

aktiv.





Eiendomsmegler

Nora Eikeland

Mobil 464 20 926

E-post nora.eikeland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Omkostn.: Kr 76 140,-
Total ink omk.: Kr 3 066 140,-
Selger: Sondre Solli Kvihaugen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1905
BRA-i/BRA Total 139/180 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 69, bnr. 39
Oppdragsnr.: 1302260063

Vadfossveien 9

Vadfossveien 9 er en sjarmerende og godt vedlikeholdt enebolig med landlig og barnevennlig beliggenhet.

Boligen er jevnlig oppgradert og har en praktisk planløsning med flere oppholdsrom, gode oppbevaringsmuligheter og hyggelige uteplasser. Både vinduer, tak og en del av kledningen ble skiftet av forrige eier. Boligen er i tillegg oppgradert med ny innmat i sikringsskapet.

Eiendommen har en fredelig og skjermet beliggenhet i Vadfoss i Kragerø kommune. Fra boligen er det omtrent 500 meter i luftlinje til Hellefjorden, hvor man finner flere flotte bade- og fiskeområder langs fjorden. Området byr også på gode turmuligheter, blant annet langs vakre Kammerfosselva. Årø barnehage og nærmeste bussholdeplass ligger like i nærheten av eiendommen, med kort og enkel gangavstand. Kragerø sentrum ligger ca. 6 km unna med videregående skole, butikker, serveringssteder og et variert kultur- og uteliv.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	82
Nabolagsprofil	109
Budskjema	118

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 139 kvm

BRA - e: 41 kvm

BRA totalt: 180 kvm

TBA: 42 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 78 kvm Entré, gang, bad, kjøkken, soverom, spisestue og stue

2. etasje

BRA-i: 61 kvm Gang, loftstue og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

33 kvm Terrasse- og balkongareal

2. etasje

9 kvm Terrasse- og balkongareal

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 26 kvm 2 boder

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 kvm Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Areal oppgitt under åpent areal er terrasser mot sør og frittliggende terrasse i hage.

Bod

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Garasje

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Tomtetype

Festet

Tomtebeskrivelse

Tomten er festet og grunneier er Peder Årø. Tomten er boltet, men ikke oppmålt.

Grensene blir beskrevet i en gammel skylddelingsforretning. Festeavgiften utgjør per i dag kr 650,- pr. år i følge eier, og konsumprisindeksreguleres hvert 10. år, neste gang i 2029. Grunneier har ikke besvart meglers henvendelse om informasjon vedrørende feste. Det har derfor ikke vært mulig å kontrollere informasjon om festeavgift og vilkår i kontrakt.

Grunneier må samtykke til overdragelse av festekontrakten. Hjørnet på uthuset ligger utenfor tomtegrense. Megler har estimert grensen helt ca, og det kan se ut til at en liten del av garasjen ligger utenfor tomtegrense. Da tomten ikke er oppmålt og eksakte grenser ikke kan påvises, kan dette ikke fastslås med sikkerhet. Uthuset har stått på eiendommen i over 60 år, og garasjen i over 40 år. Det er ingen kjente grensekonflikter med naboer, grunneier eller kommune.

Grensene i skylddelingsforretningen blir beskrevet slik: "Tomten Ekestad tar sin begynnelse i en bolt i tomtens østre hjørne og går langs hovedveien ca. 33 meter til bolt nr. 2. Her bøyer linjen og går ca 30 meter til bolt nr. 3. Går derpå i sydlig retning 37 meter til bolt nr. 4. Her bøyer linjen og går 34 meter til utgangspunktet".

Eiendommen har en solrik, skjermet og barnevennlig uteplass mot syd. Boligen har to verandaer mot syd – én med utgang fra loftsstuen og én med utgang fra stuen i hovedetasjen. Den ene verandaen har trapp ned til hagen. Hagen består av gressplen, beplantning og frukttrær, samt en stor plattform med gode solforhold.

Eiendommen har gruset adkomst med parkeringsareal og garasje. På nordsiden av huset er det et hyggelig inngangsparti opparbeidet med asfalt og kantstein som danner en koselig sti gjennom porten og opp til veien. Ved inngangspartiet er det etablert en liten terrasse.

Beliggenhet

Eiendommen har en fredelig og skjermet beliggenhet i Vadfoss i Kragerø kommune. Fra boligen er det omtrent 500 meter i luftlinje til Hellefjorden, hvor man finner flere flotte bade- og fiskeområder langs fjorden. Området byr også på gode turmuligheter, blant annet langs vakre Kammerfosselva. Årø barnehage og nærmeste bussholdeplass ligger like i nærheten av eiendommen, med kort og enkel gangavstand. Kragerø sentrum ligger ca. 6 km unna med videregående skole, butikker, serveringssteder og et variert kultur- og uteliv.

Helle barneskole med tilhørende fotballbane ligger omtrent 3 km fra eiendommen. Videre er det rundt 3,5 km til idrettsanlegget på Kolbonn, og cirka 4,5 km til treningssenter og Kragerø Idrettshall på Kalstad. Nærområdet byr ellers på flotte rekreasjons- og turmuligheter for både store og små.

For golfinteresserte er det omtrent 20–30 minutters kjøring til Kragerø Resort og deres særpregede 18-hulls golfbane, vakkert plassert mellom svaberg og skog. Her finnes også spaavdeling, tennisbaner og mulighet for leie av kajakk.

I sommerhalvåret er Kragerø kjent for sitt livlige sentrum med festivaler, konserter, utstillinger, sommershow og ulike kulturarrangementer som skaper en hyggelig atmosfære både for fastboende og besøkende.

Adkomst

Se kartskisse eller kontakt megler for kjørebeskrivelse til eiendommen.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av eneboliger.

Bygningssakkyndig

Ramberg Takst

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1905.

Bygningen er fundamentert på ukjent byggegrunn med grunnmur av naturstein og betong, og har støpt såle i deler av kjelleren.

Grunnmuren består av naturstein og betong.

Dreneringen er beskrevet som naturlig drenering på terrenget, med registrerte drenerør i plast.

Veggkonstruksjonen er en tømmerkasse med utvendig liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen er et saltak med sperrer og åser i tre, tekket med betongtakstein.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i stål.

Etasjeskillene i boligen er bygget som trebjelkelag.

Vinduene er 2-lags PVC-vinduer. Ytterdøren er en tredør med glassfelt, supplert med terrassedører i PVC og ytterdører i stål mot kjeller.

Eiendommen har terrasser i tre med rekkverk av tre, samt en utvendig tretrapp.

Til eiendommen hører en bod og en garasje. Bodens står på en delvis ringmur i betong og naturstein, med reisverk i tre og liggende bordkledning, og et saltak tekket med takplater. Garasjen har ringmur i betong, reisverk i tre med stående bordkledning, og et saltak tekket med blikkplater.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Nedløp og beslag

Avvik: Mer enn halvparten av levetiden er oppbrukt på pipebeslag.

- Veggkonstruksjon

Avvik: Det er registrert lite lufting mot gesimser, liten rotasjon av luft. Dette er normalt med tanke på bygge måte fra byggeår og at det er tømmerkasse.

Det er registrert noe svartesopp og misfarge på kledning mot takkonstruksjon.

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er registrert noe misfarge på undertak, dette er nok fra kondensering på undertak.

Det er registrert noe merker etter skadedyr, men det er ikke registrert aktivitet på befaringsdagen.

- Utvendige trapper

Avvik: Det er registrert noe alder og værslitasje.

Det er registrert noe bevegelse i trappen.

- Overflater

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det som kan forventes.

Overflater varierer i alder og kvalitet da de fleste overflater er fornyet, men det er registrert noe merker på eldre tregulv i 2 etasje og det er registrert noe bom på flis i gang.

Det er registrert en sprekke i laminat i spisestue mot stue.

- Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

- Rom Under Terreng

Avvik: Rom under terreng er etablert etter normal skikk fra byggeår, dette er da synlig grunn med natursteinsmur og en del med overflater i betong.

Dette er utført uten fuktsikring på terreng og det er naturlig at fukt og luft vil trekke gjennom natursteinsmurer.

- Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

- Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon

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

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

Avvik på alder gjelder for eldre deler i kobber.

Rørfordeler til rør-i-rør er montert i kjeller uten rørskap.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

Avvik på alder gjelder eldre avløpsrør i støpejern.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er ikke synlig fuktsikring mot rom under terreng.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Avvik: Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det er registrert noe riss og sprekker.

Det er registrert noe forvitring i betong.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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

I følge eier er det et lite stykke med eldre avløpsrør under grunnmuren, som ikke ble skiftet under fornying av avløpsrør.

Kragerø kommune vil bort fra septiktanker med overløp grøft, det er en fare for at det vil komme en kostnad rundt omkobling eller installasjon av mini renseanlegg for godkjenning.

- Tomteforhold > Septiktank

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

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Innhold

Eneboligen går over tre plan og inneholder:

Kjeller:

2 boder og teknisk rom / verksted

1. etasje:

Entrè, gang, kjøkken, soverom, bad, spisestue og stue.

2. etasje:

Trapperom/bod, stue med terrasse (event. ekstra soverom) og 2 soverom.

Det er i tillegg en eldre, enkel garasje med carport på siden, samt en utebod/uthus.

Standard

Vadfossveien 9 er en sjarmerende og godt vedlikeholdt enebolig med landlig og barnevennlig beliggenhet. Boligen er jevnlig oppgradert og har en praktisk planløsning med flere oppholdsrom, gode oppbevaringsmuligheter og hyggelige uteplasser. Både vinduer, tak og en del av kledningen ble skiftet av forrige eier. Boligen er i tillegg oppgradert med ny innmat i sikringsskapet.

Hyggelig inngangsparti med terrasse. Vindfanget leder til gang med garderobeløsning. I første etasje finner du entre, kjøkken, stue, spisestue, soverom og bad. Badet ble totalrenovert i 2023. Rør og elektrisk ble også fornyet. Badet fremstår lekkert med flislagt gulv med varmekabler og baderomsplater på vegger. Rommet inneholder servant med innredning, dusjkabinett, veggmontert wc og opplegg til vaskemaskin.

Kjøkkenet er eldre, men oppgradert med malte fronter, ny vask og nye kjøkkenbenker. Det er plass til spisebord ved vinduet, noe som gjør kjøkkenet til en hyggelig møteplass i hverdagen. Innredningen har profilerte fronter, laminert benkeplate med kum, opplegg for oppvaskmaskin og frittstående hvitevarer.

Stuen er lys og trivelig med god plass til både sittegruppe og spisebord. Nyere vedovn og varmpumpe er satt inn i stue/spisestue. Veggene er malt opp i lyse, delikate farger og det er nyere laminatgulv. Gode vindusflater slipper inn rikelig med dagslys, og fra stuen er det utgang til en koselig veranda.

Det er ett soverom på hovedplan.

I andre etasje er det gang, loftstue og 2 soverom. Begge soverommene ble pusset opp i 2022 med nye gulv, glatte flater og etterisolert. Loftstuen gir ekstra oppholdsrom og kan eventuelt deles av slik at man får et ekstra soverom. Her er det lyse vegger, nyere overflater og utgang til solrik veranda mot nord.

Kjelleren består av to kjellerrom.

Det er i tillegg et romslig uthus perfekt som snekkerverksted eller bod. Uthuset er eldre, og oppført før plan og bygningsloven av 1965 trådte i kraft. Uthuset har nytt tak og nytt elektrisk.

Garasje fra 1968 med carport på siden (se ferdigattest og midlertidig brukstillatelse).

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. Garderobeskap soverom medfølger ikke.

Hvitevarer

Hvitevarer kjøkken medfølger.

TV/Internett/Bredbånd

Det er fiber til eiendommen og mulighet for å tegne TV/Internett abonnement via Altibox.

Parkering

Det er parkering i garasje samt under carport, ellers godt med biloppstillingsplasser i gruset oppkjørsel.

Solforhold

Sol fra morgen til sen ettermiddag.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Frende, polisenummer 742936

Diverse

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

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita

- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

I forbindelse med kontroll fra feier ble det avdekket to avvik i 2020.

- Adkomst på takTILBAKEMELDING OK. 13.02.2020. Mangler trinn på tilbygg.
- Ubrennbar plate under feieluke TILBAKEMELDING OK 13.02.2020. 2.etg. Foran feieluke skal gulv være tildekket av en ubrennbar plate i en utstrekning på minst 30 cm fra skorsteinen. Ny eier overtar ansvar.

Energi

Oppvarming

Det er peisovn og varmpumpe i stue, begge fra 2022. Det er varmekabler i gulv på bad. Det er også montert panelovner på vegg i flere rom.

Informasjon om strømforbruk

Det er i følge eier ikke tegnet norgespris på måleren. Eiendommen hadde et strømforbruk på 10.200 kWh i 2025.

Energimerke

Rød G

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 990 000

Omkostninger kjøper

2 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

74 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

76 140 (Omkostninger totalt)

93 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

95 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 066 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 083 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 085 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 13 544 for år 2026

Informasjon om 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 5 679 for år 2026

Informasjon om 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 primærbolig

Kr 763 183 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 052 733 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for

kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

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

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Strøm, forsikringer og TV/internett.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 69, bruksnummer 39 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:

4014/69/39:

01.07.1909 - Dokumentnr: 900038 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

ÅRLIG AVGIFT NOK 20

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

Dette er festekontrakten mellom grunneier og eiendommen. Se mer informasjon under "tomt".

01.07.1909 - Dokumentnr: 900037 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4014 Gnr:69 Bnr:1

Dette er skylddelingsforretningen fra 1908, tinglyst 1909 når tomten ble fradelt. Skylddelingsforretningen beskriver tomtens grenser.

Festekontrakt / skylddeling ligger vedlagt i prospekt.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke tegninger fra opprinnelig bolig som antas å være oppført i 1905. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen. Huset er opprinnelig bygd lenge før plan- og bygningsloven av 1965, og det er derfor ikke å vente at opprinnelige tegninger eller tillatelser som midlertidig brukstillatelse / ferdigattest foreligger. Da tegninger ikke foreligger får ikke megler vurdert lovligheten av eiendommens bygningsdeler / bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse og ferdigattest må i dette tilfelle antas å ha lite / ingen konsekvens.

Det foreligger tegninger av veranda i begge etasjer, stemplet av kommunen 11.03.1985. Tegningene stemmer godt hva gjelder veranda i 2. etasje. Veranda med utgang fra 1. etasje er utvidet i senere tid og det er bygd trapp ned til hagen. Det er søknadspliktig å bygge/utvide veranda, megler kan ikke finne dokumentasjon på at forholdet er omsøkt. Forholdet er derfor å anse som en lovlighetsmangel. Kommunen kan kreve tiltaket omsøkt, og selv om det er sjeldent i ytterste konsekvens kreve tilbakeføring. Ny eier overtar ansvar og risiko, og evt. kostnader forbundet med dette.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest hva gjelder verandaene. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at eventuelle 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 bygg/tiltak ikke er lovlig tatt i bruk. Det er ikke unormalt at det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eldre tiltak i kommunen.

Det foreligger tegninger av garasje fra 1968, tegningen stemmer med dagens løsning. Det foreligger også ferdigattest datert 29.04.1969. Denne ligger vedlagt i prospekt. Det foreligger stempla tegninger av garasje fra 1986, disse viser en dobbel garasje. Denne ble ikke bygd. Det er oppført en carport på siden av garasjen. Megler kan ikke finne dokumentasjon på dette, og det må antas at tiltaket ikke er omsøkt. Kommunen kan kreve tiltaket omsøkt, og selv om det er sjeldent i ytterste konsekvens kreve tilbakeføring. Ny eier overtar ansvar og risiko, og evt. kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Septiktank og offentlig vann.

Kragerø kommune har begynt å føre tilsyn med private avløpsanlegg. Dersom anleggene ikke fungerer tilfredsstillende mht. forurensning blir eier pålagt utbedringer, evt. tilkobling til offentlig kloakk.

Eiendommen har mottatt brev fra Kragerø kommune som varsler at dagens anlegg ikke oppfyller gjeldene krav, og at det vil i løpet av 2026 bli sendt ut pålegg om utbedring eller utskifting av eksisterende løsning. Det står videre i brevet at det deretter vil bli gitt en 24 måneders frist for å gjennomføre nødvendige tiltak og søke ny utslippstillatelse. Brevet ligger vedlagt i prospekt. Nåværende eier har ikke undersøkt ytterligere vedrørende dette. Ny eier overtar ansvar og kostnader knyttet til eventuelle pålegg, oppgraderinger eller ny avløpsløsning. Kragerø kommune opplyser at denne eiendommen ligger nærme tilkoblingspunkt, konf. megler for kart.

Oversikt over gebyrer ligger inne på kommunens kartsider (Regnestykket er følgende: 147,20 x areal x 1,00). Det antas at en tilknytningsavgift vil utgjøre rett i overkant av 20.000,-. Selve jobben med evt. graving, rørleggerarbeid etc.vil komme i tillegg.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område men er i kommunens arealdelplan vist til LNFR- område. I tillegg ligger en mindre del av tomten innenfor næring. Kommunens arealdelplan kan fås ved henvendelse megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,30% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 25 000 Markedspakke ((Fotograf, finn.no, aktiv.no, KV`s boligkarusell etc).
- 5 000 Oppgjørshonorar
- 19 000 Tilretteleggingsgebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

Ansvarlig megler

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

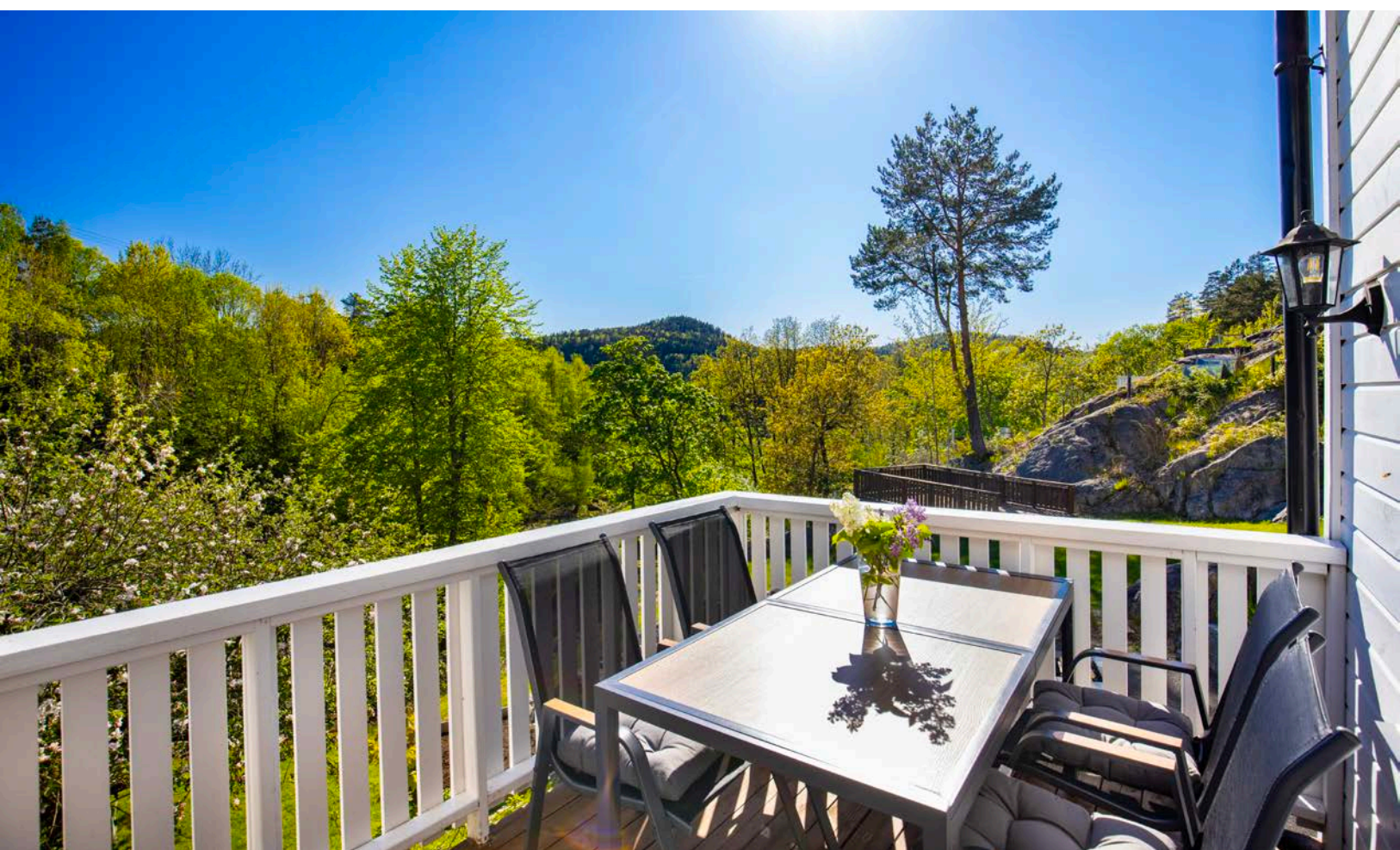
Oppdragstaker

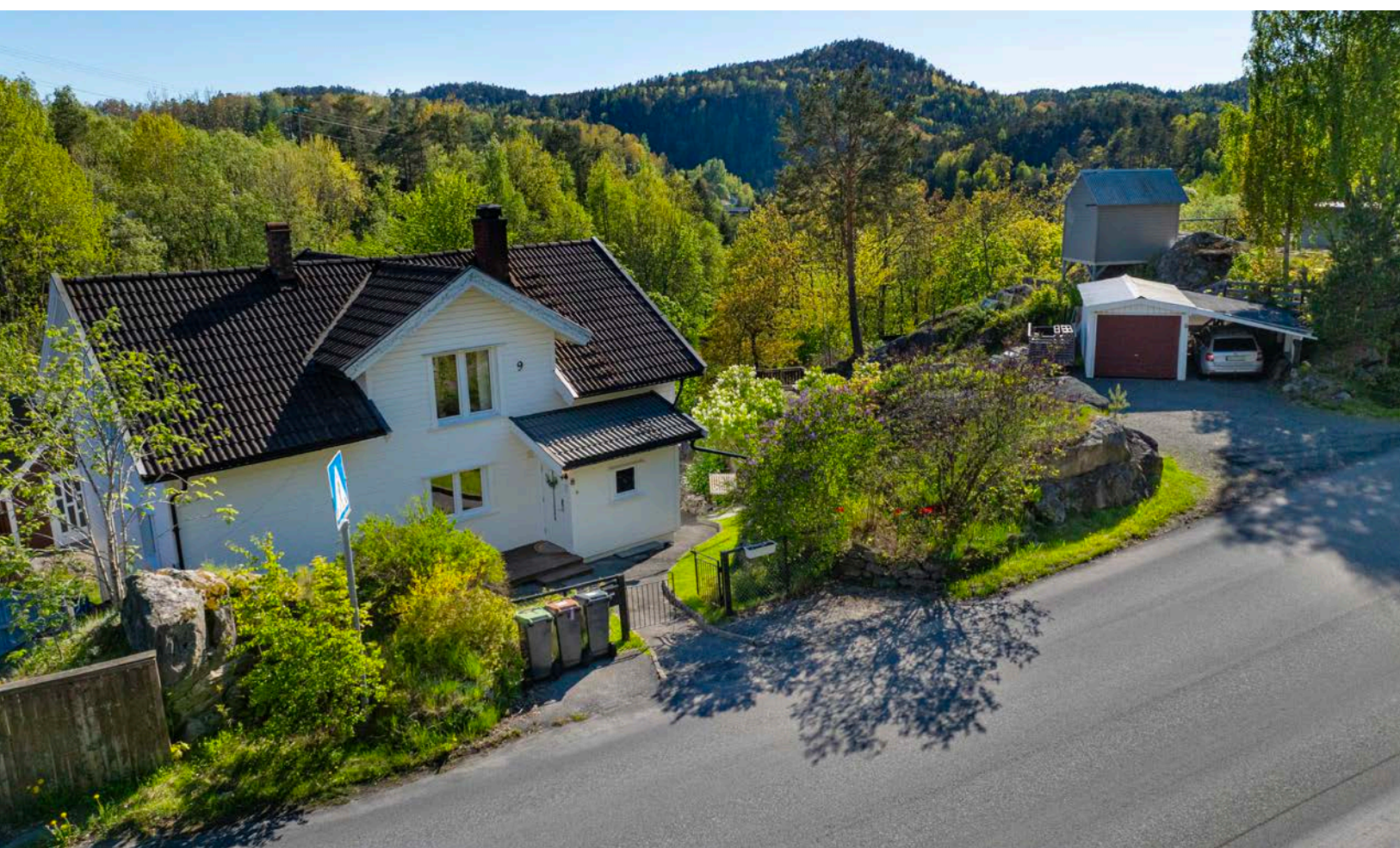
Telemarksmegleren AS, organisasjonsnummer 985420785
Kirkegata 26, 3770 Kragerø

Salgsoppgavedato

21.05.2026

**Flott enebolig med fine,
solrike utearealer og garasje.**







Vadfossveien 9 er en sjarmerende og godt vedlikeholdt enebolig med landlig og barnevennlig beliggenhet.

Eiendommen har en solrik, skjermet og barnevennlig uteplass mot syd.

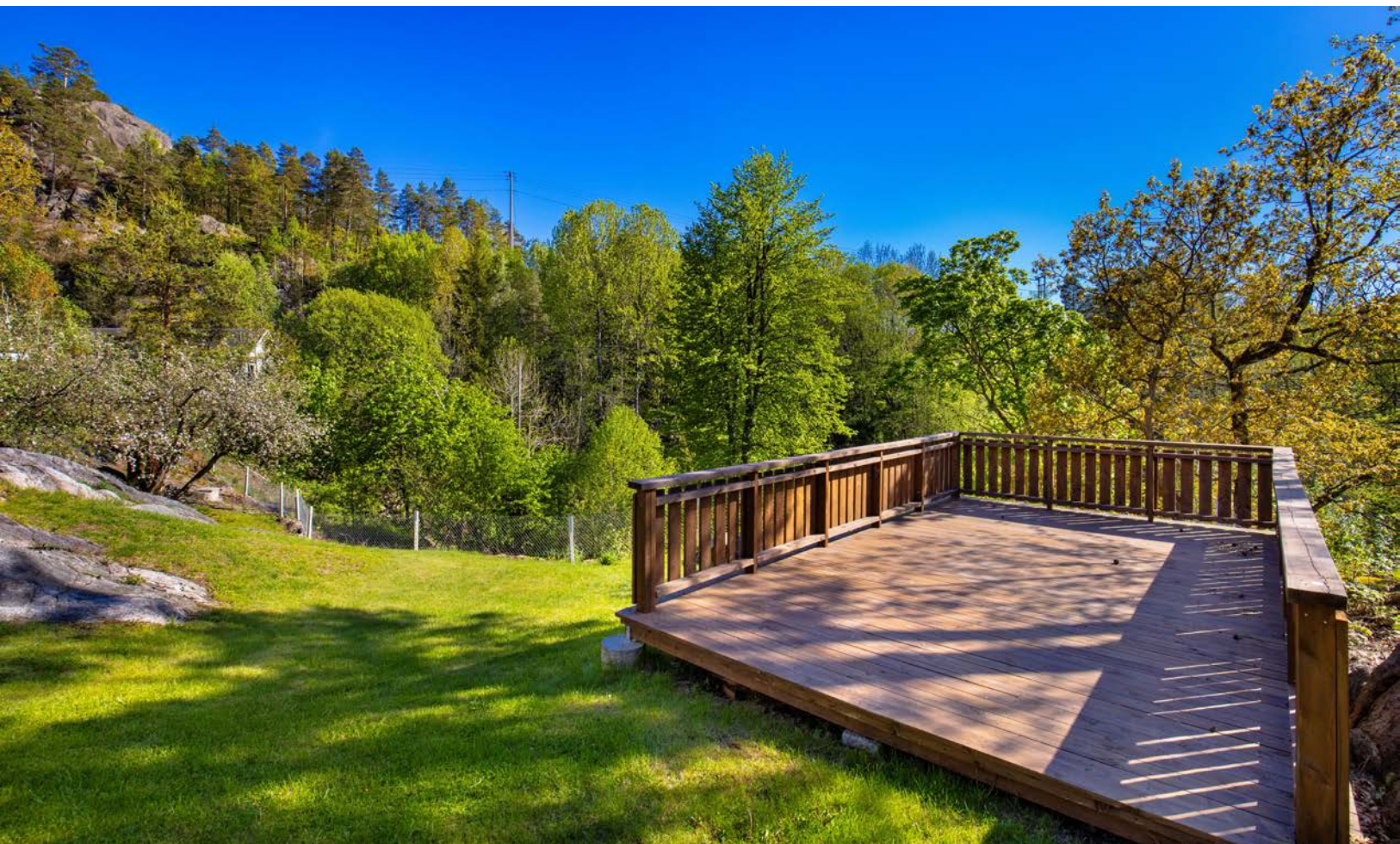
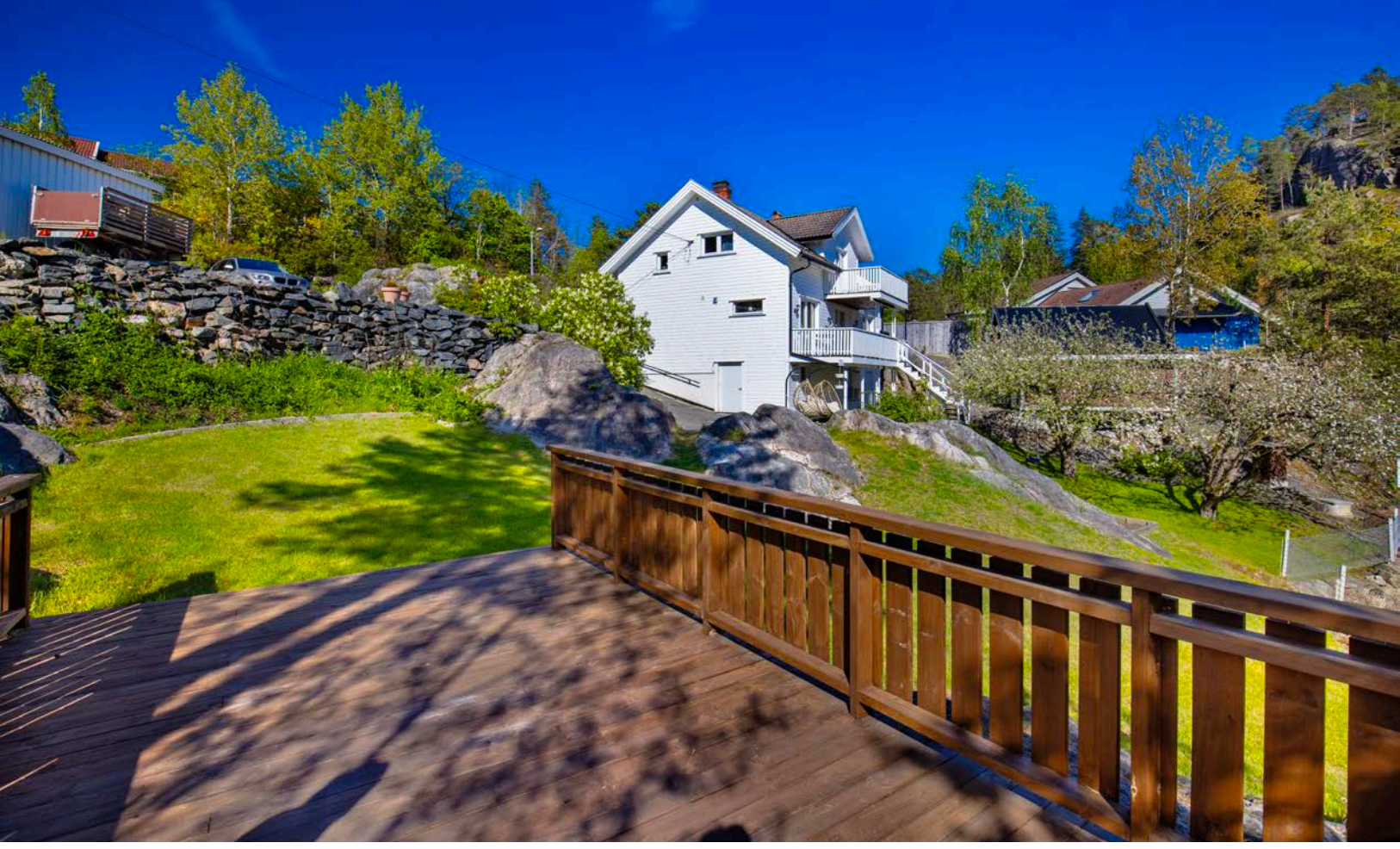
Boligen har to verandaer mot syd – én med utgang fra loftsstuen og én med utgang fra stuen i hovedetasjen.

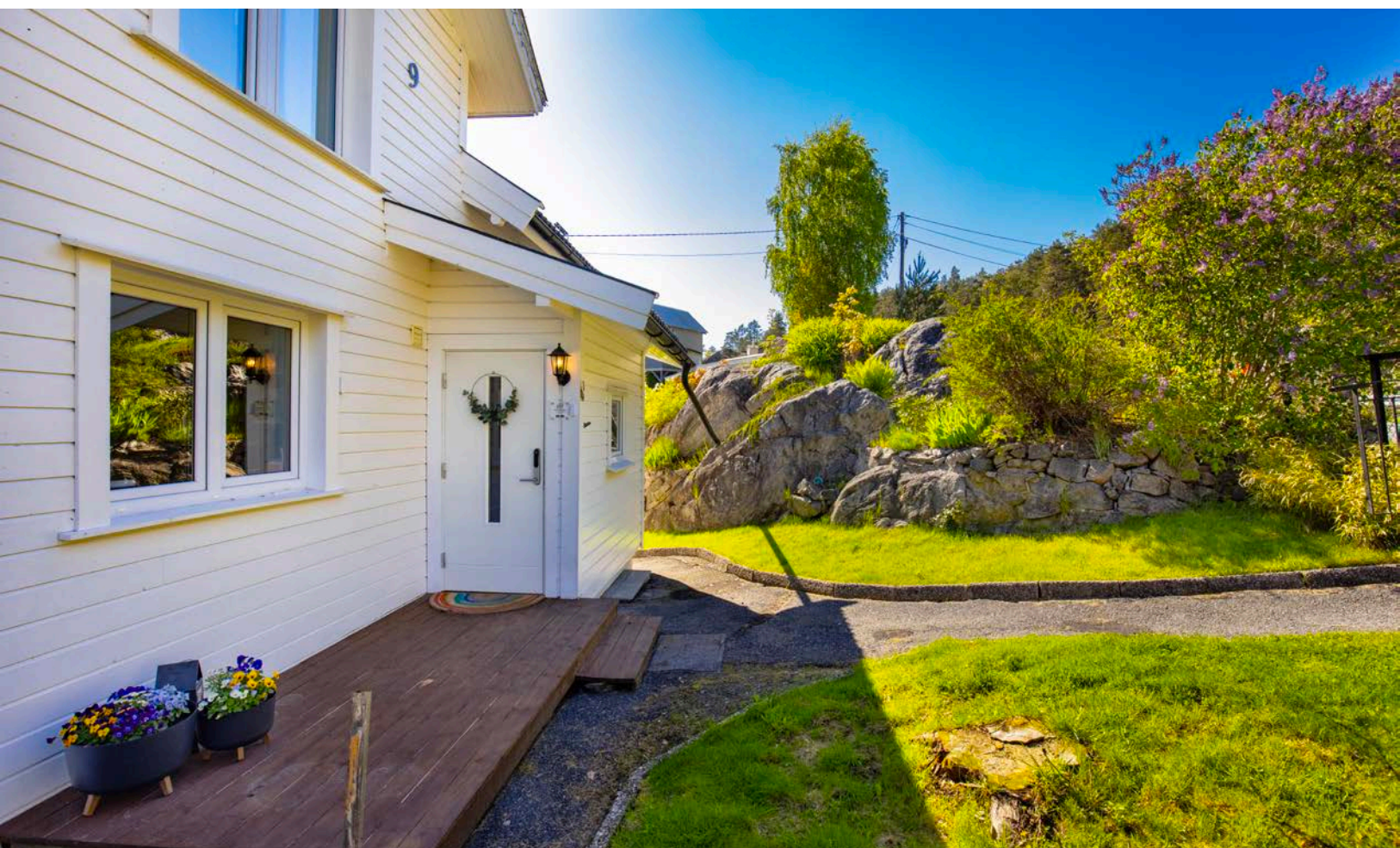
Den ene verandaen har trapp ned til hagen.

Hagen består av gressplen, beplantning og frukttrær, samt en stor plattning med gode solforhold.









Boligen går over tre plan.
I første etasje finner du entre, kjøkken, stue,
spisestue, soverom og bad.

Stuen er lys og trivelig med god plass til
både sittegruppe og spisebord.

Nyere vedovn og varmepumpe er satt inn i
stue/spisestue.

Veggene er malt opp i lyse, delikate farger
og det er nyere laminatgulv.

Gode vindusflater slipper inn rikelig med
dagslys, og fra stuen er det utgang til en
koselig veranda.







Kjøkkenet er eldre, men oppgradert med malte fronter, ny vask og nye kjøkkenbenker.

Det er plass til spisebord ved vinduet, noe som gjør kjøkkenet til en hyggelig møteplass i hverdagen.

Innredningen har profilerte fronter, laminert benkeplate med kum, opplegg for oppvaskmaskin og frittstående hvitevarer.







Det er ett soverom på hovedplan.

Badet ble totalrenovert i 2023.

Rør og elektrisk ble også fornyet.

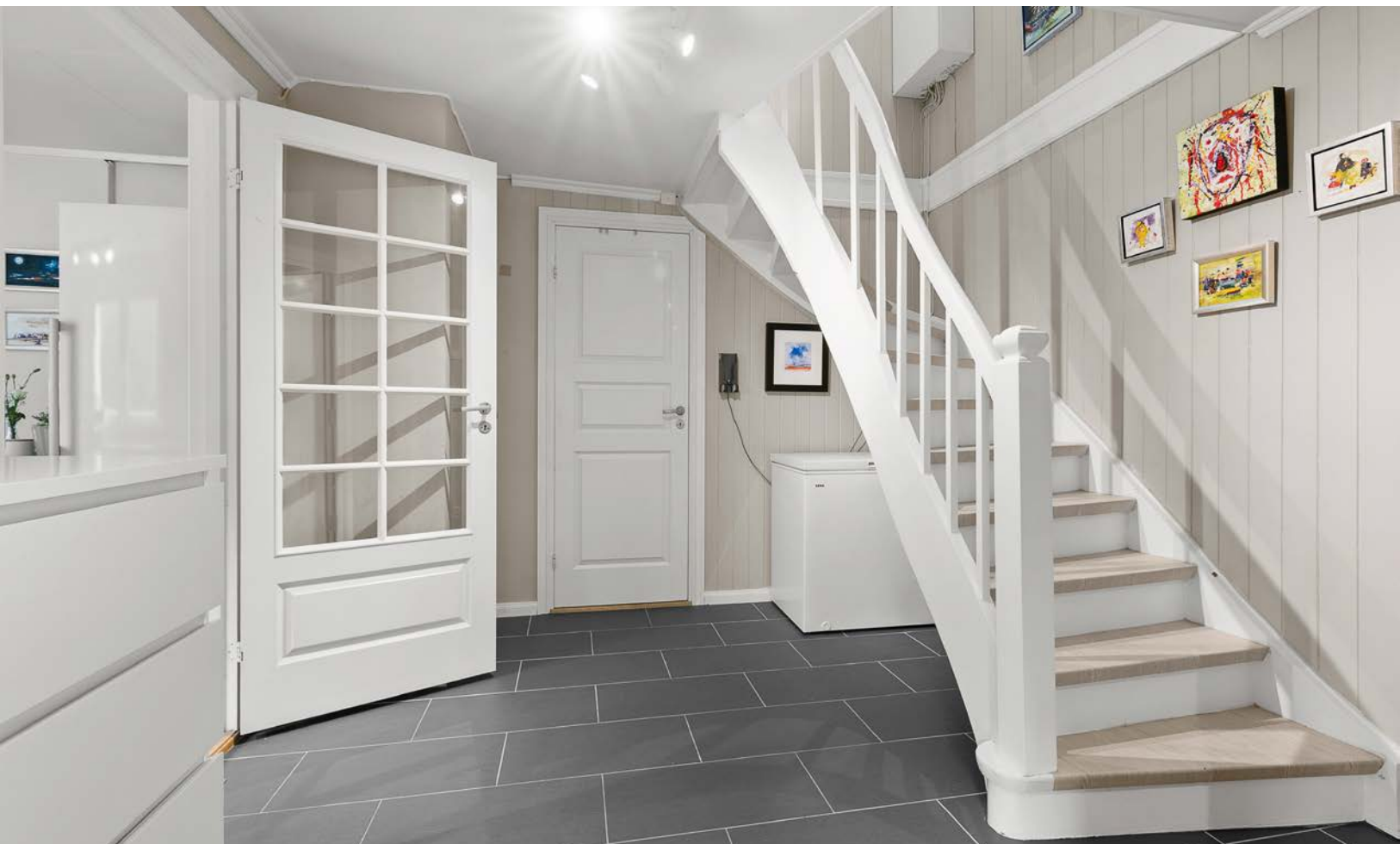
Badet fremstår lekkert med flislagt gulv med varmekabler og baderomsplater på vegger.

Rommet inneholder servant med innredning, dusjkabinett, veggmontert wc og opplegg til vaskemaskin.





Vindfanget leder til gang med
garderobeløsning og oppgang til 2. etg.



I andre etasje er det gang, loftstue og 2 soverom.

Fra loftstuen er det utgang til solrik veranda mot nord.

Loftstuen gir ekstra oppholdsrom og kan eventuelt deles av slik at man får et ekstra soverom.





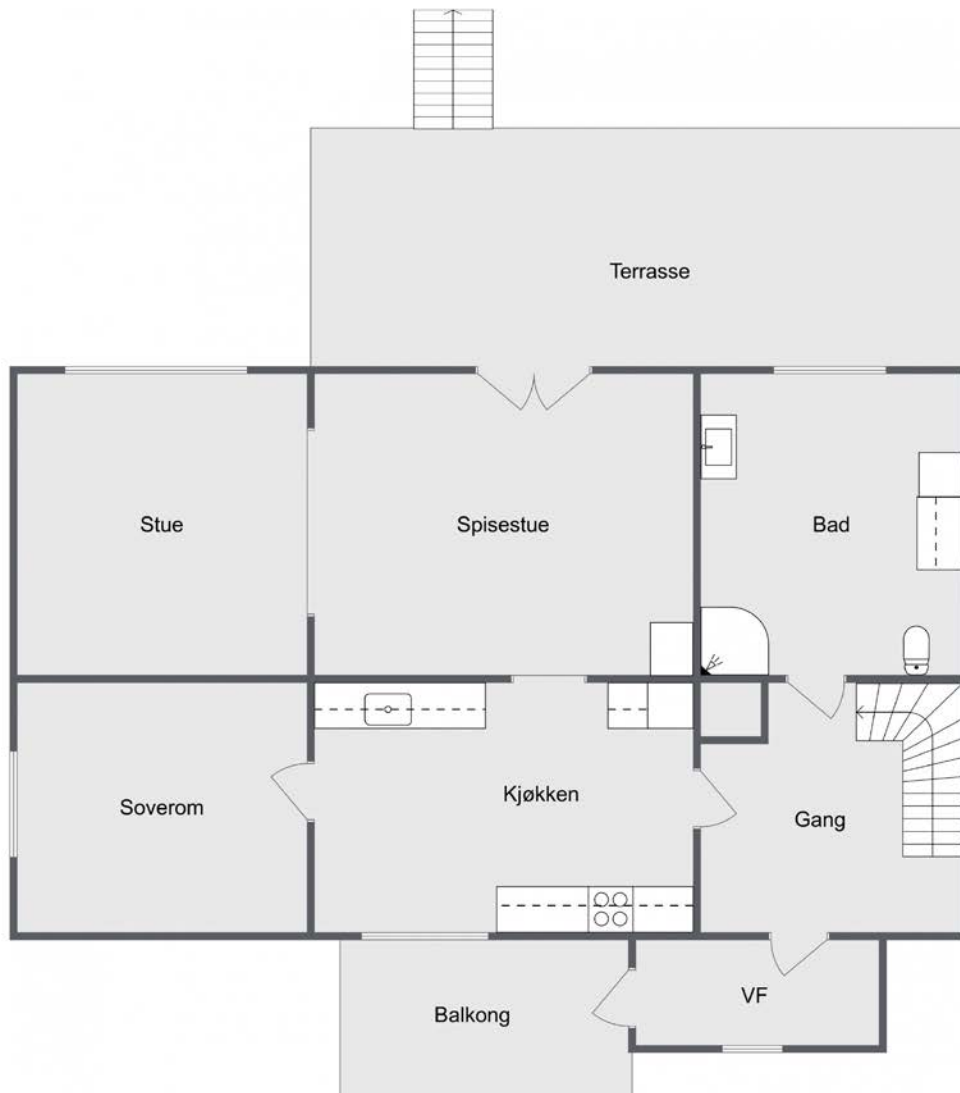
Begge soverommene ble pusset opp i 2022 med nye gulv, glatte flater og etterisolert.





Vadfossveien 9

1. Etasje

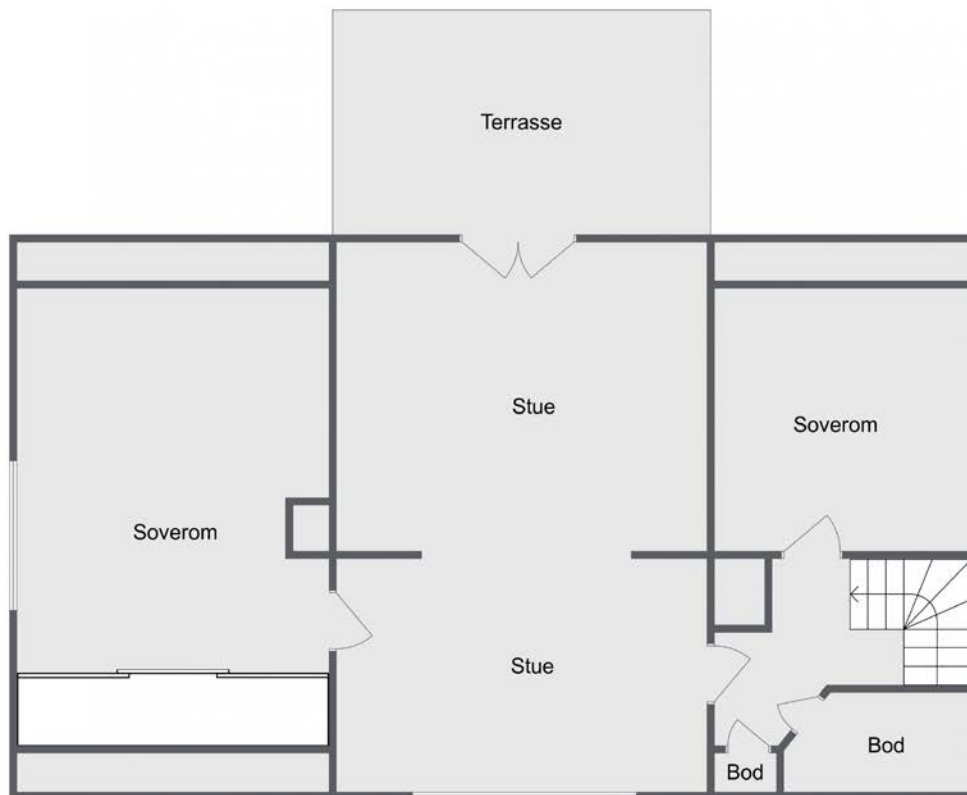


Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vadfossveien 9

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.


Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Vadfossveien 9 , 3772 KRAGERØ

 KRAGERØ kommune

 # gnr. 69, bnr. 39

Sum areal alle bygg: BRA: 180 m² BRA-i: 139 m²



Befaringsdato: 20.05.2026

Rapportdato: 20.05.2026

Oppdragsnr.: 20917-1514

Referansenummer: DS1942

Autorisert foretak: Ramberg Takst

Sertifisert Takstingeniør: Jacob U. Ramberg



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink that reads "Jacob Ramberg".

Jacob U. Ramberg

jacob@bjerketangen.no

918 89 227



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst ble kontaktet av Sondre Solli Kvihaugen for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av enebolig med adresse Vadfossveien 9 i Kragerø kommune. Det er fint vær på befaringsdagen, ut over dette er alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapporten.

Tilstanden på boligen framstår med normal standard og normal bruksslitasje.

TG: 2 er gitt til: taktekking, pipebeslag, takkonstruksjon, veggkonstruksjon, utvendig trapp, overflater, etasjeskille, rom under terreng, slett baderomsgulv, ventilasjon baderom, vannrør, avløpsrør, fuktsikring, borevann, grunnmur og septiktank.

Kommentar under HMS er gitt til: radon, innvendig trapp, utvendig trapp og forstøtningsmur.

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

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Enebolig - Byggeår: 1905

UTVENDIG [Gå til side](#)

Eneboligen står på grunnmur i naturstein og betong. Reisverk er tømmerkasse med liggende bordkledning. Saltak med sperrer og åser i tre med taktekking av betongstein.

Vinduer er 2-lags pvc.

Ytterdør i tre med glassfelt.
Terrassedører i pvc.
Ytterdører i stål mot kjeller.

INNVEDIG [Gå til side](#)

Gulv har overflater av laminat, laminat flis, teppe og flis. Vegger har overflater av malte flater, trepanel og tapet. Himling har overflater av himlingsplater og malte flater.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, slette dører og tredør med glassfelt.

VÅTROM [Gå til side](#)

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: det er fremvist bilder på membran.

Gulv har overflate av flis.
Vegger har overflater av våtromsplater.
Himling har overflate av malt flate.

Vask med baderomsinnredning, dusjkabinett, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin på baderom.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Folierte skrog med profilerte fronter, stedvis med glassfelt. Laminat benkeplater med enkel vask i sort kompositt. Avsatt plass til oppvaskmaskin kjøleskap og komfyr. Avsatt plass til frittstående hyller og skuffer.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobberløst. Stoppekran lokalisert i kjeller.

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Boligen har installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringskapp med automatsikringer og fjernavleser.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Den delen av tomten som ikke er bebygd består av grus, gress, beplantning og naturtomt.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radon.

Det er registrert svikt rundt sikkerheten til innvendig trapp, utvendig trapp og frostøtningsmur.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Bod

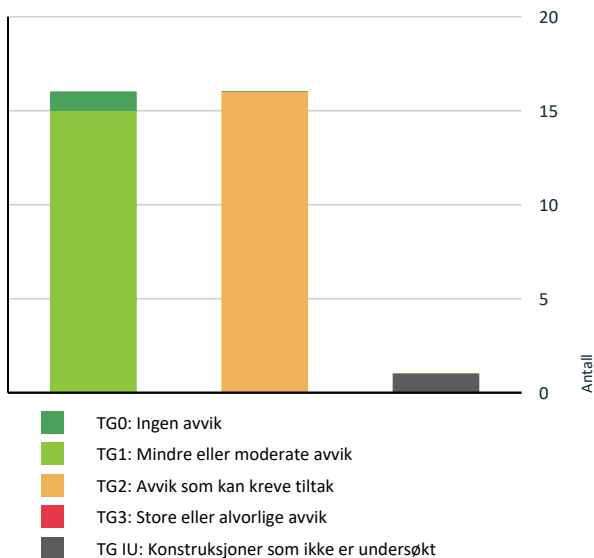
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
På tegninger er dette en dobbel garasje, det stemmer ikke overens da dette er en enkel garasje med carport.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling av enebolig beliggende på Gnr: 69 Bnr: 39 med adresse Vadfossveien 9 i Kragerø kommune.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [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 > Septiktank [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Bygningskategori: Småhus.
Bygningstype: Enebolig.
Byggeår:1905.
Bygningsmateriale: Tre.
BRA: 139.
Ant. etg. med oppv. BRA: 2.

Oppvarming: Elektrisk, varmepumpe, ved.
Ventilasjon: Periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Energimerke



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1905

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering	Bordkledning skiftet på yttervegg.
2016	Modernisering	Nye vinduer, skiftet til Pvc.
2016	Modernisering	Ytterdører skiftet.
2021	Modernisering	Avløpsrør og vannrør fornyet, skiftet til plast og rør-i-rør. Det er stedvis noen lenger med eldre vann og avløpsrør.
2022	Modernisering	Overflater er stedvis fornyet og malt i perioden 2022-2024.
2022	Modernisering	Pipe fornying utført og nytt ildsted installert i stue.
2022	Modernisering	Baderom er totalrenovert og flyttet til 1 etasje, bilder fremvist på membran og tettesjikt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- 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.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Tilstandsrapport



Utsnitt taktekkning.



Utsnitt taktekkning.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Beslag, renner og nedløp i stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av levetiden er oppbrukt på pipebeslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pipebeslag må overvåkes.



Utsnitt renner og nedløp.



Utsnitt renner og nedløp.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har tømmerkonstruksjon.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert lite lufting mot gesimser, liten rotasjon av luft. Dette er normalt med tanke på bygge måte fra byggeår og at det er tømmerkasse. Det er registrert noe svertesopp og misfarge på kledning mot takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må beregnes vedlikehold og bordkledning kan ha redusert levetid.

Det er en fare for skjulte feil og avvik i original tømmerkasse, med tanke på byggeår.

Tilstandsrapport



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med sperrer og åser i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er registrert noe misfarge på undertak, dette er nok fra kondensering på undertak.

Det er registrert noe merker etter skadedyr, men det er ikke registrert aktivitet på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Takkonstruksjon må overvåkes og utbedres etter behov.

Ved skifte av takteking må det utføres ytterligere undersøkelser og konstruksjonsdeler må skiftes ved behov.

Tilstandsrapport



Utsnitt takkonstruksjon.



Utsnitt takkonstruksjon.



Utsnitt takkonstruksjon.

1 TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2016



Utsnitt vinduer.

1 TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i tre med glassfelt.
Terrassedører i pvc.
Ytterdører i stål mot kjeller.

Tilstandsrapport



Inngangsdør.



Kjellerdør.



Terrassedør.

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasser i tre med rekker i tre.



Utsnitt terrasse.



Utsnitt terrasse.



Utsnitt terrasse.

1 TG 2 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Utvendig trapp i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe alder og værslitasje.

Det er registrert noe bevegelse i trappen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må beregnes vedlikehold og utbedringer av trapp.



Utvendig trapp i tre.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv har overflater av laminat, laminat flis, teppe og flis.

Vegger har overflater av malte flater, trepanel og tapet.

Himling har overflater av himlingsplater og malte flater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater varierer i alder og kvalitet da de fleste overflater er fornyet, men det er registrert noe merker på eldre tregulv i 2 etasje og det er registrert noe bom på flis i gang.

Det er registrert en sprekk i laminat i spisestue mot stue.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Registrerte avvik hemmer ikke bruken av boligen, men det må beregnes utbedringer for TG:1.

Husk at bom ikke er alene for å dokumentere for liten limkontakt.

Tilstandsrapport



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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



Høydeforskjeller kontrollert.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør.
Ildsted skiftet i 2022.

Det er et pipeløp i boligen som ikke brukes, om det ønskes å bruke dette må det utføres kontroll av feier og godkjennes før bruk.
Kostnadsestimert eller tilstand ikke vurdert da denne er meldt ute av drift.

Tilstandsrapport

Årstall: 2022



Ildsted.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng er kjellerrom.

Her er det synlig betong, natursteinsmur og grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rom under terreng er etablert etter normal skikk fra byggeår, dette er da synlig grunn med natursteinsmur og en del med overflater i betong. Dette er utført uten fuksikring på terreng og det er naturlig at fukt og luft vil trekke gjennom natursteinsmurer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rom under terreng må overvåkes, og utbedringer må utføres etter behov.

Ønsket miljø i rom i under terreng er avgjørende for hvilken tiltak som er nødvendig.



Utsnitt rom under terreng.



Utsnitt rom under terreng.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Tilstandsrapport



Innvendig trapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, slette dører og tredør med glassfelt.



Utsnitt innvendig dører.



Utsnitt innvendig dører.



Utsnitt innvendig dører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: det er fremvist bilder på membran.

Gulv har overflate av flis.

Vegger har overflater av våtromsplater.

Himling har overflate av malt flate.

Vask med baderomsinnredning, dusjkabinett, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin på baderom.

Årstall: 2022

Tilstandsrapport

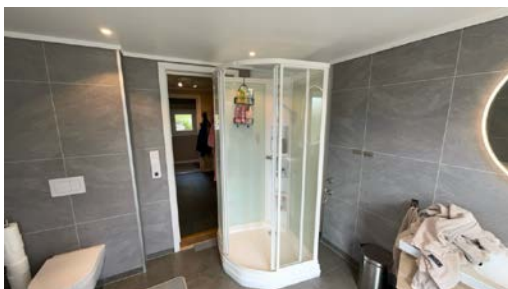
1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger har overflater av våtromsplater.
Himling har overflate av malt flate.

Årstall: 2022



Utsnitt vegg og himling.

1 ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv har overflate av flis.

Det er registrert slett gulv.

Det er registrert oppkant ved dør, så vann vil renne til sluk før det renner ut av rommet.

Det dusjes i kabinett, så det er eventuelt lekkasjevann eller sølt vann som vil samle seg på gulvet.

Årstall: 2022

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



Utsnitt baderomsgulv.

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er plastsluk.
Membran er dokumentert mapei duk og smøremembran.

Årstall: 2022



Plastsluk.

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vask med baderomsinnredning, dusjkabinett, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin på baderom.
TECE ramme, vegghengt toalett har sealingbag.

Årstall: 2022



Dusjkabinett.



Vegghengt toalett.



Opplegg for vaskemaskin.



Vask med baderomsinnredning.

1 ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2022

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Elektrisk vifte.

1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Folierte skrog med profilerte fronter, stedvis med glassfelt.
Laminat benkeplater med enkel vask i sort kompositt.
Avsatt plass til oppvaskmaskin kjøleskap og komfyr.
Avsatt plass til frittstående hyller og skuffer.



Utsnitt kjøkken.



Utsnitt kjøkken.

1 ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Avtrekk kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

🔧 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobberør.

Stoppekran lokalisert i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Avvik på alder gjelder for eldre deler i kobber.

Rørfordeler til rør-i-rør er montert i kjeller uten rørskap.

Konsekvens/tiltak

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



Stoppekran.



Utsnitt vannrør.

🔧 TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Avløpsrør er for det meste renoveret og skiftet til plastrør, men det er stedvis eldre avløpsrør i støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Avvik på alder gjelder eldre avløpsrør i støpejern.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Utsnitt avløpsrør.



Utsnitt avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har installert varmepumpe.

TG på varmepumpe er satt utfra synlige fysiske skader eller løse ledninger.
Varmepumpe er ikke funksjonstestet.



Varmepumpe, utvendig aggregat.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Tilstandsrapport



Varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser.

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.

Ukjent.

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?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Med tanke på alder og manglende dokumentasjon, så anbefales det en kontroll av anlegget.

Det er registrert spotter i himling 2 etasje som er ført mot kald sone, det må kontrolleres om spotter punkterer plast og om der montert med spotkasse.



Sikringskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ikke utført geologiske undersøkelser på befaringsdagen.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Naturlig drenering på terreng og det er registrert drenerør i plast.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er ikke synlig fuktsikring mot rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det kan ikke utelukkes at drenering og utvendig fuktsikring må fornyes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Eneboligen står på grunnmur i naturstein og betong.

Støpt såle i deler av kjeller.

Tilstandsrapport

Grunnmur er stedvis skjult av plater, det er en fare for skjulte feil og avvik.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert noe riss og sprekker.

Det er registrert noe forvitring i betong.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det må beregnes utbedringer og vedlikehold for TG:1.



Utsnitt grunnmur.



Utsnitt grunnmur.



Utsnitt grunnmur.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein.



Forstøtningsmur i naturstein.

TG 0 Terrenghold

Beskrivelse

Det er ikke registrert stående vann på eiendommen.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendig vann og avløpsrør i plast.

Vann er fra privat grunnboret brønn.

Avløp går til septiktank med overløp grøft.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

I følge eier er det et lite stykke med eldre avløpsrør under grunnmuren, som ikke ble skiftet under fornying av avløpsrør.

Kragerø kommune vil bort fra septiktanker med overløp grøft, det er en fare for at det vil komme en kostnad rundt omkobling eller installasjon av mini rensenanlegg for godkjenning.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av glassfiber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Septiktank.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radon.

Det er registrert svikt rundt sikkerheten til innvendig trapp, utvendig trapp og frostøtningsmur.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Rekkverk må monteres hvor det er fall på over 0.5m.

Anbefaler å utbedre åpninger på over 10cm på utvendig trapp.

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

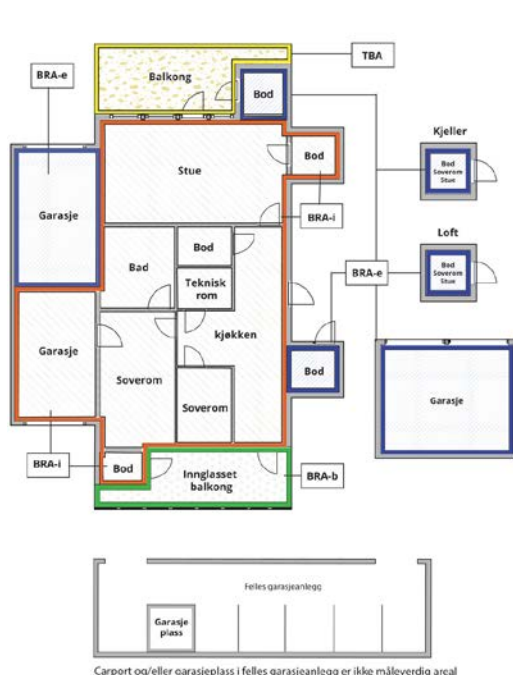
Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller						31	31
1 etasje	78			78	33		78
2 etasje	61			61	9	13	74
SUM	139				42	44	183
SUM BRA	139						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2, uinnredet kjellerrom 3	
1 etasje	Entré, gang, bad, kjøkken, soverom, spisestue, stue		
2 etasje	Gang, soverom, soverom 2, loftstue		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Areal oppgitt under åpent areal er terrasser mot sør og frittliggende terrasse i hage.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se moderniseringer.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		26		26	
SUM		26			
SUM BRA	26				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Bod, bod 2	

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: På tegninger er dette en dobbel garasje, det stemmer ikke overens da dette er en enkel garasje med carport.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2026	Jacob U. Ramberg	Takstingeniør
	Sondre Solli Kvihaugen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	69	39		0	400 m ²	Kommunekart.com	Festet

Adresse

Vadfossveien 9

Hjemmelshaver

Aarø Peder, Kvihaugen Sondre Solli

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Årøsvingen i Kragerø kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor et uregulert område.

Om tomten

Den delen av tomten som ikke er bebygd består av grus, gress, beplantning og naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

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

Kommuneplan

Området ligger innenfor kommuneplanens arealdel.

Konsesjonsplikt

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

Bebyggelsen

På eiendommen er det ført opp enebolig over 2 plan, bod og garasje.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Ingen opplysninger om forsikringsforhold er oppgitt.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikehold men bærer preg av manglende oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Bod står på delvis ringmur i betong, natursteinsmur og tre pilarer i sko.
Reisverk i tre med liggende bordkledning.
Saltak med sperrer i tre og takteking av takplater.

Ytterdør i tre.

Ytterdør i tre med glassfelt.

Vindu i tre.

Innvendig er det en innredet bod for lagring av ved, tregulv og synlig reisverk.

Bod fungerer til tiltenkt bruk.

Normal vedlikehold må beregnes.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1984

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikehold men bærer preg av manglende oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Garasje står på ringmur/fundament i betong.
Reisverk i tre med stående bordkledning.
Saltak med takteking av blikkplater.

Innvendig er det synlig reisverk og bakke.

Garasjeport i tre.

Garasjen har en åpen side for lagring/carport.

Det må beregnes vedlikehold av garasje.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	20.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	20.05.2026	Rekvirent har god kjennskap til eiendommen og egenerklæringen er fylt ut på en grundig og tillitsfull måte. Takstmann har ut over dette ingen kommentarer til egenerklæringen.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Situasjonskart		Kommunekart.com	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Ambita.	Gjennomgått		Nei
Energirapport			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	
2	21.05.2026	
3	21.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

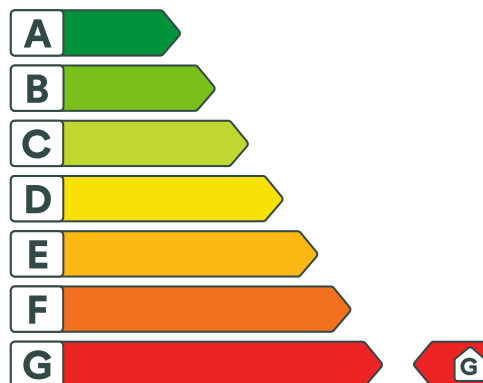
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse Vadfossveien 9, 3772 KRAGERØ	
Dato for energimerking 21.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-299069
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 165320794
Gårdsnummer 69	Bruksnummer 39
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1905	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 139,0 m²	Oppvarmet bruksareal 139,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
391,37 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
384,97 kWh/m²

Totalt levert pr. år
58 065 kWh



Vadfossveien 9, 3772 KRAGERØ



Detaljering

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



Vadfossveien 9, 3772 KRAGERØ



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 19: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 25: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Sondre Solli Kvihaugen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vadfossveien 9

3772 Kragerø

4014-69/39/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Ole og tores rørservice

Beskrivelse av arbeidet: Alt rørleggerarbeid i forhold til nytt bad Lagt nye avløpsrør fra bad og rør i rør

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Byggservice Tatarski AS

Beskrivelse av arbeidet: Smøremembran, flislegging og flyting av gulv på bad

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Avitell

Beskrivelse av arbeidet: Elektisk arbeid på bad

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Beskrivelse av arbeidet: Diverse snekkerarbeid i forbindelse med nytt bad

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

♦ **Ja**

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

Smøremembran

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: A-å elektrti

Beskrivelse av arbeidet: Strøm fra hus til rød bod

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av tak på bod

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

♦ Ja

Flere gulv i huset har skjevheter

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Ja

Var gamle soilrør når jeg flyttet inn , og disse er byttet ut



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Stig norheim

Beskrivelse av arbeidet: Nye avløpsrør fra huset og ut til septiktank

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Ole og roes rørservice

Beskrivelse av arbeidet: Nye rør i forbindelse med bad, rør i rør og avløpsrør

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Mur og pipeservice

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny peisovn

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Kragerø elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp størm til varmepumpe, og kurs til denne

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Bygget terrasse i hagen

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Uisolert garasje og bør nok vurdere oppgradering

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Kragerø kommune

Bygg og areal

Mur og Pipeservice AS
Smiebakken 11
3057 SOLBERGELVA

Deres ref.

Vår ref.
22/02791-5

Dato
22.11.2022

Ferdigattest - Gbnr 69/39 - Rehabilitering av pipe

FERDIGATTEST

Igangsettingstillatelse er gitt: (dato)

Gårds- og bruksnummer	69/39
Byggested (adresse)	Vadfossveien 9, 3772 Kragerø
Tiltaks art	Rehabilitering av pipe
Tiltakets type	Boligeiendom
Tiltakshaver	Sondre Solli Kvihaugen

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 21-10).

Med hilsen

Celine Cevy Dahl
Rådgiver

90964095

Postadresse

Kragerø kommune
Postboks 128
3791 KRAGERØ

Besøksadresse

Gamle Kragerøvei 12
3770 KRAGERØ

Telefon: +47 35986200

Epost: post@kragero.kommune.no

Org.nr.:963 946 902

Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi til: Sondre Solli Kvihaugen, Vadfossveien 9, 3772 KRAGERØ

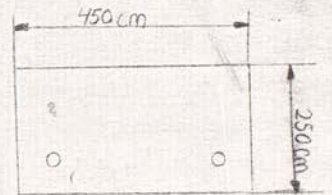
KRAGERØ 1/24/86

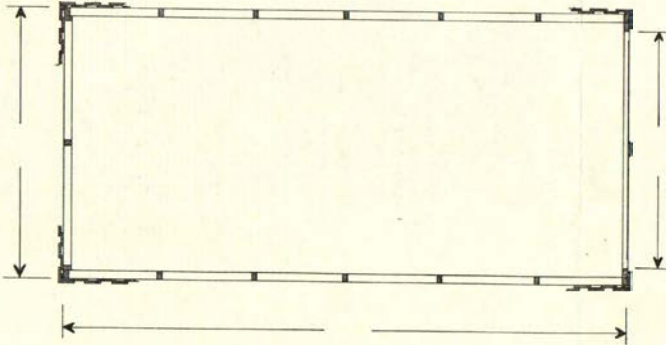
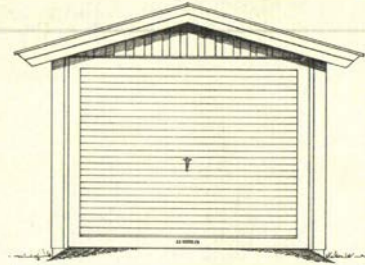
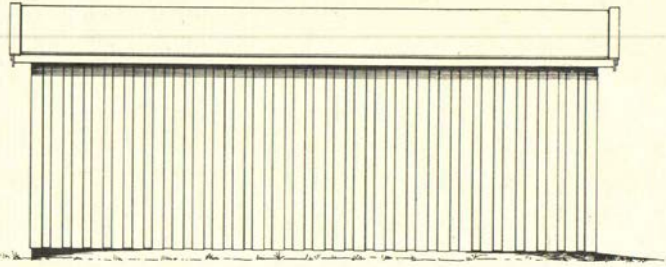
HANS PETTER OTERHEI
ÅRSTADEN.

ALTAN I BØGGE ETASJER

Ght. 69 Bht. 39

KRAGERØ KOMMUNE
Teknisk etat
11. 03. 86
Lst.
Arlst.





For:	M.stk.
WALTER RIMSTAD'S GARASJER	60-3
TYPE: <i>MÖNETAK</i>	Tegn. 18-2-53/62

KRAGERØ BYGNINGSRÅD

Mottatt: 15/9-68

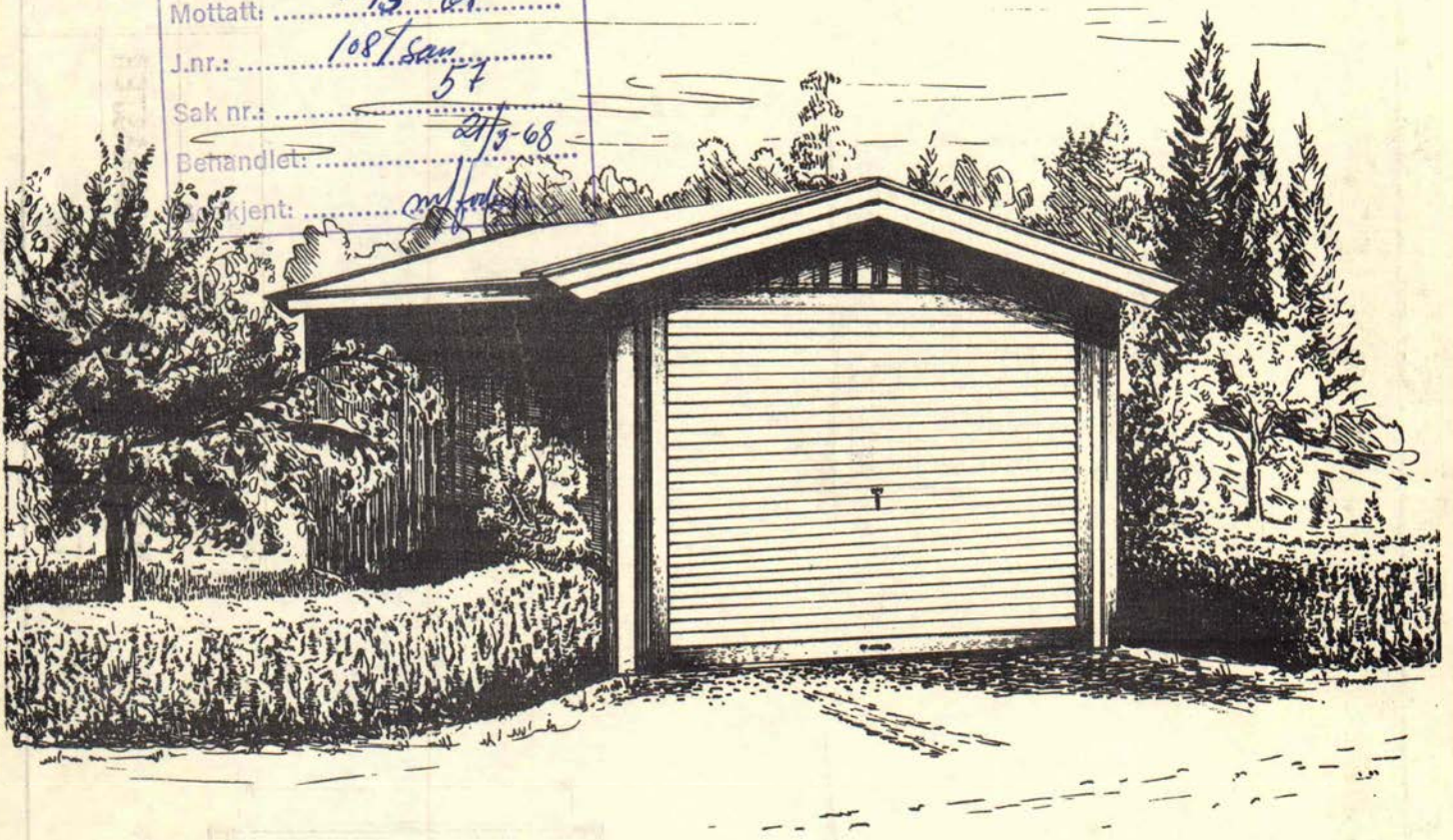
J.nr.: 1087 Sam.

Sak nr.: 54

Betrandlet: 27/9-68

Objekt: omf. f. d. s.

+ 13.64%



M Ø N E T A K G A R A S J E N .

På omstående side er garasjen tegnet i plan og fasader, og den leveres kun i 3 størrelser:

- Mønetak Junior mål 2,50 m. x 5,00 m.
 - ✕ Mønetak Senior " 2,70 m. x 5,60 m.
 - Mønetak Major " 3,00 m. x 6,00 m.
- Målt utvendig bindingsverk, kledning kommer i tillegg.

For å dekke forskjellige behov, utføres garasjen i stål eller trekonstruksjon med platekledning i galvaniserte panneplater i stål, eller om ønskes i aluminiumsplater. Videre utføres garasjene i trekonstruksjon med trykkimpregnert tømmermannspanel 7/8" x 6" og 1" bordtak med papp i kvalitet A. Dobbelte vindskier, dekkbord, belistning og bunnsviller er trykkimpregnert med Celure ved Norsk Impregneringskompani, Larvik

KRAGERØ KOMMUNE
Byggekontrollen

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

Byggherre:..... *Hans J. Otterbein*
Adresse:..... *Vadfoss st.*
Byggeplass:..... *A.Ø.*
Ansvarshavende:.....
Bygningens art:..... *Garasje*
Besiktigelse foretatt:..... *29/4.69*

Merknader: *Ingen merknader.*

Bygningssjefen i Kragerø, den *29/4.69*.....

Ø. Hjetland.

Bj
B. James Knutsen.

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	EKESTAD	Beregnet areal	400.1
Etablert dato	01.07.1909	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	23.12.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.03	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Fiktive grenser		

- Tinglyst
 Del i samla fast eiendom
 Grunnforurensning
 Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående
 Under sammenslåing
 Kulturminne
 Seksjonert
 Klage er anmerket
 Ikke fullført oppmålingsforr.
 Frist fullføring:
 Har fester
 Jordskifte er krevd
 Mangel ved matrikkelføringskrav
 Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	69/39
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	69/39
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	08.03.2011 08.03.2011			69/1, 69/24, 69/25, 69/26, 69/27, 69/29, 69/37, 69/39, 69/41, 69/44, 69/45, 69/52, 69/53, 69/57, 69/63, 69/72, 69/74, 69/75, 69/110, 69/137, 69/150, 69/151, 69/152, 69/158, 69/159, 69/160, 71/2, 80/1
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	07.03.2011 07.03.2011			69/1, 69/24, 69/25, 69/26, 69/27, 69/29, 69/37, 69/39, 69/41, 69/44, 69/45, 69/52, 69/53, 69/63, 69/72, 69/74, 69/75, 69/104, 69/110, 69/137, 69/150, 69/151, 69/152, 69/158, 69/159, 69/160, 80/1
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	01.08.2008 01.08.2008			69/1, 69/39
Skylddeling Skylddeling	01.07.1909			69/1, 69/39

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6527868.18	520541.43		Ja	400.1	Fiktive grenser (FG)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KVIHAUGEN SONDRE SOLLI F150395*****	Fester (F) 1/1	Vadfossveien 9 3772 KRAGERØ	Bosatt (B)
AARØ PEDER F300565*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	VADFOSSVEIEN 15 3772 KRAGERØ	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Vadfossveien 9

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3772 KRAGERØ	Kirkesogn	05090204 Helle
Grunnkrets	203 Vadfoss	Tettsted	3055 Vadfoss/Helle
Valgkrets	2 Helle		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	165320794		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	165320786		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 165320794: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	212
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	212
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstathistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		02.07.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Vadfossveien 9	H0101	69/39	212	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	63	0	63	0	0	0
H01	1	77	0	77	0	0	0
K01	0	72	0	72	0	0	0

2: Bygning 165320786: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Oppvarmingstyper		Antall boenheter	
------------------	--	------------------	--

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		16.11.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	69/39	-	-	-	-	-

Etasjer

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

Eiendomskart for eiendom 4014 - 69/39//



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	400,10 m ²	Arealmerknad	Fiktive grenser			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6527868,18	Øst	520541,43

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6527868,18	520553,32	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	(Punkt)	



Kragere kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Telefon: 35 98 62 00

Utskriftsdato: 18.05.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kragere kommune

Kommunenr.	4014	Gårdsnr.	69	Bruksnr.	39	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vadfossveien 9, 3772 KRAGERØ								

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

Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

Kommunedelplaner

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner bunn

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner over bakken

Bebyggelsesplaner under bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019001	
Navn	Kommuneplanens arealdel for Kragere 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	298 m ²
	Arealbruk	LNRf areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Områdenavn	LNF
Delarealer	Delareal	102 m ²
	Arealbruk	Næringsvirksomhet,Nåværende
	Områdenavn	N
Delarealer	Delareal	400 m ²
	BestemmelseOmrådenavn	Helle
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2026004
Navn	Kommuneplanens arealdel for Kragerø Kommune 2026-2034
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel



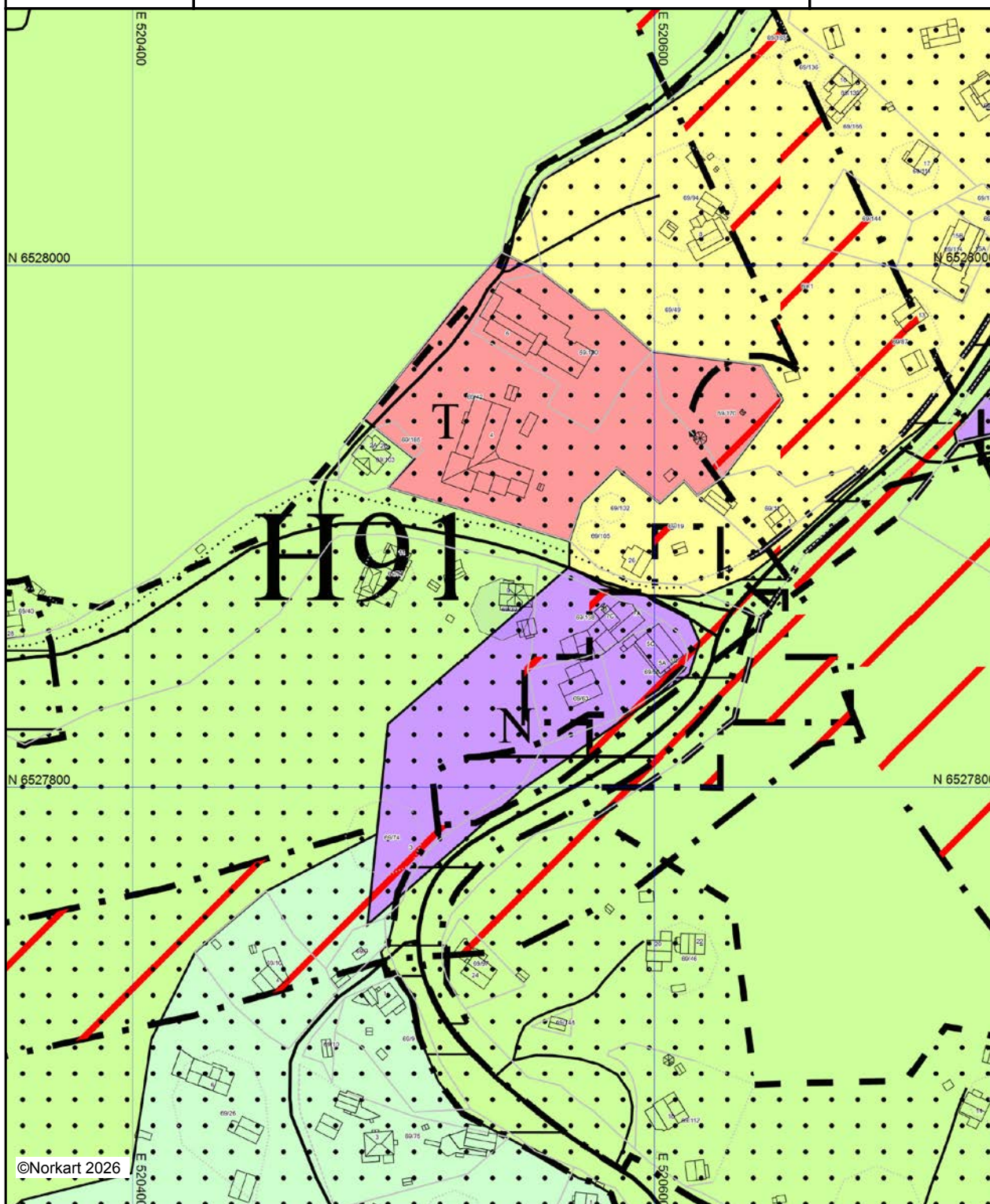
Kragerø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 69/39
Adresse: Vadfossveien 9
Dato: 18.05.2026
Målestokk: 1:2000






UTM-32





Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring




Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-

-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - eksist
-  Næringsbebyggelse - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og frileddsformål sa

-  LNFR-areal - eksisterende
-  LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde







Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-

-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

-  Faresone grense
-  Detaljeringgrense
-  Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - eksisterende
-  Samleveg - eksisterende
-  Adkomstveg - eksisterende
-  Gang-/sykkelveg - eksisterende
- Abc Påskrift arealformål/arealbruk
- Abc Kommune(del)plan - påskrift



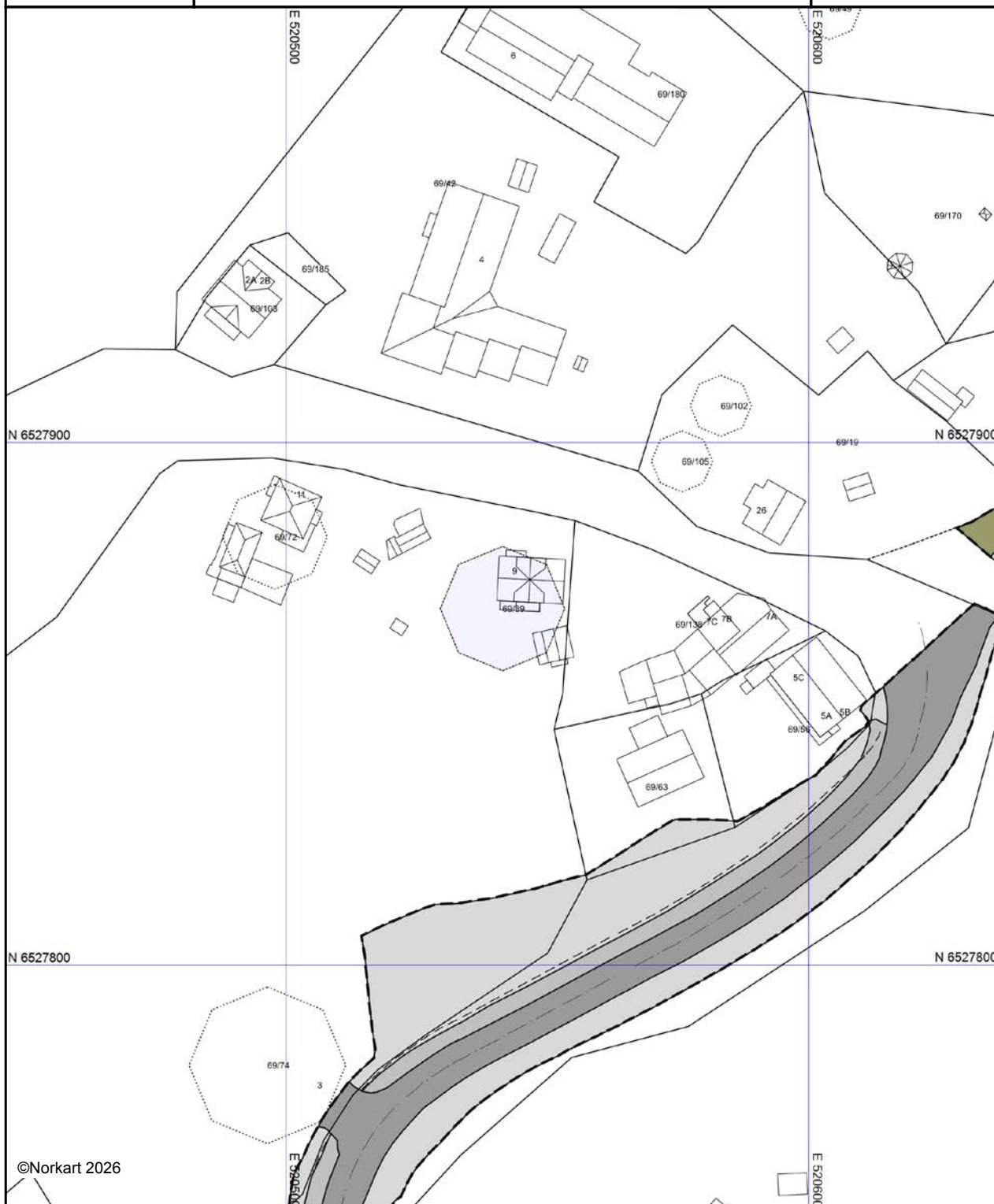
Kragerø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 69/39
Adresse: Vadfossveien 9
Dato: 18.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32






©Norkart 2026



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring






Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985)

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

-  Veg
-  Annen veggrunn, grøntarea

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje



Sondre Solli Kvihaugen
Vadfossveien 9
3772 Kragerø

Deres ref.

Vår ref.
25/3677 - 1

Dato
23.09.2025

Gbnr 69/39 -Tilsynsrapport etter dokumenttilsyn på avløpsanlegg

Kragerø kommune har startet jobben med kartlegging og tilsyn av alle private avløpsanlegg i kommunen. Tilsynet omfatter i hovedsak en gjennomgang av informasjonen kommunen besitter om de enkelte anleggene, og dersom vi ser det er behov eller uklarheter vil vi foreta fysiske tilsyn.

Bakgrunnen for dette er EUs vanndirektiv, som er gjeldene i norske lovverk gjennom vannforskriften. Hovedmålet med EUs vanndirektiv er at det skal være god miljøtilstand i alle vannforekomster. Dersom det er moderat eller dårlig miljøtilstand, må det settes i gang tiltak.

Målinger har vist at flere vassdrag og fjorder i Kragerø har moderat miljøtilstand og regnes som en sårbar resipient i vannforvaltningssammenheng med tanke på brukerinteresser som blant annet badevann. Det må derfor settes i gang tiltak for å forbedre miljøtilstanden og et av disse tiltakene vil være å pålegge utbedringer av private avløpsanlegg som ikke tilfredsstillers dagens krav til rensing.

Ifølge våre opplysninger er bebyggelsen på deres eiendom knyttet til et privat avløpsrenseanlegg. Kommunen har følgende registreringer om anlegget:

Utslippstillatelse: Kommunen mangler en skriftlig utslippstillatelse på din eiendom. Eier er ansvarlig for at det foreligger en gyldig utslippstillatelse. Utslipp etablert før 01.01.2007 som ikke trengte tillatelse da de ble etablert, er fremdeles lovlig til kommunen eventuelt bestemmer annet i enkeltvedtak.

Informasjon fra Kragerø septikservice: - Sist tømming, 03.12.2024

Kommunens registreringer: Kommunen har dessverre ingen dokumentasjon på en rensenhet på din eiendom. Mange plasser i Kragerø er slamavskiller og infiltrasjonsanlegg den mest vanlige rensenheten, og vi har grunn til å tro at dette også gjelder hos dere. En spredegrøft som er riktig dimensjonert og godt vedlikeholdt har en levetid på ca. 30 år. Det skal foreligge dokumentasjon på grunnforhold, beliggenhet og dimensjoner. På deres eiendom kan vi ikke finne slik dokumentasjon.

Med bakgrunn i disse opplysningene tilfredsstillers ikke avløpsrenseanlegget på din eiendom de krav som stilles i dag, og dette må utbedres. Du vil i løpet av 2026 få et varsel om utbedring av ditt avløpsrenseanlegg. Det vil bli satt en frist på 24 mnd. for å gjennomføre nødvendig arbeid med å

Postadresse
Kragerø kommune
Pb. 128
3791 KRAGERØ

Besøksadresse
Rådhusgata 5
3770 KRAGERØ

Telefon: +47 35986200
www.kragero.kommune.no
Epost: post@kragero.kommune.no

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

utbedre avløpsrenseanlegget og søke om ny utslippstillatelse, eller koble på kommunalt avløp hvis det er tilkoblingsplikt på din eiendom.

Dette brevet er ikke et vedtak, men et innledende informasjonsskriv om kommunens vurdering av ditt avløpsrenseanlegg. Vi oppfordrer deg til å starte arbeidet med nødvendige utbedringer av ditt anlegg så snart som mulig. Dette gjør du ved å ta kontakt med en fagkyndig. Hvis du mener opplysningene våre er uriktige, eller at det er andre forhold som gjør at du ikke er enig i at utslippet ikke lenger er lovlig, ber vi om at du tar kontakt så snart som mulig.

Du finner mer informasjon om utbedring av avløpsrenseanlegg i brosjyren som følger med dette brevet. Hvis du har spørsmål, kan du ringe sentralbord eller sende e-post til post@kragero.kommune.no.

Med hilsen

Team for tilsyn
Kragerø kommune

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg
Informasjonsblad om utbedring av avløpsanlegg

Nabolagsprofil

Vadfossveien 9 - Nabolaget Helle/Månelia - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚶 Årø skole	1 min 🚶
Linje 459, 607, 609, 701	0.1 km
🚶 Neslandsvatn stasjon	18 min 🚶
Linje F5	19.9 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	59 min 🚶
✈ Kristiansand Kjevik	1 t 36 min 🚶

Skoler

Helle skole (1-7 kl.)	5 min 🚶
145 elever, 13 klasser	2.8 km
Sannidal skole (1-7 kl.)	6 min 🚶
132 elever, 7 klasser	4.6 km
Kragerø skole (1-10 kl.)	8 min 🚶
658 elever, 35 klasser	5.1 km
Kragerø videregående skole	6 min 🚶
483 elever, 24 klasser	4 km
Bamble vgs - avd Croftholmen	27 min 🚶
310 elever	31.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



Kvalitet på skolene

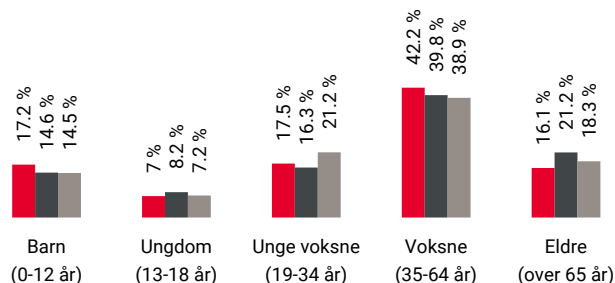
Bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Årø barnehage (1-5 år)	3 min 🚶
55 barn	0.2 km
Hellekirken barnehage (1-5 år)	17 min 🚶
44 barn	1.4 km
Siritun barnehage (1-5 år)	7 min 🚶
58 barn	4.5 km

Dagligvare

Coop Extra Helle	22 min 🚶
Post i butikk, PostNord	1.9 km
Spar Sluppan	3 min 🚶



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

	Kolbånn Ballspill, fotball	4 min	2.9 km
	Helle skole Aktivitetshall, ballspill, basket, fotba...	5 min	2.8 km
	MOT Kragerø	3 min	
	Family Fitness Kragerø	8 min	

Boligmasse

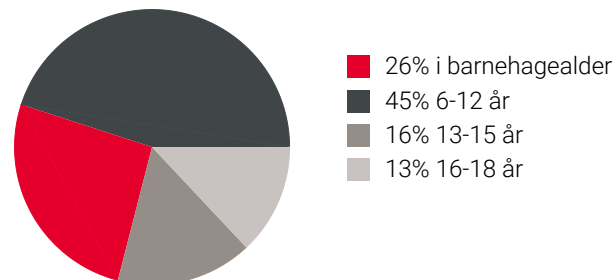


■ 87% enebolig
■ 13% annet

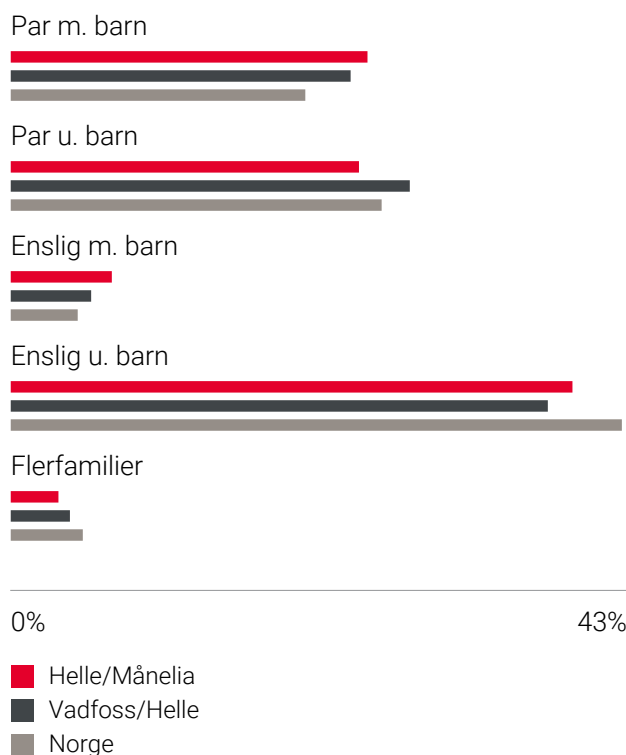
Varer/Tjenester

	ALTI Kragerø	8 min
	Boots apotek Sannidal	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

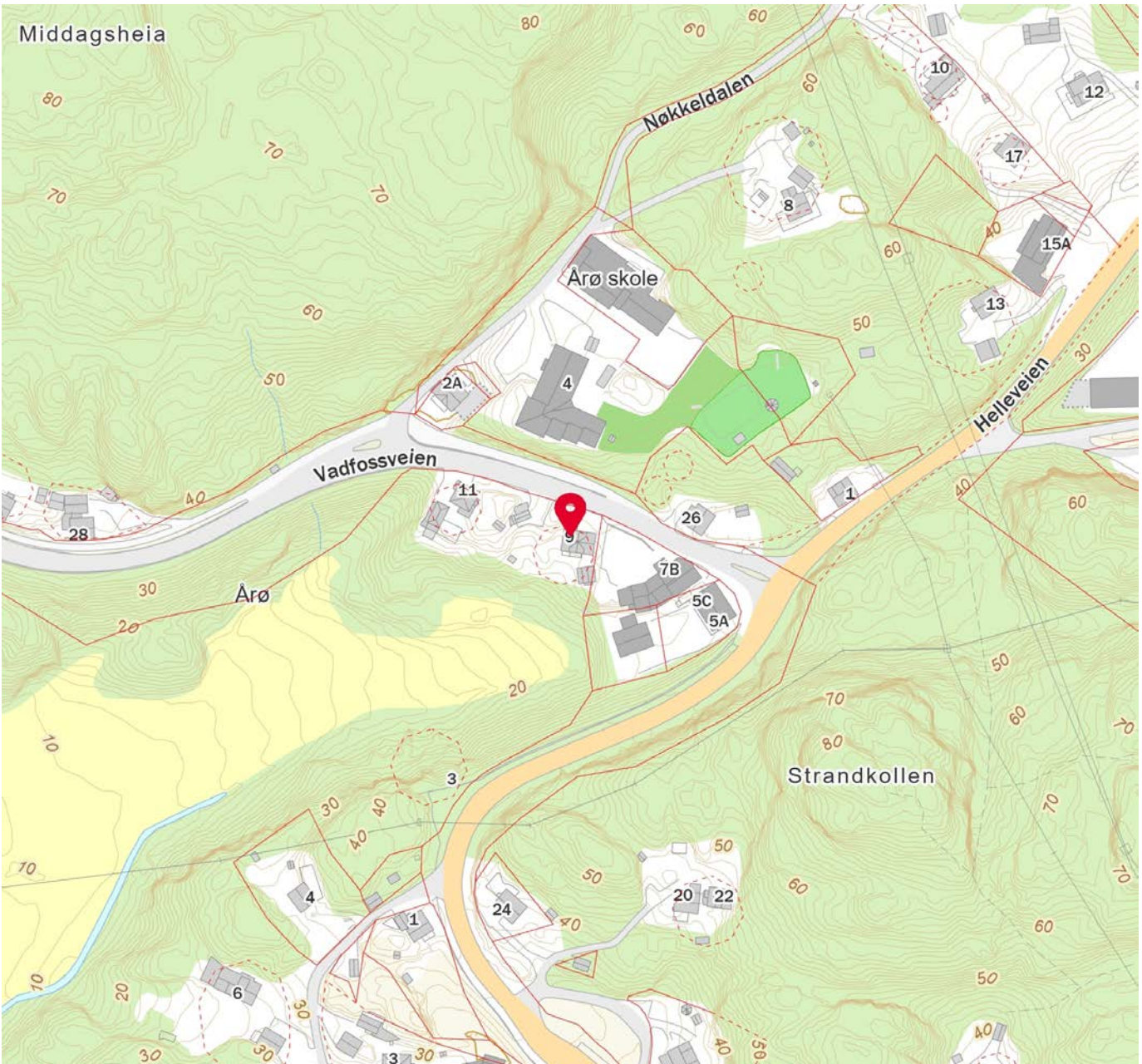


Familiesammensetning



Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Vadfossveien 9
3772 KRAGERØ

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Nora Eikeland

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre