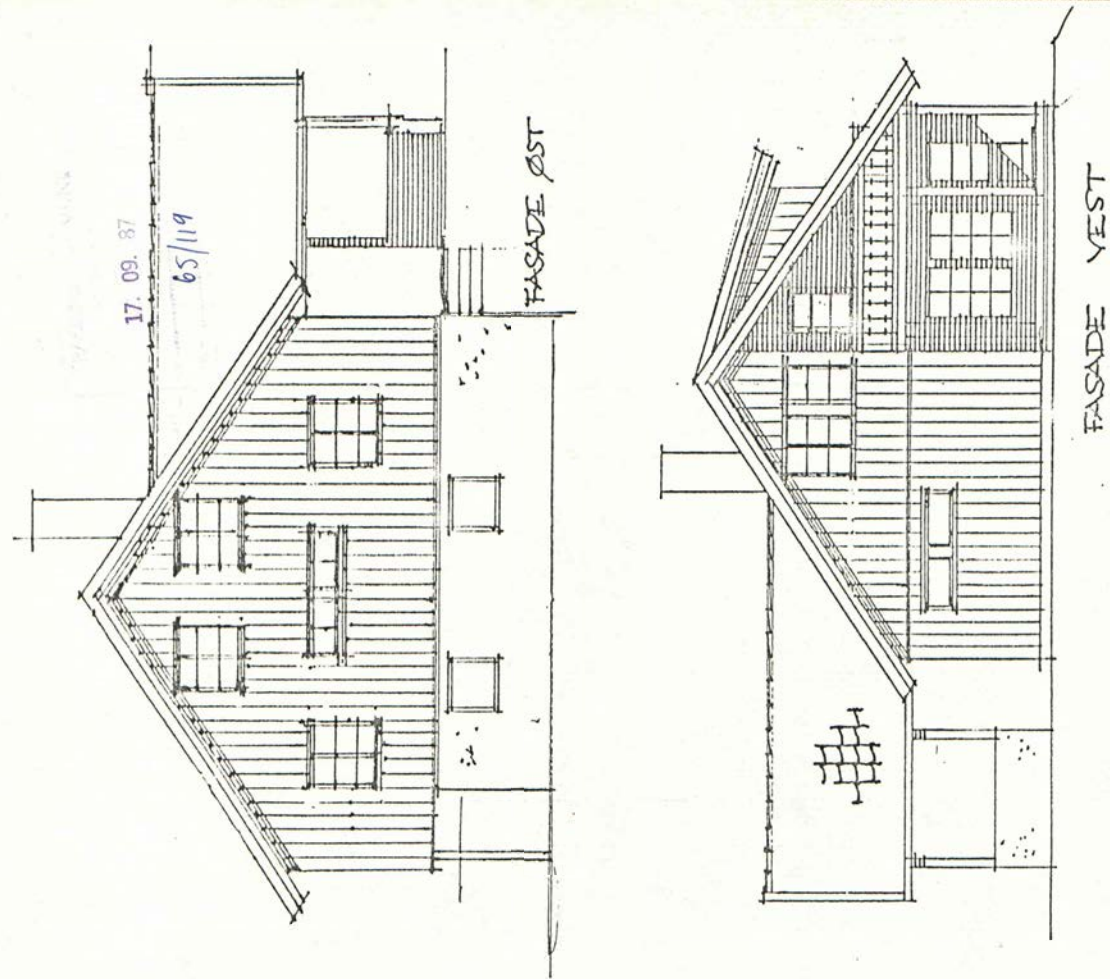
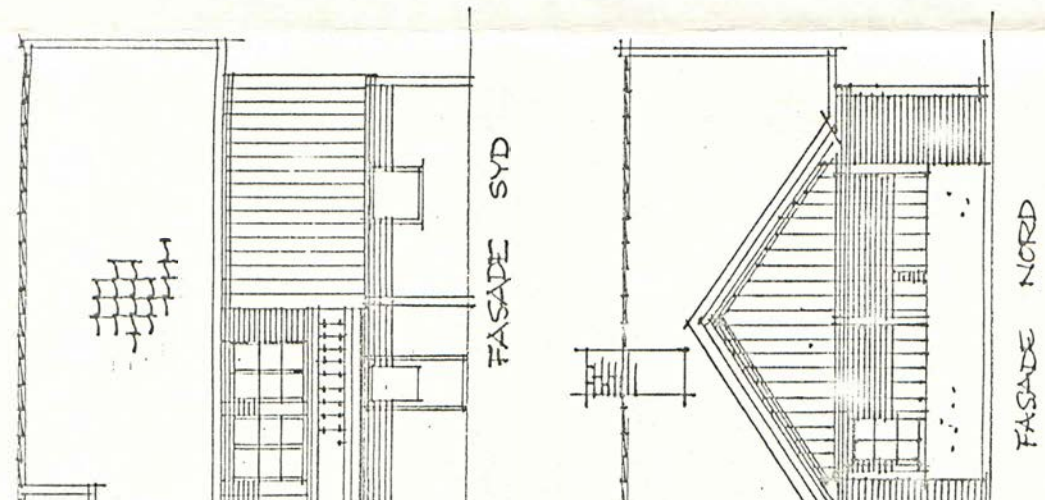
SNITT BB

17. 09. 87
65/119

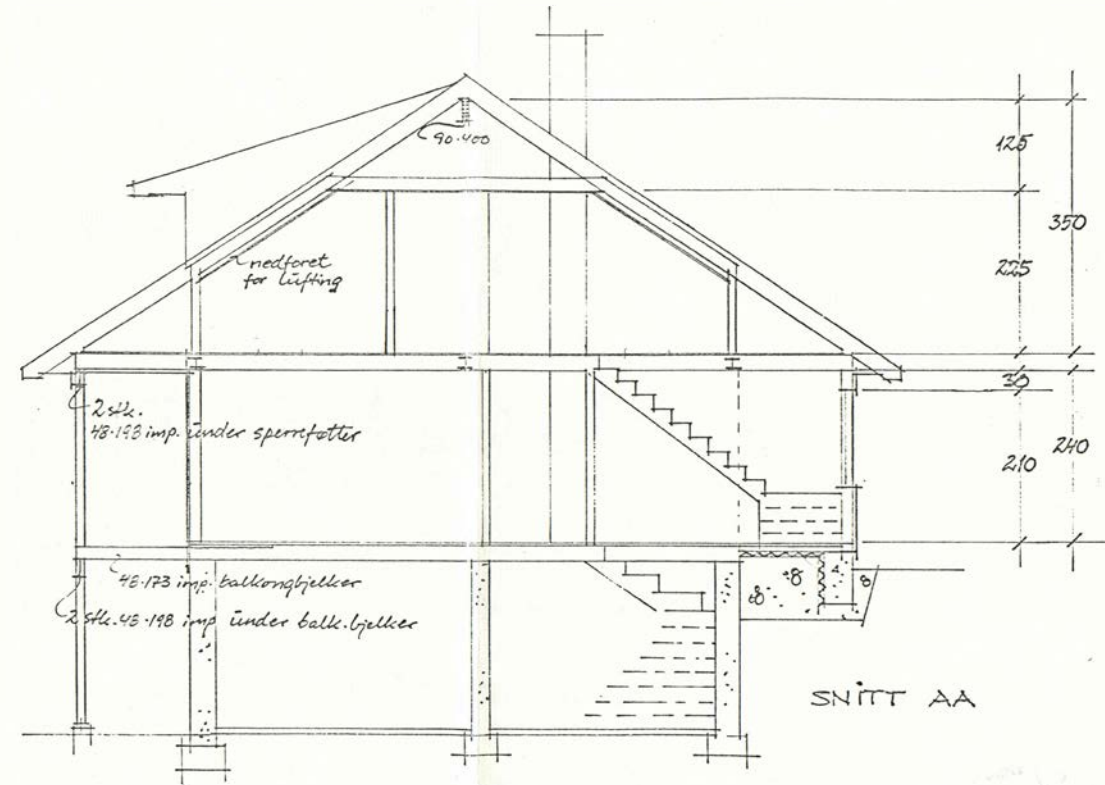
Snitt 1:50







GENERASJONSBOLG GNR. BNR.
KNUT LUNDSTROM, SANNIDAL
FASADETEGNINGER MÅLSTOKK 1:100
REVIDERT JUNI - 87 186-87 J. Samvick

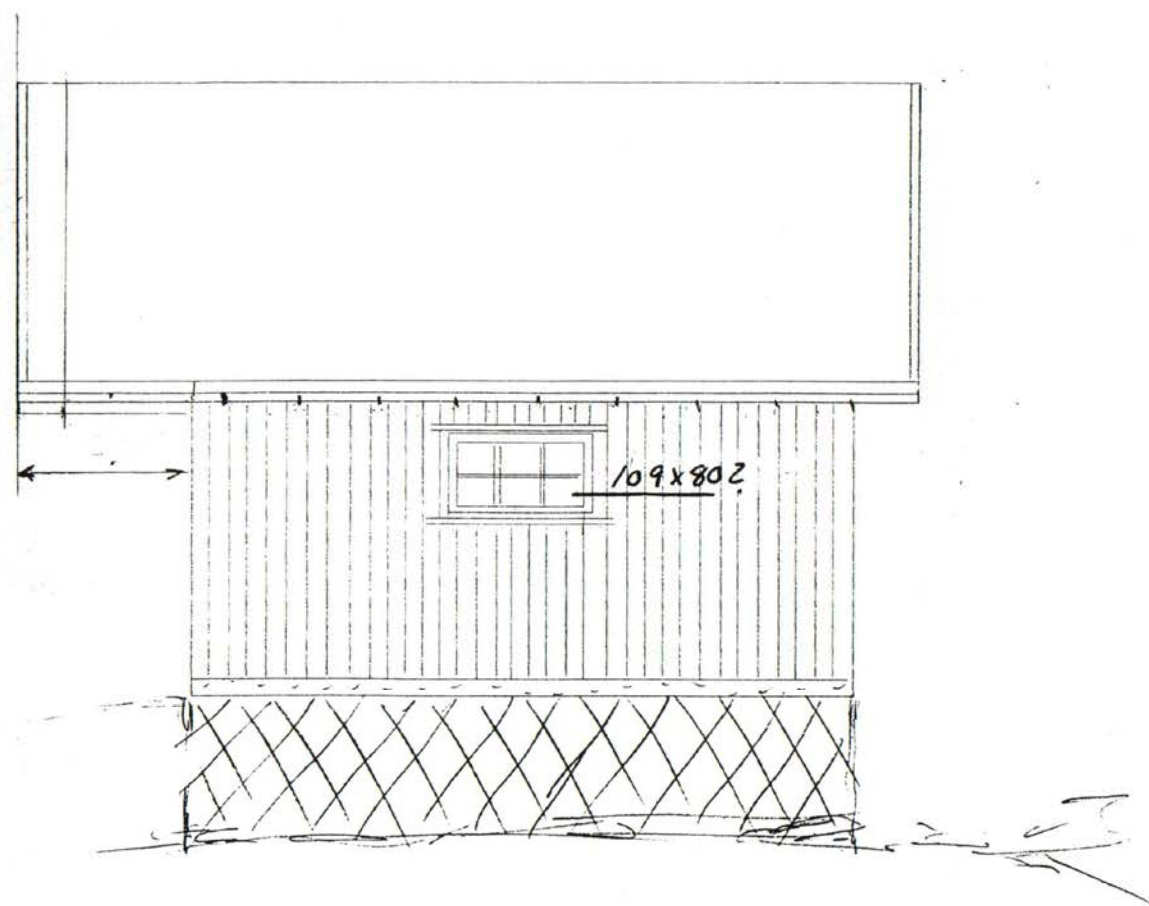


17. 09. 87
65/119

Snitt 1:50

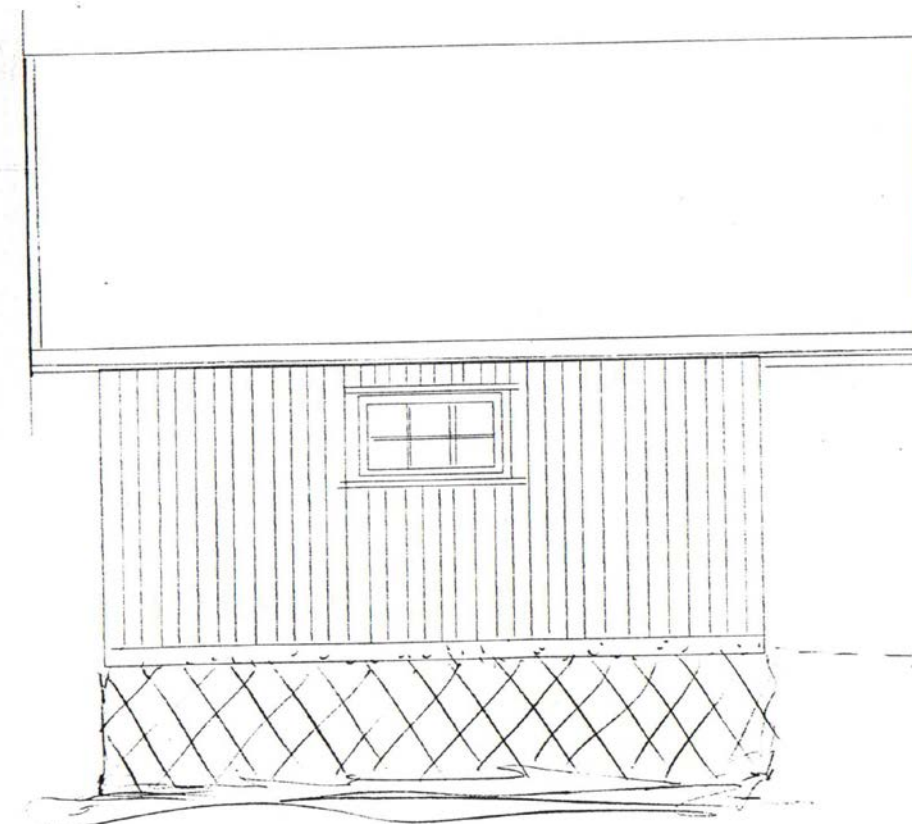
Garsje for
Knut. Lundström Samvidal.
Mål. - 1-50 Teg. A.W.

KRAGERØ KOMMUNE	
TEKNISK ETAT	
Reg.nr.	Saksbeh.
04 MARS 1996	
Ark. kode P	
Ark. kode S	
J.nr.	Dok.nr.
Kassasjøn	



Garsje for.
Knut. Lundström Samvidal.
Mål. 1-50 Teg. A.W.

KRAGERØ KOMMUNE	
TEKNISK ETAT	
Reg.nr.	Saksbeh.
04 MARS 1996	
Ark. kode P	
Ark. kode S	
J.nr.	Dok.nr.
Kassasjøn	

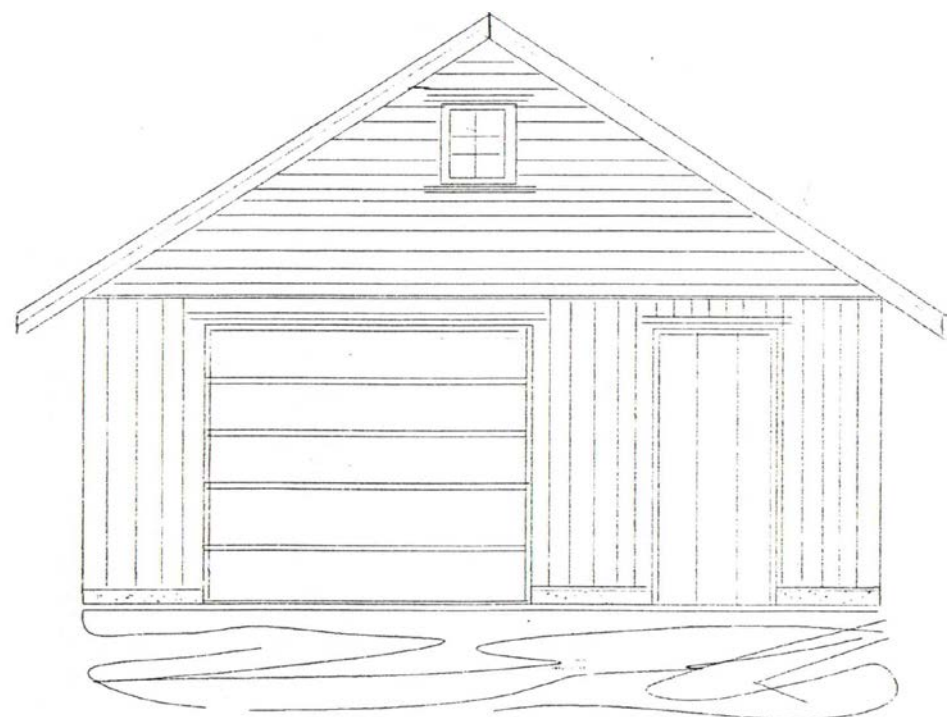


U
Garsje for

Knut. handström Samvick.

Mål 1-50 Teg. A.W.

KRAGERØ KOMMUNE	
TEKNISK ETAT	
Reg.nr.	Saksbeh.
04 MARS 1996	
Ark. kode P	
Ark. kode S	
Lnr.	Dok.nr.
Kassasjon	

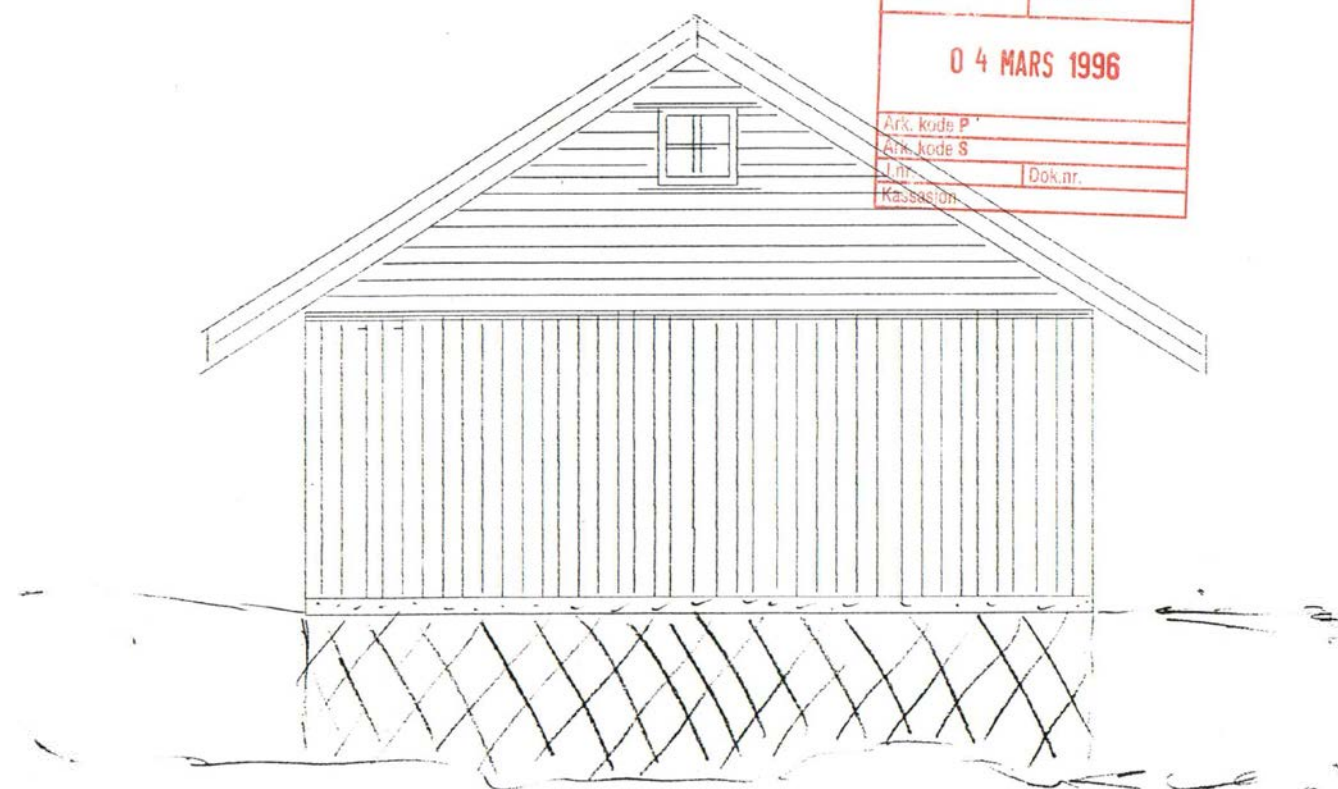


Garsje for.

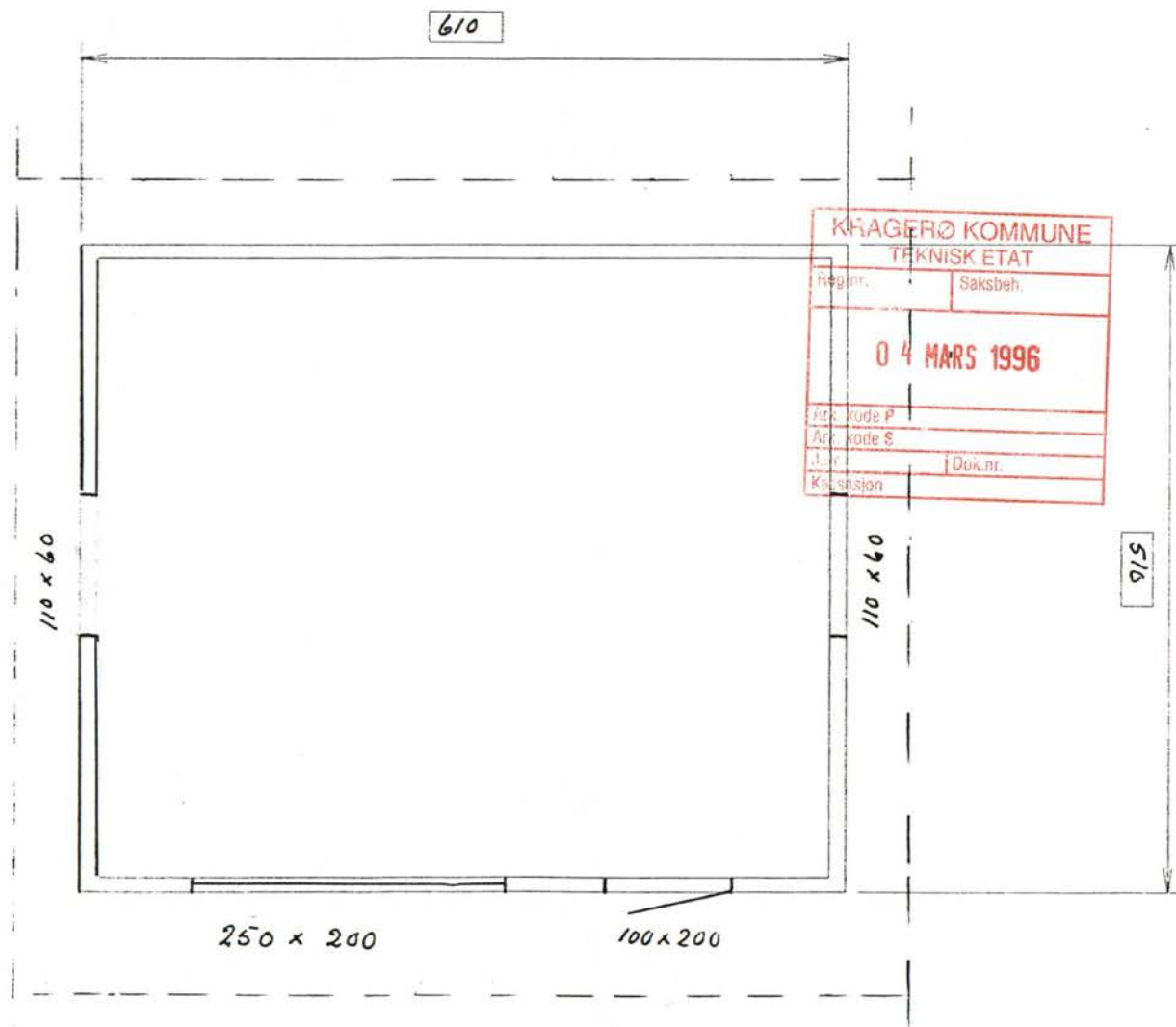
Knut. handström Samvick.

Mål 1-50 Teg. A.W.

KRAGERØ KOMMUNE	
TEKNISK ETAT	
Reg.nr.	Saksbeh.
04 MARS 1996	
Ark. kode P	
Ark. kode S	
Lnr.	Dok.nr.
Kassasjon	



Garsje for
Knut Lundstrøm Sunnvidet.
Mål 1.50 Tegnet A.W.



MÅLEBREV		☒ uten grensejustering ☐ med grensejustering
J.nr.		114/67.
Målebrev nr.		087/36.
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.		

Kommune	
Kragerø	

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	65	119	
Bruksnavn/adresse			
Fjellbo			
Areal	3270 m ² .		

Dagbokstempel

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	05.11.87.
Rekvirent	Knut Lundstrøm.
Bestyrer	Kjell Sjetne.
Forretning	kartforretning over eiendommen Fjellbo, gnr. 65 bnr. 119.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
		<i>Knut Lundstrøm</i>	<i>Kjell Sjetne</i>

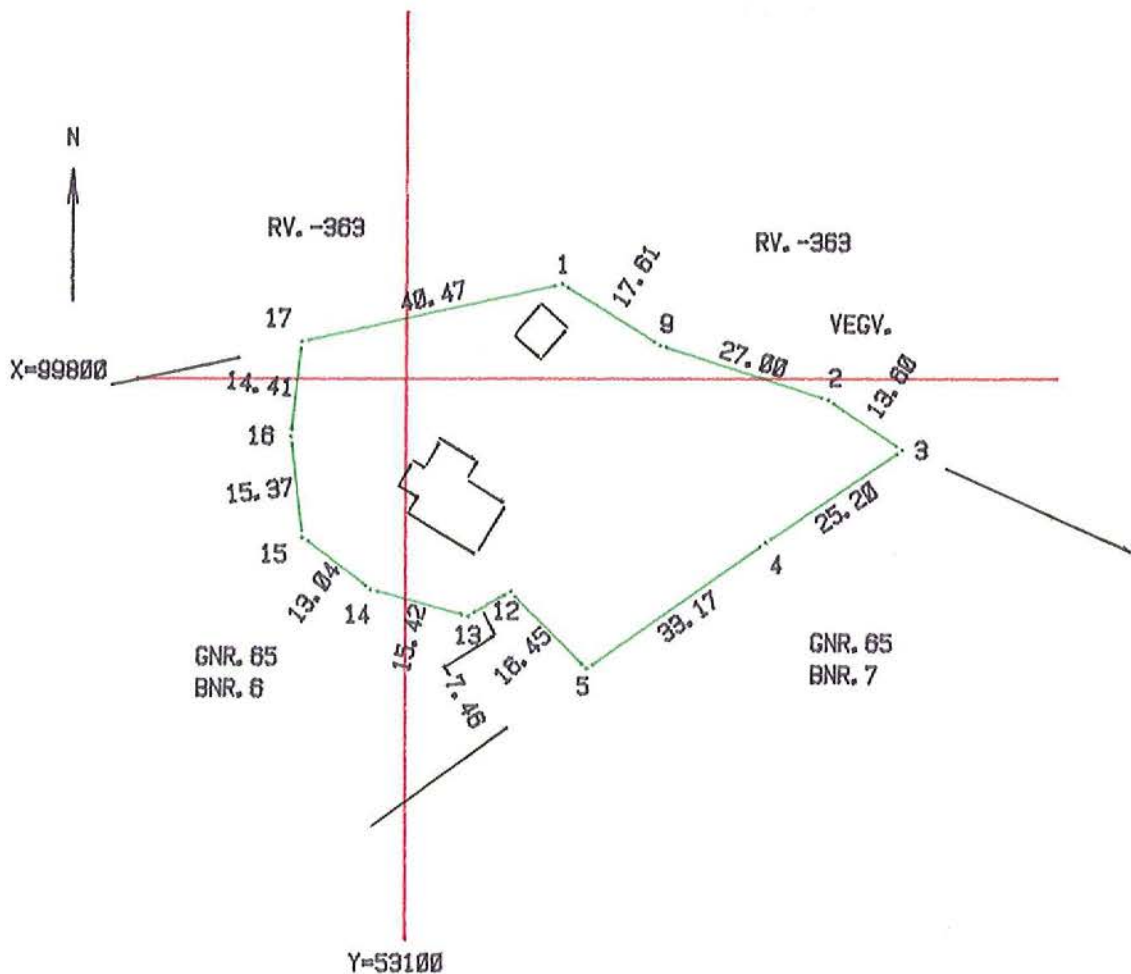
Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
Dagbokført 03.02.88. nr. 00382.	

Påtegninger (rettelser o.l.)

--

PUNKT	X	Y	MERKING	LENGDE	RADIUS
572 1	99814.31	53123.69	KAMSTÅL	17.61	
573 9	99805.01	53138.65	KAMSTÅL	27.00	
574 2	99796.78	53164.36	KAMSTÅL	13.60	
575 3	99789.23	53175.67	AL-MERKE	25.20	
576 4	99775.13	53154.79	KAMSTÅL	33.17	
577 5	99756.20	53127.56	KAMSTÅL	16.45	
578 12	99767.84	53115.93	AL-MERKE	7.46	
579 13	99764.12	53109.47	AL-MERKE	15.42	
580 14	99768.17	53094.60	AL-MERKE	13.04	
581 15	99776.11	53084.25	AL-MERKE	15.37	
582 16	99791.36	53082.40	AL-MERKE	14.41	
583 17	99805.67	53084.15	AL-MERKE	40.47	



Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kragerø kommune

Kommunenr.	4014	Gårdsnr.	65	Bruksnr.	119	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sannidalsveien 273, 3766 SANNIDAL								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- ☒ Kommuneplaner
- ☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ☐ Kommuneplaner under arbeid
- ☐ Kommunedelplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner over bakken
- ☐ Reguleringsplaner bunn
- ☐ Bebyggelsesplaner
- ☐ Bebyggelsesplaner under bakken
- ☐ Kommunedelplaner
- ☐ Reguleringsplaner under bakken
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ☐ Bebyggelsesplaner over bakken
- ☐ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019001
Navn	Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018 - 2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.02.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/1301/Kommuneplan%20%202018%20-%202030%20Tekstlig%20del.pdf
Delarealer	Delareal 3 108 m ²
	Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Områdenavn B
	Delareal 1 391 m ²
	KPHensynsonenavn H310
	KPFare Ras- og skredfare
	Delareal 3 108 m ²
	BestemmelseOmrådenavn Sannidal
	KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	3 108 m ²
KPHensynsonenavn	H910_107
KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal	59 m ²
KPHensynsonenavn	H370
KPFare	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2002107
Navn	Kil
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.03.2002

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/163/2002107_6_1.pdf

Delarealer	Delareal	3 101 m ²
	Formål	Boliger
	Delareal	6 m ²
	Formål	Friluftsområde

REGULERINGSPLAN "KIL" - KRAGERØ

REGULERINGSBESTEMMELSER SIDE 1 AV 6
REGULERINGSPLANEN
AV KRAGERØ KOMMUNE
K.SAK 09/02..... DATO 14.03.02
Bygningssjefen i Kragerø 080402

KRAGERØ KOMMUNE -

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR "KIL",
DELER AV GNR. 64 OG 65, - KRAGERØ KOMMUNE.

REGULERINGSBESTEMMELSER.

Dato for Kragerø kommunestyres egengodkjenning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:1000, datert **13.12.01**. Bestemmelsene er justert i henhold til vedtak i bygningsrådet 12.12.01.
Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for boligbygging innenfor planområdet, samtidig som eksisterende forhold registreres og inkluderes i planen for å bevare stedets karakter som etablert tettsted. Etablering av mindre boligområde er i tråd med kommuneplanens arealdel, vedtatt 10.12.98.

Området reguleres til følgende formål med nummerhenvising til plankartets tekstboks:

- | | | |
|----|--------------------|---|
| 1 | Byggeområder - | Boliger - nytt boligområde
- nye eneboliger
- eksisterende boliger
Bolig/forretning
Allmennyttig forsamlingslokale
Fritidsbebyggelse |
| 2 | Landbruksområder - | Jordbruk
Jordbruk/parkering/båtopplag |
| 3 | Trafikkområder - | Kjørevei
Offentlig brygge
Gang-/sykkelvei m/ adkomstmulighet |
| 5 | Fareområde - | Trafo
Høyspentlinje |
| 6 | Spesialområder - | Friluftsområde - land
Friluftsområde - sjø og vassdrag
Renseanlegg
Bevaring – boligområde
Privat småbåtanlegg - landdelen
Naturvernområde i vassdrag, bekk |
| 7. | Fellesområder - | Felles adkomstvei/avkjørsel
Felles parkering
Felles lekeplasser
Felles gårdsplass, torv, brygge |

Andre bestemmelser -

- | | |
|----|-------------------------------------|
| 8. | Gjerder; - utforming og plassering. |
| 9. | Fellesbestemmelser |

PBL. §25: REGULERINGSFORMÅL/ANDRE REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Boligbebyggelse.

I området kan det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Plassering av garasje og boder skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset, selv om denne ikke skal føres opp samtidig med dette. Bebyggelsens endelige plassering på tomte fastsettes av det faste utvalg for plansaker, - som også skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse. Eksisterende bebyggelse kan bygges om og til innenfor de samme retningslinjer. Det skal foretas vurderinger av elektromagnetiske felt, radonfare ras- og flomfare i forbindelse med videre planlegging av ny bebyggelse. Ved fare for radonstråling, skal ny bebyggelse med rom for varig opphold oppføres med radonfelle.

1.1.1 Nytt boligområde – Bo 1.

Omfatter området som i h.h.t. kommuneplanens arealdel er satt av til eneboliger. Området kan bygges ut med fra 8 til 15 boliger. Bebyggelsens endelig form og plassering fastsettes ved utarbeidelse av bebyggelsesplan. Maksimalt BYA på 15% av netto tomt, - % BYA = 15%. Maksimal TU på 25% av netto tomt, - % TU = 25%.

1.1.2 Nye eneboliger – Bo 2.

Omfatter områder som er satt av til eneboliger, 10 stk. Maksimalt BYA på 15% av netto tomt, - % BYA = 15%. Maksimal TU på 25% av netto tomt, - % TU = 25%

1.1.3 Nytt boligområde – Bo 3.

Omfatter område der det ligger en sjøbod. Sjøboden kan bygges om til bolig innenfor eksisterende veggiv.

1.1.6 Boliger

Omfatter områder med eksisterende boligbebyggelse. Disse kan bygges om og til etter det faste utvalg for plansakers skjønn. Likeledes kan det åpnes for nye boliger innenfor dette området dersom man finner dette tilrådelig.

1.2 Allmenntillegget forsamlingslokale - Speidernes hus.

I området kan eksisterende bygning bygges om og til. Bygningen har spesielle detaljer som skal bevares og videreføres ved utbedring.

1.3 Fritidsbebyggelse.

I området kan eksisterende bebyggelse forandres eller bygges til i h.h.t. de retningslinjer som fremkommer i kommuneplanen for Kragerø, arealdelen.

§ 2. LANDBRUKSOMRÅDER.

2.1 Jordbruk.

Området skal benyttes til tradisjonelt jordbruk og aktiviteter knyttet til dette formål. Bygninger som er knyttet til dette formål, kan oppføres i området. Bebyggelsens plassering fastsettes av det faste utvalg for plansaker, - som også skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse. All ny bebyggelse med rom for varig opphold skal oppføres med radonfelle.

2.2 Jordbruk/parkering/båtopplag.

Området skal benyttes til jordbruk, parkering og/eller båtopplag.

§ 3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Kjørevei.

Omfatter Kilsveien som er fylkesvei, og øvrige eksisterende kjøreveier i området, som kan vedlikeholdes og utbedres. Ved opprusting skal det etableres skulder på 0,5 m, kjørebane på 5,0 m, hvis mulig fortau på 2,0 m og skulder på 0,5 m. Kilsveien skal utvides med inntil 1 m på tre angitte steder fra Ishusbakken til krysset Brattekleiv. Utbyggerne må dekke kostnadene og utvidelsen skal skje i takt med utbyggingen. Omfatter ny vei A med regulert bredde på til sammen 6,5 m med skulder 0,5 m. Byggegrense er satt til 8 m. Tilpasninger som følge av eksisterende bebyggelse, skal avklares med stedlige veimyndigheter.

3.2 Offentlig brygge.

Omfatter havnevesenets brygge ved enden av Kilsveien, som kan disponeres etter retningslinjer fra eieren, i samarbeid med Kil vel.

3.3 Gang- og sykkelvei med adkomst.

Omfatter Ishusbakken som reguleres til Gang- og sykkelvei med adkomstrett for beboerne.

§ 5. FAREOMRÅDER

5.1 Trafo.

Omfatter område for eksisterende av trafo for el-tilførsel til og i planområdet. Ved endring av anleggene, skal dette tilpasses terrenget på en skånsom måte. Ny eltilførsel i området og ut til forbruker skal fortrinnsvis legges som jordkabel.

5.2 Høyspentlinje.

Omfatter eksisterende høyspentlinje med sikringssone angitt på reguleringsplanen. I denne sonen tillates ikke oppført bygninger eller andre varige konstruksjoner.

§ 6. SPESIALOMRÅDER

6.1 Friluftsområder.

Området skal bevares som naturområde. I dette området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter det faste utvalg for plansakers skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

6.2 Friluftsområde i sjø.

Omfatter sjøområdet utenfor strandlinjen. I området kan det anlegges flytbrygger for småbåter som vist i planen. Anleggene skal gi plass for uleieplasser etter nærmere avtale med eier/driver av anlegget. Øvrige småbåthavner/brygger har etablerte bryggfester etter avtale med grunneier eller andre. Eksisterende bryggeanlegg som er vist i planen kan utbedres, og eventuelt bygges ut etter det faste utvalg for plansakers skjønn. Anleggene med akterfester skal ikke være til sjenanse for båttrafikk i området.

6.3 Kommunalteknisk anlegg – renseanlegg.

Omfatter område for kommunalt renseanlegg, med nødvendige bygninger og konstruksjoner i tilknytning til dette. Ved endringer skal anlegget tilpasses miljø og terreng på en skånsom måte.

6.4 Bevaring – boligområde.

Omfatter de områder i planen som på grunn av en bygnings eller et bygningsmiljøes spesielle karakter, ansees som bevaringsverdig.

Bygninger som er regulert til bevaring tillates ikke revet. En skadet bygning eller deler av denne kan nektes revet dersom det etter kommunens skjønn ikke anses som urimelig å pålegge eieren å sette i stand bygningen.

Bestående bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges, forutsatt at bygningenes ekstriør med hensyn til målestokk, form detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt. Kommunen kan kreve at fasadene føres tilbake til tidligere dokumentert utseende, eller til et fasadeuttrykk i samsvar med bygningens alder eller områdets karakter.

Ved utbedring, reparasjon og evt. gjenoppføring, skal opprinnelige bygningsdeler i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng.

Tiltak av enhver art i dette området skal godkjennes av kommunen etter at antikvarisk myndighet/fylkeskonservatoren har uttalt seg.

6.6 Naturvernomsråde i vassdrag – Kilsbekken.

I området skal eksisterende bekkeløp bevares og tilrettelegges der hvor det er nødvendig, slik at det kan gå fisk i bekken. Bekkeløpet skal graves opp for å få åpent løp og bru skal etableres over bekkeløpet til erstatning for veien. Vernet omfatter også terrenget i umiddelbar nærhet til bekken, slik at dette kan benyttes for ferdsel til fots og fiske. Tiltak kan gjøres for å verne nærliggende bebyggelse mot flom.

§ 7. FELLESOMRÅDER

7.1 Felles adkomstvei/avkjørsel.

Området skal opparbeides til felles adkomstvei til de enkelte boligfeltene.

7.2 Felles parkering.

Områdene skal opparbeides til felles parkeringsplasser for besøkende og for turgåere, og bygges ut i takt med utbyggingen av området.

7.3 Felles lekeplasser.

Omfatter områder for lekeplasser som skal opparbeides med sandlekeplass og benker. Der hvor terrenget egner seg for det skal det være plass til naturlige sklier for aking. Omkringliggende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Omfatter også felles badeområder som skal være tilgjengelige for allmenn bruk. Adkomst til badeplass på "Odden" skal skje mellom boligområde, BO3, og fjellet

Anlegg for lek og badeplasser, skal ferdigstilles før de nye boligområdene taes i bruk.

7.4 Felles gårds plass, torv, brygge.

Omfatter Kil vels bryggeanlegg med båtoptrekk. Dette området skal også fungere som torv og oppholdsplass. Anlegget skal ferdigstilles før de nye boligområdene taes i bruk.

ANDRE BESTEMMELSER -

§8. GJERDER; - UTFORMING OG PLASSERING.

- 8.1 Inngjerding av tomtene skal godkjennes mht. gjerdenes høyde, konstruksjon og farge. Dersom gjerdet plasseres innenfor tomtegrense, må også denne plassering godkjennes.

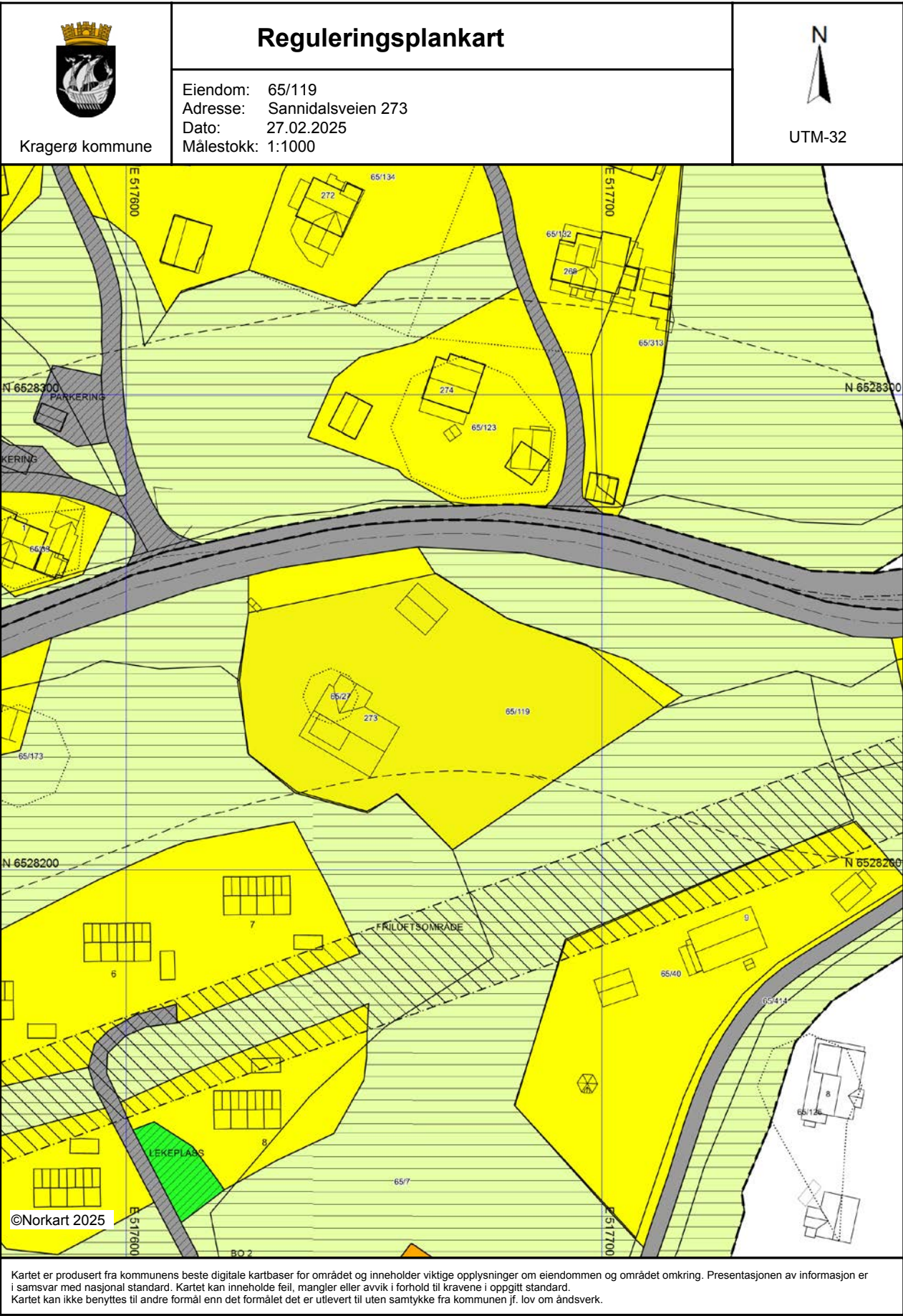
§9. FELLESBESTEMMELSER

- 9.1 Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.
- 9.2 Rettigheter og plikter i h.h.t. jordloven skal gjelde for hele planområdet.
- 9.3 Det skal avsettes tilstrekkelig plass for av- og pålessing samt biloppstillingsplasser nødvendig for eiendommenes bruk etter det faste utvalg for plansakers skjønn.
- 9.4 Arealet mellom byggegrense og veikant skal ikke inngjerdes. Det kan benyttes lave parkgjerder eller levende innhegning.
- 9.5 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av det faste utvalg for plansaker, innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.
- 9.6 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

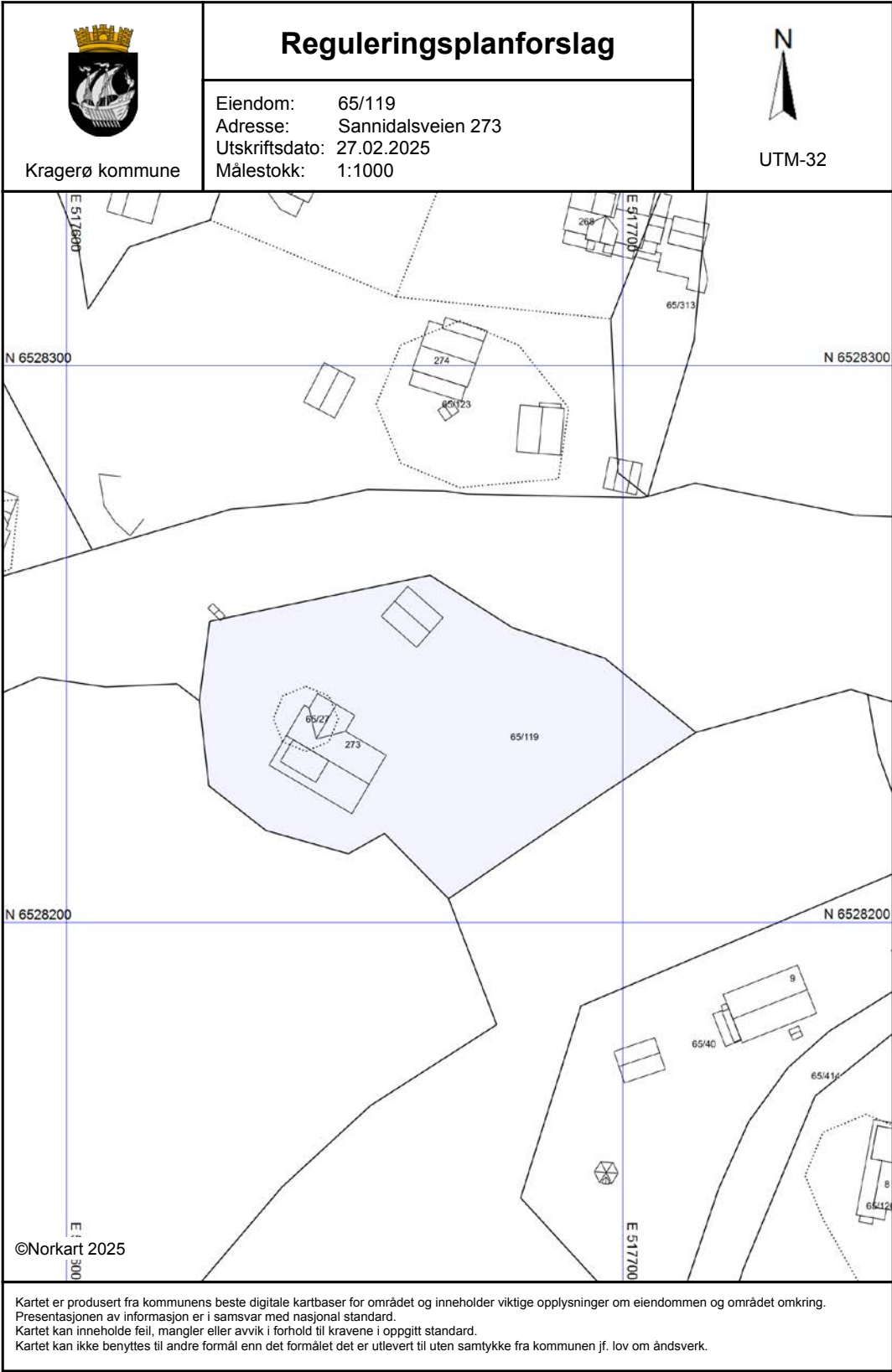
Kragerø, 13. desember 2001

MORTEN LUNØE
Arkitekthuset Kragerø AS.

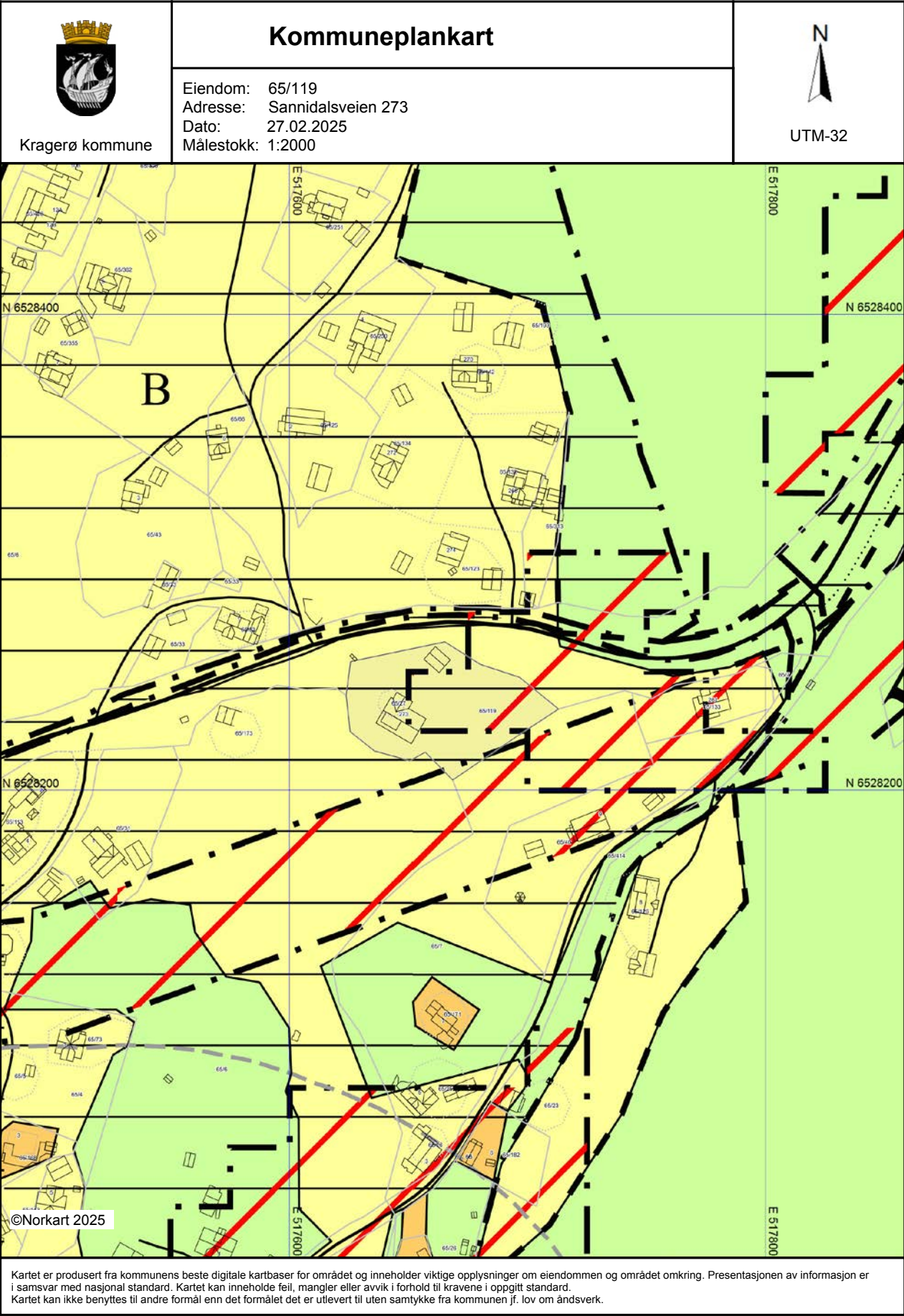
Bilag nr. 822.102



Tegnforklaring	
<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Område for fritidsbebyggelse
	Kjøreveg
	Friluftsområde (på land)
	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon)
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Tegnforklaring



Tegnforklaring

<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-</i>	
	Boligbebyggelse - nåværende
	Fritidsbebyggelse - nåværende
<i>Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsmål (PBL2008 §11-8)</i>	
	LNFR-areal - nåværende
<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §11-8)</i>	
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)</i>	
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
<i>Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-8)</i>	
	Bestemmelseområde
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008)</i>	
	Faresone grense
	Detaljeringsgrense
	Bestemmelsegrense
	Strandlinje sjø
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende
	Samleveg - nåværende
	Adkomstveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - nåværende
Abc	Påskrift arealformål/arealbruk
Abc	Kommune(del)plan - påskrift



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**

Nabolagsprofil

Sannidalsveien 273 - Nabolaget Kil - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Kilskrysset Linje 459, 607, 609, 701	1 min 0.1 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	19 min 18.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 2 min
Kristiansand Kjevik	1 t 33 min

Skoler

Sannidal skole (1-7 kl.) 130 elever, 8 klasser	10 min 0.7 km
Sannidal ungdomsskole (8-10 kl.) 168 elever, 12 klasser	22 min 1.7 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	9 min 7.6 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	28 min 33.4 km

«Landlig og rolig område med gode naboer som er flinke til å hjelpe hverandre»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Naboskapet

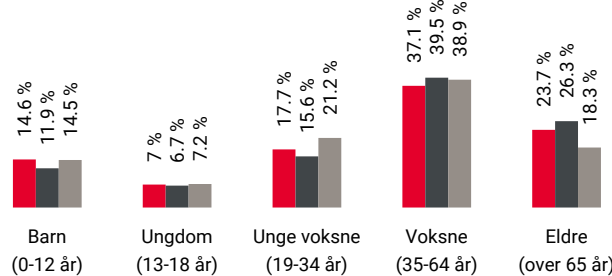
Godt vennskap 78/100



Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kil	1 372	656
Kragerø kommune	10 351	5 821
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sannidal barnehage (1-5 år) 70 barn	25 min 1.9 km
Årø barnehage (1-5 år) 58 barn	5 min 3.9 km
Hellekirken barnehage (1-5 år) 46 barn	7 min 5.3 km

Dagligvare

Coop Extra Haugtun PostNord	21 min 1.6 km
Rema 1000 Sannidal Post i butikk, PostNord	22 min 1.6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Gateparkering

Lett 87/100



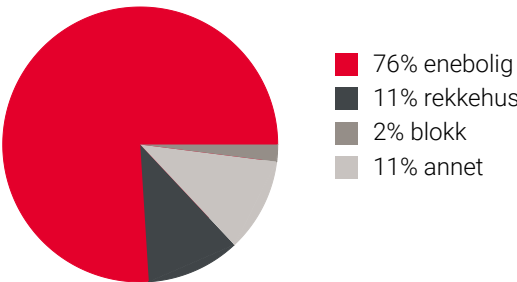
Støynivået

Lite støynivå 85/100

Sport

Sannidal skole Ballspill	10 min 0.7 km
Sannidal Barnehage Ballspill	26 min 1.9 km
MOT Kragerø	7 min
Family Fitness Kragerø	11 min

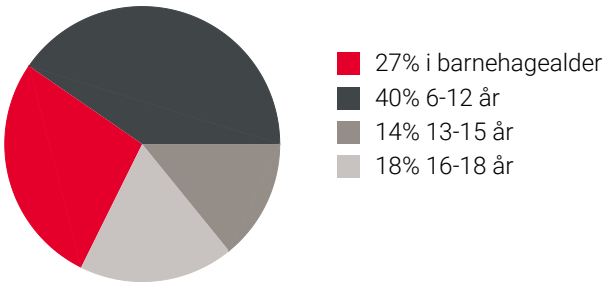
Boligmasse



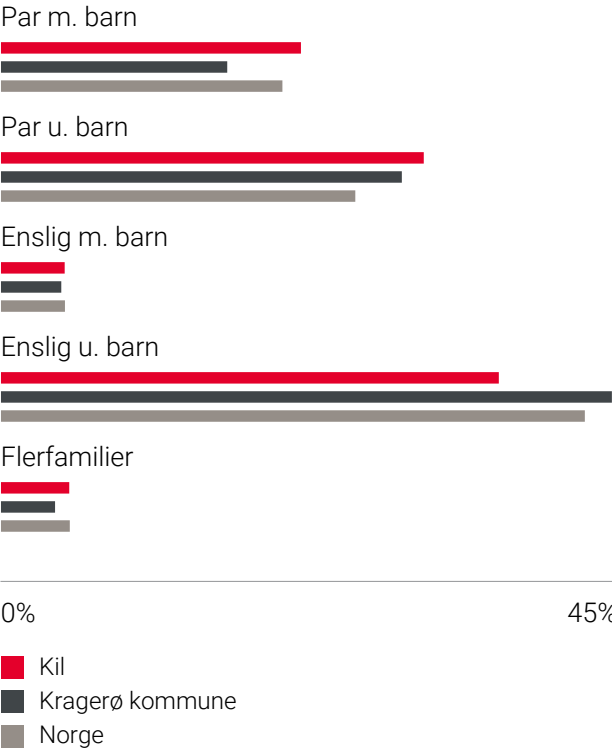
Varer/Tjenester

ALTI Kragerø	22 min
Boots apotek Sannidal	22 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

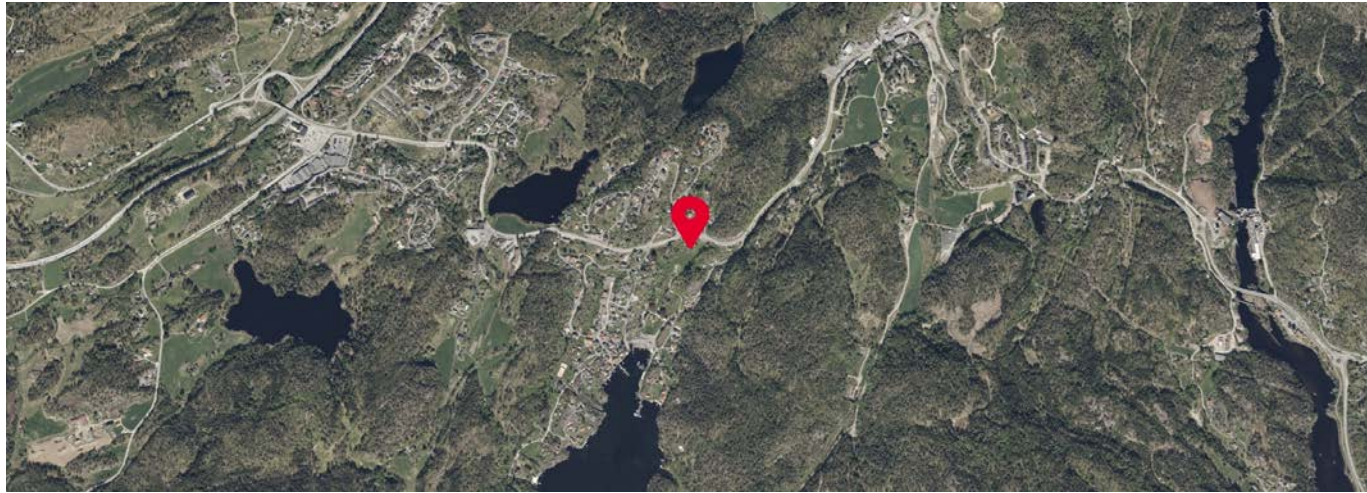


Familiesammensetning



Sivilstand

	Kil	Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



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

Notater



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eks-empelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eien-dommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forplik-tet til å akseptere høyeste bud.

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Sannidalsveien 273
3766 SANNIDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kragerø
Saksbehandler: Torunn Bakke

Telefon: 951 42 350
E-post: torunn.bakke@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre