

aktiv.





Eiendomsmegler

Torunn Bakke

Mobil 951 42 350

E-post torunn.bakke@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 800 000,-
Omkostn.: Kr 96 390,-
Total ink omk.: Kr 3 896 390,-
Selger: Margrete Sørli

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1840
BRA-i/BRA Total 128/136 kvm
Tomtstr.: 217.7 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 32, bnr. 191
Oppdragsnr.: 1302260056

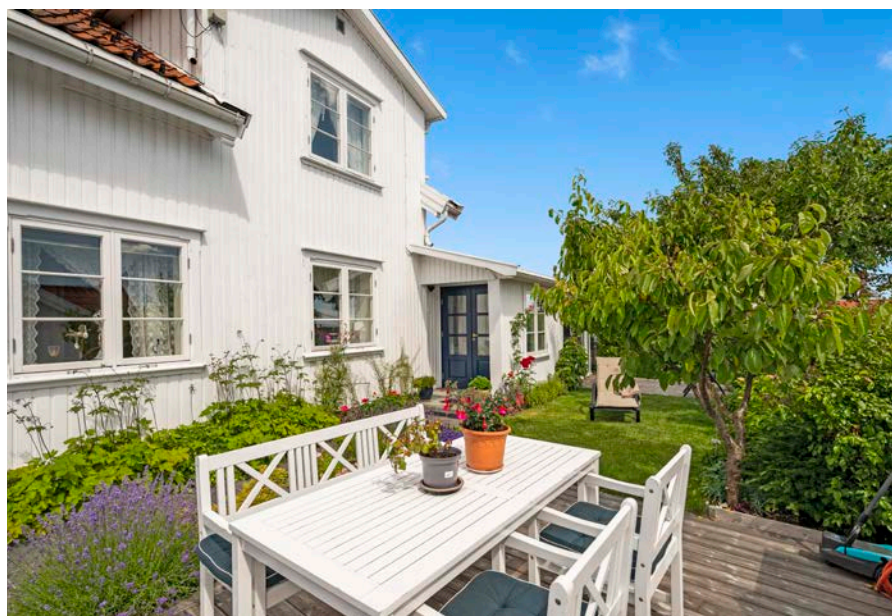
Jøransberg 20

Innholdsrik og koselig enebolig som bærer preg av å være godt ivaretatt. Svært solrik tomt med flott sjøutsikt!

Boligen inneholder:

1. etasje: Vindfang, hall, stue/spisestue, kjøkken, soverom, bad, vaskerom og liten mellomgang.
2. etasje: Gang, loftstue/soverom, 2 soverom og bad.

Eiendommen ligger svært sentralt og idyllisk til på Jøransberg. Her ligger husene tett i tett som gir den koselige og nostalgiske følelsen Kragerø er kjent for. 2 minutters gange til sentrum av Kragerø hvor finner man et variert utvalg av butikker, kafeer etc. Kragerø barneskole (trinn 1 -10) og barnehage er en fem minutters gåtur unna.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	76
Energiattest	84
Nabolagsprofil	124
Budskjema	133

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 128 kvm

BRA - b: 8 kvm

BRA totalt: 136 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 92 kvm Vindfang, gang, kjøkken, stue/spisestue, trapperom, bad, vaskerom og soverom

BRA-b: 8 kvm Innglasset balkong

2. etasje

BRA-i: 36 kvm Trapperom/gang, bad, stue/kjøkken og 2 soverom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Det er innhentet plantegninger fra 1971. Bruken av rommene er noe endret i forhold disse tegningene.

Samsvar mellom faktisk bruk og byggesak er ikke undersøkt, slik at konsekvenser av eventuelle ulovligheter dermed ikke er vurdert.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

217.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 217 kvm. iht til målebrev av 28.08.2001. Svært solrik tomt med flott sjøutsikt! Svært flott usjenert hage med plutting som bare må oppleves! Beplantet med blomster/ busker, hekk, plen og frukttrær. Stakittgjerde i forkant av boligen.

Liten uteplass i bakkant av boligen med flislagt gulv. Montert et lite oppbevaringsskap. Hyggelige innebygd utestue med store verandadør i glass. Stor plutting i tilknytning til utestuen. Romslig østvendt veranda med utgang fra stuen i 2 etasje. Herfra er det fantastisk sjøutsikt.

Beliggenhet

Eiendommen ligger svært sentralt og idyllisk til på Jøransberg. En plass som bør oppleves for å få det riktige inntrykket av hvor fint det er.

Her ligger husene tett i tett som gir den koselige og nostalgiske følelsen Kragerø er kjent for.

Kragerø barneskole (trinn 1 -10) og barnehage er en fem minutters gåtur unna. Det er også fine turområder i nærhet, bl.a. Studsdalen og Steinmann.

Studsdalen er det mest brukte turterrenget for folk i Kragerø sentrum, og for dem som bor nær byen. Dette er et friområde med lysløype, Tarzan-løype og store jorder å boltre seg på.

2 minutters gange til sentrum av Kragerø hvor finner man et variert utvalg av butikker, kafeer etc, og busstasjon med avganger til Tangen, som igjen bringer deg videre mot Oslo og Kristiansand. I sentrum finner man også fergekaia, som gir enkel adgang til hele Kragerøs fantastiske skjærgård.

Adkomst

Se kartskisse. Adkomst fra Jøransbergveien. Natursteintrapp opp til boligen.

Bebyggelsen

I området er det oppført hovedsakelig eldre trehusbebyggelse fra siste halvdel av 1800-tallet.

Barnehage/Skole/Fritid

Kragerø

Skolekrets

Kragerø

Bygningssakkyndig

Thomas Kildahl

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er en trekonstruksjon, opprinnelig oppført rundt 1838 og tilbygd i 1973.

Eiendommen er fundamentert med en ringmur av naturstein og betong. Det er også en støttemur av naturstein på tomten.

Ytterveggene består av bindingsverk og tømmer, mens deler av tilbygget har en pusset murkonstruksjon.

Boligen har en saltakkonstruksjon i tre. Hovedtaket er tekket med tegltakstein, mens taket over tilbygget er tekket med asfalttakshingel.

Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål.

Etasjeskillerne er konstruert som trebjelkelag. Det er en krypkjeller som kun er innsisert nær luken og i matkjelleren.

Vinduene har koblede rammer, og det finnes ett takvindu med jernkarm og ramme. Dørene er utført i tre.

Eiendommen har en terrasse i trekonstruksjon som er tekket med asfaltpapp.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Det er slitte og stedvis forvitrede stein.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er avvik:

Det er løs puss på deler av muren. Deler av kledningen er malingsslitt og har tørkesprekker.

Det kunne ikke konstateres mubånd på den ene gavlveggen.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft over tilbygg

Avvik: • Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er skjolder etter fukt og begynnende råte på undertaket (se bilde).

Det ble funnet spor etter treskadeinnsjekter (antatt husbukk) på loftet. Det vites ikke om det det er et aktivt angrep av treskadeinnsjekter.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: • Det er avvik:

Karmer og rammer er værslitte.

- Utvendig - Dører

Avvik: • Det er avvik:

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

- Utvendig - Takterrasse

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

Tekkingen ble skiftet i ca. 2007.

- Innvendig - Overflater

Avvik: • Det er avvik:

Det er bruksmerker og bruksslitasje.

Stedvis er det avflasket maling og tapet. Det ble ikke målt unormal fukt på befaringdagen.

- Innvendig - 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.

Det er skjevheter og overflateavvik i de fleste rommene. Skjevhetene er ikke nødvendigvis større enn normalt i forhold til alder og byggemåte.

- Innvendig - Kryp Kjeller

Avvik: • Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det ble funnet flyvehull etter treskadeinsekter (antatt stripet borebiller) Det vites ikke om det er et aktivt angrep. Det ble funnet råte i en stolpe ved luken til krypkjelleren. Det ble ikke målt unormale fuktverdier på befaringdagen.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: • Det er avvik:

Enkelte dører er trege å åpne/lukke.

- Innvendig - Vaskerom

Avvik: • Det er avvik:

Rommet er ikke utført som et moderne våtrom.

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

Avvik: • Det er avvik:

Malte sponplater (i himlingen/skråtak) er ikke godkjent overflate i våtsone. Himlingen over badekaret er våtsone.

- Våtrom - 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: • Det er registrert knirk i gulvet.

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

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

- Våtrom - 2. Etasje > Bad > Ventilasjon

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

- Kjøkken - 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: • Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

- Kjøkken - 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Avvik: • Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: • Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

Avvik: • Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Taktekking over tilbygg

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Det er utttheter i tekkingen. Se punktet "Taktekking- loft over tilbygg".

- Utvendig - Vinduer - 2

Avvik: • Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
Det er påvist råte i minst tre vinduer.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: • Pipevanger er ikke synlige.

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

Pipa er kledd inn på en side, samt flislagt.

Normalt skal ikke teglsteinspiper kles inn, skjules av innredninger eller tildekkes av strekkfast tapet. Tidligere har det vært antydning at en side på teglsteinspiper kan kles inn. Det er gjort innskjerpinger på dette området, men dette vil ikke ha tilbakevirkende kraft. Videre er det usikkerhet om hva som har vært lovlig praksis i landets kommuner, når det gjelder eldre teglsteinspiper og innkledning av disse. (Kilde: Kontaktutvalget for varmeanlegg (KOVA)).

Det er løse fliser på pipa i badet i 1. etasje.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad > Generell

Avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Selv om forventet brukstid er overskredet, fungerer rommet med dagens bruk. Det må fortsatt benyttes dusjkabinett.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

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

- Innvendig - Kryp Kjeller - 2

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

Det er kryprom/krypkjeller uten inspeksjonsmulighet under det meste av huset.

- Våtrom - 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Våtsone er mot yttervegg og kjøkkeninnredning.

Innhold

1. etasje: Vindfang, hall, stue/spisestue, kjøkken, soverom, bad, vaskerom og liten mellomgang.

2. etasje: Gang, loftstue/soverom, 2 soverom og bad.

Standard

Innholdsrik koselig enebolig som bærer preg av å være godt ivaretatt.

Overbygd inngangsparti.

1. etasje:

Vindfang.

Plassbygde skap.

Flislagt gulv med varmekabler, malte plater på vegger, takess i himling.

Hall.

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

Stue/spisestue.

Peis med innsats og varmepumpe.

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

Kjøkken.

Innredning fra Ikea med hvite profilerte fronter og benkeplate av tre. Flislagt mellom benk og overskap. Integrert oppvaskmaskin. Spiseplass.

Parkett på gulv med varmemefolie, malte plater på vegger, malt panel med spotter i himling.

Soverom.

Inspeksjonsluke til loft. Utgang til utestue og platting med bod.

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

Bad.

Wc, dusjkabinett og håndvask med speil og skap. Dobbelt høyskap.

Flislagt gulv med varmekabler, malt strie på vegger, takess i himling.

Vaskerom.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Nyere varmtvannsbereder. Nedgang til krypkjeller.

Malte plater på gulv og vegger, malt panel i himling.

Liten mellomgang.

Oppgang til 2. etg.

Tregulv, malte plater på vegger og i himling.

2. etasje:

Gang.

Furugulv, malt panel på vegger og i himling.

Loftstue/soverom.

Kjøkkenkrok og kott. Utgang til takterrasse.

Furugulv, malt panel på vegger, malte plater i himling.

Soverom.

Kott og plassbygde skap.

Furugulv, malt panel på vegger og i himling.

Soverom.

Skap og plassbygde skap.

Furugulv, malte plater på vegger og i himling.

Bad.

Vegghengt wc, badekar og håndvask.

Belegg på gulv, våtromsplater på vegger og malte plater i himling.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Altibox.

Parkering

Det medfølger ikke parkering til boligen. Det kan være mulighet for leie av parkeringsplass i Byfjellet som ligger 2-3 minutters gang unna.

Solforhold

Sol fra ca kl 05.00 til ca kl 20 sommerstid.

Forsikringsselskap og Polisenummer

KLP, polisenummer 930358

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Vedfyring, varmpumpe og elektrisk. Varmekabler i gulv og vindfang.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 800 000

Omkostninger kjøper

3 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

95 000 (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))

96 390 (Omkostninger totalt)

113 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

116 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 896 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 913 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 916 090 (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 18 625 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 7 116 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 778 751 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 115 004 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.

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 32, bruksnummer 191 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:

4014/32/191:

14.12.1946 - Dokumentnr: 1472 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:32 Bnr:271

Dokumentnr: 902268 - Registrering av grunn.

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4014 Gnr:32 Bnr:2

EIENDOMMEN OPPRETTET FØR 1930

24.08.2001 - Dokumentnr: 2390 - Målebrev.

04.09.1980 - Dokumentnr: 2525 - Best. om vann/kloakkledn.ledning. Rett til å anlegge vann -og kloakk over G.nr:32, b.nr:346 til G.nr:32, b.nr:191.

Rettighet hefter i: Knr:4014 Gnr:32 Bnr:346

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg bolig datert 30.10.1972. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Mottatt byggetegninger fra Kragerø kommune datert 1971 og disse stemmer overrens med dagens løsning, bortsett fra ekstra inngang og platting som er etablert og dette tiltaket er godkjent av Kragerø kommune 28.11.2000.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

30.10.1972.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er en del av reguleringsplan for Andølingen, og ligger innenfor et spesialområde som er regulert til bevaringsverdig boligbebyggelse.

I reguleringsbestemmelsene står det blandt annet:

Eksisterende bygninger i spesialområder skal bevares, og beholde sitt særpreg. Bruken av bygninger skal ikke endres, og arealbruken skal i hovedsak forbli uendret.

Disse kan utvendig istandsettes, underbygges, tilbygges og påbygges, men forutsatt at husenes målestokk, takform, fasader, vinudsdeling, dør- og vindusutforming, materialbruk og fargen i karakteren opprettholdes eller tilbakeføres. Innvendig kan bygningene ombygges og forbedres teknisk, men så vidt mulig bør det opprinnelige interiør bevares. Reguleringskart med bestemmelser ligger som vedlegg til salgsoppgave.

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg 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 Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,8% ink.mva av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedspakke kr 29000,-, Oppgjørshonorar kr 5000,-.Minimumsprovisjon kr 49.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 29 000,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 29000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

Telemarksmegleren AS, organisasjonsnummer 985420785
Kirkegata 26, 3770 Kragerø

Salgsoppgavedato

13.05.2026

**Svært sjarmerende og idyllisk
bolig med flott sjøutsikt!
Sentralt beliggende.**







Eiendommen ligger svært sentralt og idyllisk til på Jøransberg. Her ligger husene tett i tett som gir den koselige og nostalgiske følelsen Kragerø er kjent for.

Svært solrik tomt med flott sjøutsikt! Flott usjenert hage med platting som bare må oppleves!







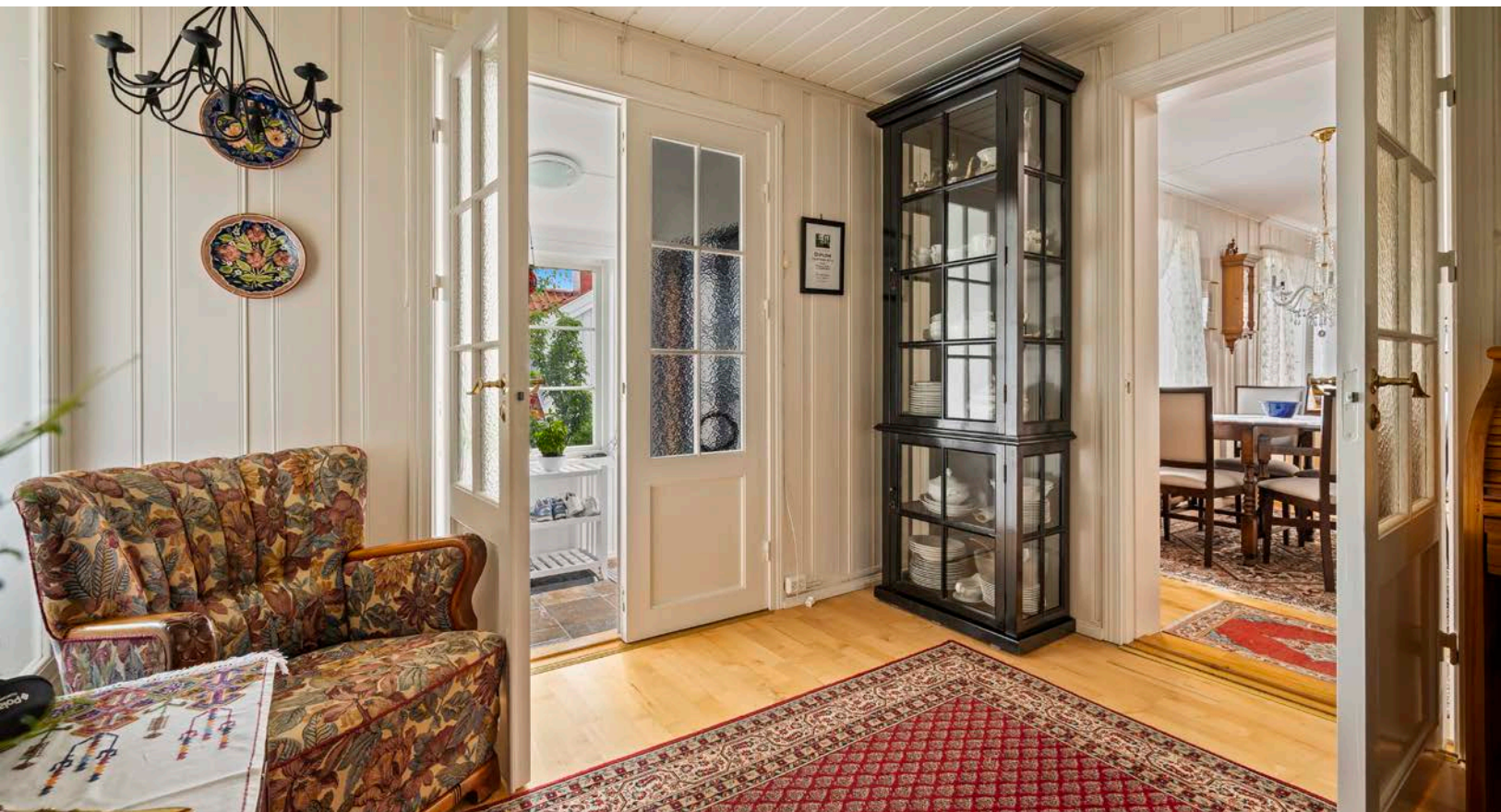








Boligen går over 2 plan med hovedinngang i 1. etg.



1. etg. inneholder: Vindfang, hall, stue/spisestue, kjøkken, soverom, bad, vaskerom og liten mellomgang.





Stue/spisestue med peis med innsats og varmpumpe.



Fra stuen/spisestuen er det direkte inngang til kjøkkenet.



Kjøkkenet har innredning fra Ikea med hvite profilerte fronter og benkeplate av tre.



Flislagt mellom benk og overskap.





Fra soverommet i 1. etg. er det utgang til utestue og plattning med bod.



Hyggelige innebygd utestue med store verandadør i glass.





Bad i 1. etg. med wc, dusjkabinett og håndvask med speil og skap. Dobbelt høyskap.



Flislagt gulv med varmekabler.



Opp i boligens 2. etg. finner man gang, loftstue/soverom, 2 soverom og bad.



Loftstue/soverom med liten kjøkkenkrok.



Fra loftstuen er det utgang til takterrasse.

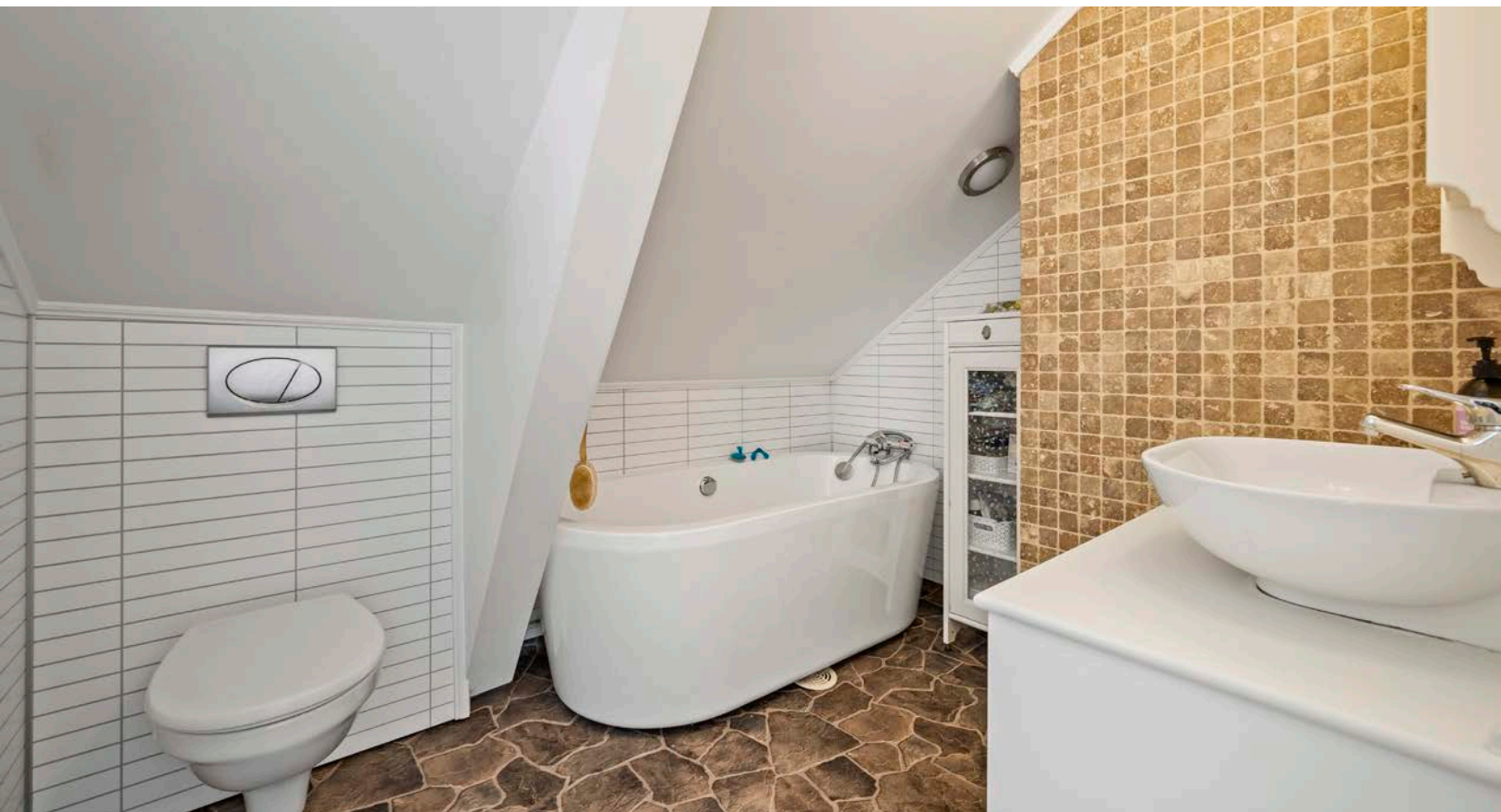


Fra takterrassen er det fantastisk sjøutsikt.





Soverom med plassbygde skap.



Flott bad i 2. etg med vegghengt wc, badekar og håndvask.

Jøransberg 20

1. Etasje



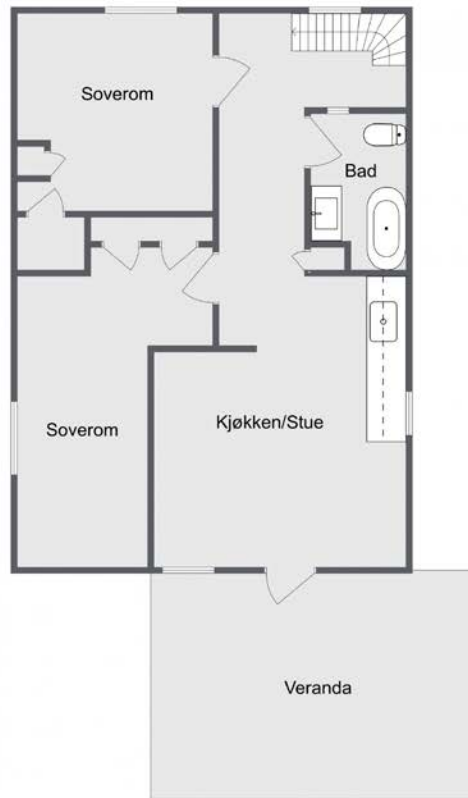
aktiv.

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Jøransberg 20

2. Etasje




aktiv.

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Jøransberg 20 , 3770 KRAGERØ

 KRAGERØ kommune

 gnr. 32, bnr. 191

Sum areal alle bygg: BRA: 136 m² BRA-i: 128 m²



Befaringsdato: 07.05.2026

Rapportdato: 12.05.2026

Oppdragsnr.: 15711-2158

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: LK2792

Autorisert foretak: SørTakst AS



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

Thomas Kildahl

Thomas Kildahl

post@sortakst.no

410 46 178



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den 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

Enebolig oppført i ca. 1838, i trekonstruksjon. Huset ble tilbygd i 1973. Siden 2005 er huset oppgradert. Det er råte i noen vinduer. Taktekingen over tilbygget må skiftes eller utbedres. Det ene badet og vaskerommet må påregnes å oppgraderes.

Enebolig - Byggeår: 1838

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taket er tekket med tegltakstein. Undertaktekking, lekter og sløyfer ble skiftet i 2006. Deretter ble gamle takstein lagt tilbake. Taket over tilbygg er tekket med asfalttakshingel. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Yttervegger av bindingsverk og tømmer. Deler av tilbygget er i pusset murkonstruksjon. Det er saltak i trekonstruksjon. Det er vinduer med koblede rammer. Det er ett takvindu med jernkarm/ramme. Det er tredører. Det er terrasse i trekonstruksjon, tekket med asfaltapp.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendige overflater har varierende alder og slitasjegrad. Etasjeskillere er trebjelkelag. Det er pipe av teglstein. Krypjkjelleren er kun innsisert i nærheten av luken og i matkjelleren. Boligen har malt tretrapp. Det er tredører. Vaskemaskinen er plassert i rom som ikke er utført som et moderne våtrom.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det ble søkt etter fukt i krypkjeller under badet og i vegger/fotlister i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert unormal fukt.

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad med våtromsplater på veggene og malte plater i himlingene. Det er fliser på pipa. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Det er plastsluk og synlig belegg som membran. Bad med servant, toalett og badekar. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter og heltre benkeplate. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

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

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Fundamentert med ringmur av naturstein og betong. Det er støttemur av naturstein. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

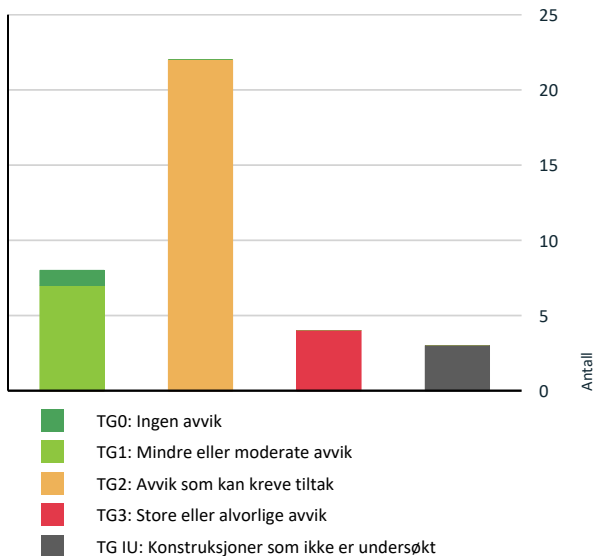
Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Det er innhentet plantegninger fra 1971. Bruken av rommene er noe endret i forhold disse tegningene. Samsvar mellom faktisk bruk og byggesak er ikke undersøkt, slik at konsekvenser av eventuelle ulovligheter dermed ikke er vurdert.

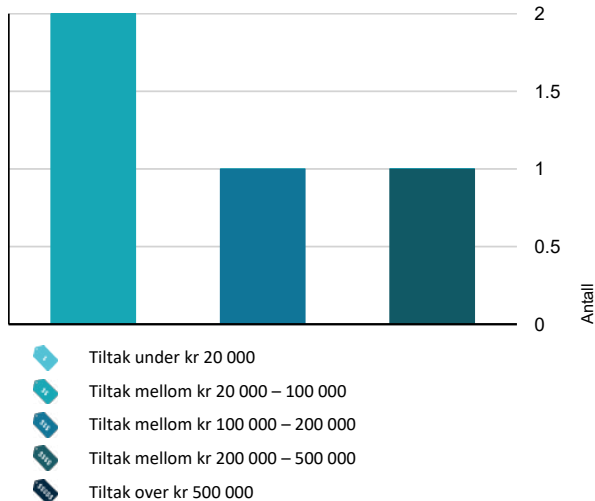
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Taktekking over tilbygg [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp kjeller - 2 [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft over tilbygg [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Takt Terrasse [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Innvendig > Vaskerom	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

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

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
1838

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1973	Tilbygg	Tilbygg/ombygd
2005	Modernisering	Modernisert/oppgradert siden 2005

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med tegltakstein. Undertaktekking, lekter og sløyfer ble skiftet i 2006. Deretter ble gamle takstein lagt tilbake.

Vurdering av avvik:

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

Det er slitte og stedvis forvitrede stein.

Konsekvens/tiltak

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



Taktekking over tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfalttakshingel.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Det er utttheter i tekingen. Se punktet "Taktekking- loft over tilbygg".

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tekkingen må skiftes i nær fremtid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1 TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

1 TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk og tømmer. Deler av tilbygget er i pusset murkonstruksjon. Tilstanden inne i veggene er ikke kontrollerbar uten destruktive inngrep. Det samme gjelder ev. isolasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er løs puss på deler av muren. Deler av kledningen er malingsslitt og har tørkesprekker. Det kunne ikke konstateres mubånd på den ene gavlveggen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kledningen bør males. Murpussen må utbedres og males. Musebånd må utbedres.

Tilstandsrapport



TGIU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Det er saltak i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TGIU sette pga. manglende mulighet for kontroll.

Det tas forbehold om skjulte fukt- eller råteskader

TG 2 Takkonstruksjon/Loft over tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Det er saltak i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er skjolder etter fukt og begynnende råte på undertaket (se bilde).

Det ble funnet spor etter treskadeinsekter (antatt husbuk) på loftet. Det vites ikke om det det er et aktivt angrep av treskadeinsekter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Taktekkingen er moden for utskifting. I forbindelse med skifte av takteking vil det være naturlig å skifte ut undertak med fukt/råteskader,

En skadedyrsanering av loftet koster ca. 30 000 - 60 000 kr eks. mva. I tillegg kommer ev. kostnader til forsterkning av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Det er vinduer med koblede rammer. Det er ett takvindu med jernkarm/ramme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Karmer og rammer er værslitte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På vinduer må det påregnes vedlikehold



TG 3 Vinduer - 2

Beskrivelse

.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det er påvist råte i minst tre vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Beskrivelse

Det er tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold.



TG 2 Takterasse

Beskrivelse

Det er terrasse i trekonstruksjon, tekket med asfaltapp.

Vurdering av avvik:

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

Tekkingen ble skiftet i ca. 2007.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater har varierende alder og slitasjegrad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bruksmerker og bruksslitasje.

Stedvis er det avflasset maling og tapet. Det ble ikke målt unormal fukt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet for tiltak vil i stor grad være bestemt av estetiske hensyn.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere er 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.

Det er skjevheter og overflateavvik i de fleste rommene. Skjevhetene er ikke nødvendigvis større enn normalt i forhold til alder og byggemåte.

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.

Tilstandsrapport



TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er pipe av teglstein.

Vurdering av avvik:

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

Pipa er kledd inn på en side, samt flislagt.

Normalt skal ikke teglsteinspiper kles inn, skjules av innredninger eller tildekkes av strekkfast tapet. Tidligere har det vært antydning at en side på teglsteinspiper kan kles inn. Det er gjort innskjerpinger på dette området, men dette vil ikke ha tilbakevirkende kraft. Videre er det usikkerhet om hva som har vært lovlig praksis i landets kommuner, når det gjelder eldre teglsteinspiper og innkledning av disse. (Kilde: Kontaktutvalget for varmelegg (KOVA).

Det er løse fliser på pipa i badet i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Hvis pipa rehabiliteres med nytt røykrør, er det sannsynligvis ikke nødvendig å gjøre pipevangerne synlige. Dette må avgjøres av feieren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Krypkjelleren er kun inspisert i nærheten av luken og i matkjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det ble funnet flyvehull etter treskadeinsekter (antatt stripet borebiller) Det vites ikke om det er et aktivt angrep. Det ble funnet råte i en stolpe ved luken til krypkjelleren. Det ble ikke målt unormale fuktverdier på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres flere ventilert eller monteres krypromsventilasjon.



! TG IU Krypkjeller - 2

Beskrivelse

.

Vurdering av avvik:

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

Det er kryprom/krypkjeller uten inspeksjonsmulighet under det meste av huset.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

! TG I Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er tredører.

Vurdering av avvik:

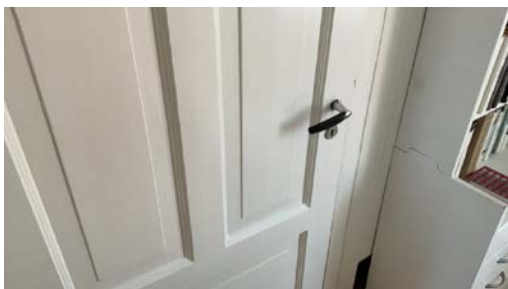
- Det er avvik:

Enkelte dører er trege å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noen av dørene har behov for justering og vedlikehold.



TG 2 Vaskerom

Beskrivelse

Vaskemaskinen er plassert i rom som ikke er utført som et moderne våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet er ikke utført som et moderne våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet trenger full oppgradering for å bli et moderne våtrom. Rommet fungerer med dagens bruk.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Årstall: 1973

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Selv om forventet brukstid er overskredet, fungerer rommet med dagens bruk. Det må fortsatt benyttes dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Bad med våtromsplater på veggene og malte plater i himlingene. Det er fliser på pipa.

Vurdering av avvik:

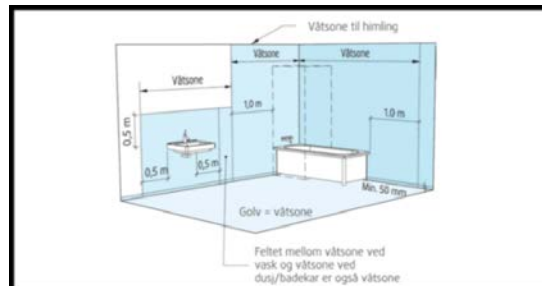
- Det er avvik:

Malte sponplater (i himlingen/skråtak) er ikke godkjent overflate i våtsone. Himlingen over badekaret er våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket. For å lukke avviket, må overflatene i våtsoner beskyttes eller skiftes.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for knirkelyder i gulvet, virker gulvets funksjonalitet ellers intakt, men tiltak kan ikke utelukkes.
- Det må vurderes tiltak når badet/våtrommet skal oppgraderes

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig belegg som membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad med servant, toalett og badekar.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Våtsone er mot yttervegg og kjøkkeninnredning.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TGI1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter og heltre benkeplate. Innredning med normal brukslitasje.



1. ETASJE > KJØKKEN

TGI1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TGI2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Benkeplaten er av heltre.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er sikringsskap med automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Tilstandsrapport

Det er skiftet inntakssikringer og automatsikringer for ca. 6-7 år siden.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

1 TO 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamentert med ringmur av naturstein og betong.

Tilstandsrapport

📍 TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er støttemur av naturstein.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Forholdet bør holdes under oppsyn. Ved eventuell forverring kan det bli nødvendig med tiltak.



📍 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

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

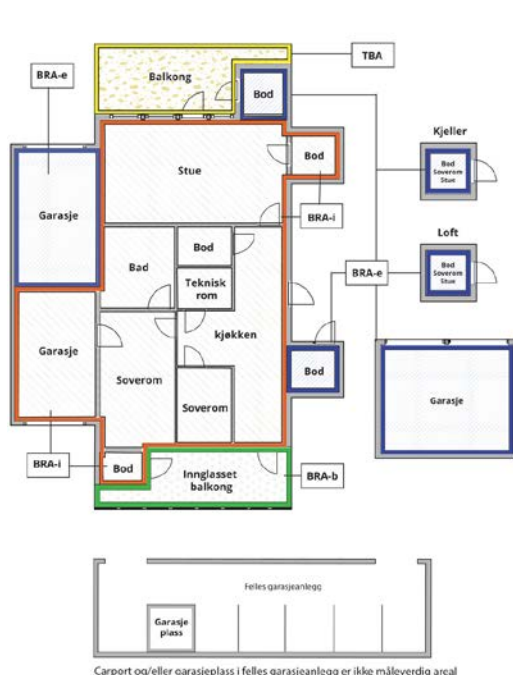
Hva er måleverdig areal?

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.



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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	92		8	100	
2. Etasje	36			36	
SUM	128		8		
SUM BRA	136				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, gang, kjøkken, stue/spisestue, trapperom, bad, vaskerom, soverom		Innglasset balkong
2. Etasje	Trapperom/gang, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er innhentet plantegninger fra 1971. Bruken av rommene er noe endret i forhold disse tegningene. Samsvar mellom faktisk bruk og byggesak er ikke undersøkt, slik at konsekvenser av eventuelle ulovligheter dermed ikke er vurdert.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	Thomas Kildahl	Takstingeniør
	Margrete Sørлие	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	32	191		0	217.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Jøransberg 20

Hjemmelshaver

Sørлие Margrete

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger bra til i veletablert og sjarmerende boligområde ved Kragerø sentrum. Kort avstand til alle byens fasiliteter. Det er fin sjøutsikt.

Adkomstvei

Det er adkomst via trapper fra kommunal gate.

Tilknytning vann

Det er offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Det er offentlig avløp.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	12.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	10.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	10.09.1971		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier/revirent	07.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	
2	13.05.2026	

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.



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

Margrete Sørlië

Boligen

Jøransberg 20

3770 Kragerø

4014-32/191/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2004
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Badet nede er av eldre årgang (1973). Det er varmekabler som virker, men det er sprekker i enkelte fliser. Det er dusjkabinett, og vi har ikke gjort noe med dette badet.

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

♦ 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

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Beskrivelse av arbeidet: Bad 2.etasje. Våtromsplater på alle vegger, linoliumsbelegg på gulv. Nytt toalett, veggfestet. Nytt badekar. Ikea badetomsinnredning. Malt tak og listverk.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Beskrivelse av arbeidet: Taket var fullt av råte og uten papp under lektene. Taket ble skiftet, med isolasjon, plater og takpapp. Nye lekter, men den gamle taksteien ble brukt. Det ble lagt shingel på tilbygg og ark.

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?

♦ Ja

De tre vinduene i 1. etasje i stuen må skiftes, de er i dårlig forfatning. Vinduet i soverommet oppe er tregt, og det er noe fukt/litt råte som kan utbedres.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Vi har satt inn skyvedører av glass i overbygget. Dette har fått en skjevhet etter at vi laget en platting ute foran. Dette skal forsøkes utbedre i løpet av april.

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?

♦ **Ja**

Det er et lite kjellerrom under vaskerommet, med inngang via lem i gulvet med trapp ned. Her kan det være noe fukt. Vi har satt ned et par avfuktere som har fungert greitt. Det ikke plagsom lukt.

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

♦ **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?

♦ **Ja**

Da det ble skiftet kledning så vi at det hadde vært husbukk i tømmeret, dette skjedde for mange år siden, og det har ikke vært tegn til skadedyr av nyere dato.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Ja**

Avløp for vaskemaskin er tett og vil bli utbedret før salg av huset. Ledning til utekran skal skiftes fra kobberør til plastrør etter påske.

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

♦ **Ja**



Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Kragerø VVS A/S

Beskrivelse av arbeidet: Arbeidet er bekrevet ovenfor og vil bli utført etter påske.

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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?

- ♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

Firmanavn: Kragerø installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Satt in Daikin varmpumpe i 2010. Full servicw i 2020. Fungerer bra, men er jo av eldre dato.

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?:** 2007

Firmanavn: Frithjof Johnsen, Kragerø

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny peisinnsets.

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?: 2015

Firmanavn: Kragerø installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet til automatsikringer. Skiftethovedinntak utvendig.

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

Huset er fra 1838, i 1973 ble de totalrenovert av tidligere eiere. Påbygg av kjøkken, inngangsparti, soverpm og hall. Det ble også bygget en ark oppe.

Vi har satt opp en liten bod bak huset. Det er støpt og flislagt en oppgang fra porten og til inngangsdøra. Det ble tatt ut endel jordmasse i forbindelse med bygging av 2 plattinger.

Det vi har gjort krever ikke godkjenning av kommunen.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- Ja

Alt som ble gjort i 1974 regner jeg med ble godkjent av kommunen.

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?

♦ **Ja**

Huset ligger i sentrum av Kragerø by. Det kan være noe støy fra konserter og andre arrangement i området om sommeren. Ellers er det forbausende stille året rundt.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Beskrivelse av arbeidet: Skifting av panel og etterisolering. Skifting av gulv på takterrasse, gulvet er også taket på kjøkkenet. Satt inn nytt kjøkken fra Ikea i 2005/2006. Ny takpanel og parkett i hall.

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

♦ **Ja**

Alle persienner er utdadert og fjernet. Veggmontert varmeovn i soverom nede og bad oppe er av eldre dato. Hvitevarer vil ikke følge med i salger. Et kott oppe på soverommet er av eldre dato og ikke utbedret av oss. Det er også en fastmontert seng på et av soverommene opp som er av eldre dato. Diverse plassbygde og innbygde skap fungerer bra.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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



♦ Ja

Man bør være oppmerksom på at naboeiendommen eier grunnen helt inn til kortsiden av huset vårt mot nord. Der kan de være litt vanskelige, det anbefales at man tar en prat med dem før de eventuelt foretar seg noe der.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

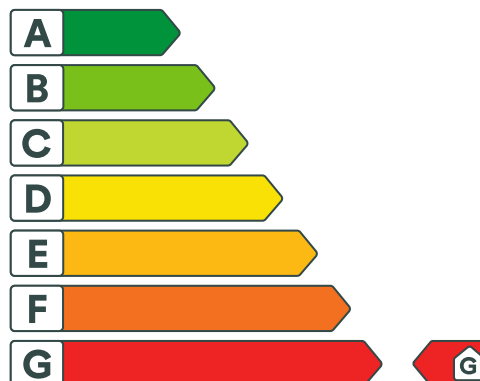
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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.



Adresse Jøransberg 20, 3770 KRAGERØ	
Dato for energimerking 12.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-294881
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 165351479
Gårdsnummer 32	Bruksnummer 191
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 1838	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 128,0 m²	Oppvarmet bruksareal 128,0 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) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
421,29 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
414,28 kWh/m²

Totalt levert pr. år
53 028 kWh



Jøransberg 20, 3770 KRAGERØ



Detaljering

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



Jøransberg 20, 3770 KRAGERØ



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 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: 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 9: Redusér innetemperatur

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 10: 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 11: 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. Kjøøl - 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 12: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: 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 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhets:	Gårdsnr 32, Bruksnr 191	Kommune:	4014 Kragerø
Adresse:		Grunnkrets:	502 Hovedbyen
Veiadresse:	Jøransberg 20, gatenr 1052	Valgkrets:	4 Kragerø
	3770 Kragerø	Kirkesogn:	5090101 Kragerø
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	3054 Kragerø

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Hovedbyen 191	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	05.05.1960	Har festegrund:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	217,7 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	4014/32/191	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4014/32/191	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	03.04.2013	Berørt	4014/32/2	0,0
	Matrikkelført:	03.04.2013	Berørt	4014/32/189	0,0
			Berørt	4014/32/191	0,0
Skylddeling	Forretning:	05.05.1960	Avgiver	4014/32/2	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4014/32/191	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Jøransberg 20	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	128,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	128,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	165351479			Antall etasjer:	2

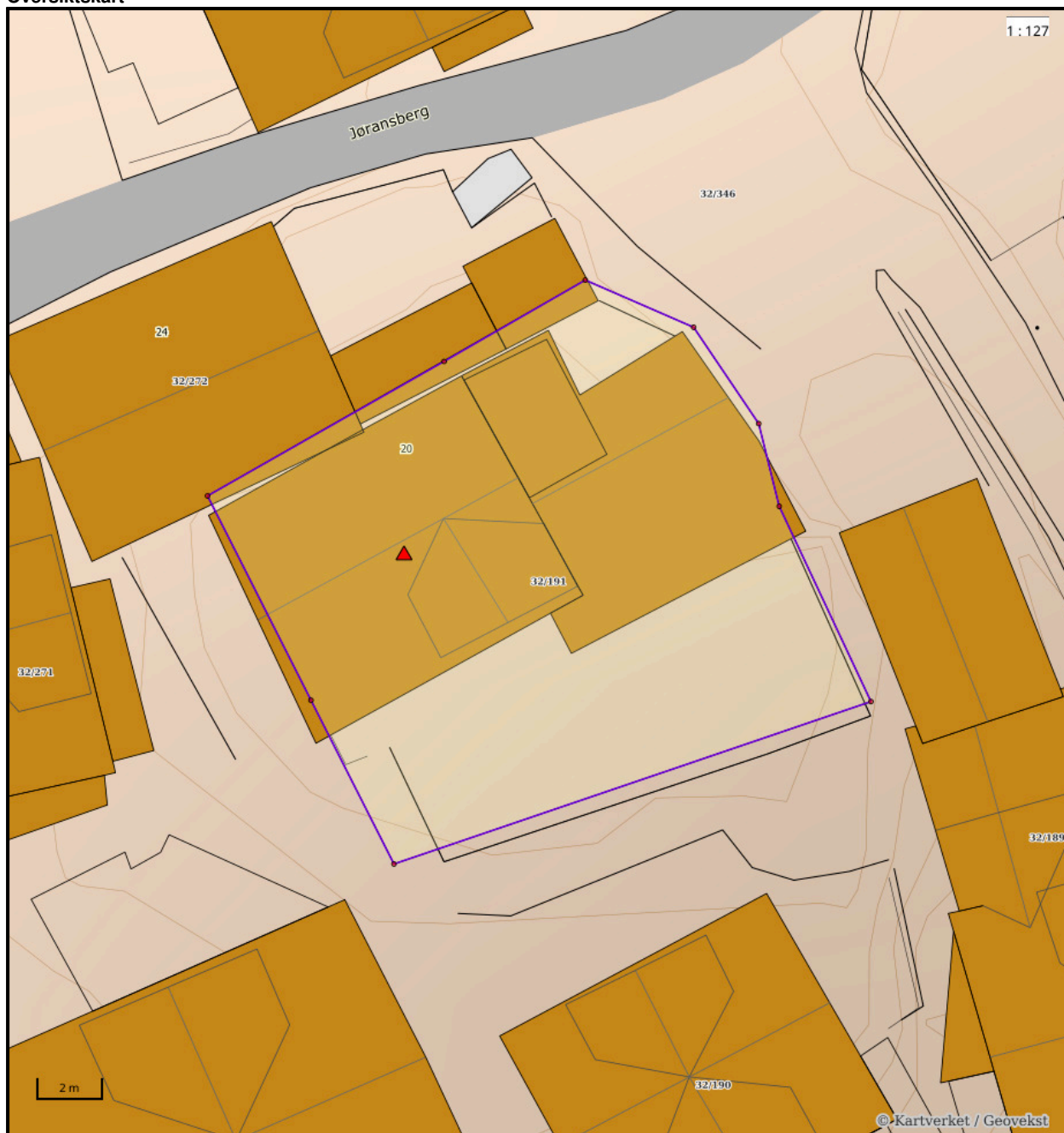
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		92,0		92,0				
H02			36,0		36,0				

Kulturminner:

Sefrakminne:	Id	Objektnavn	Tidfesting
	815 502 24	Bolighus, Jøransberg 20,	1800-1899
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:		Ark i 1938, påbygg nø. I 1972	

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|---|---|
| — 10 cm eller mindre | — 201 – 500 cm |
| — 11 - 30 cm. | — Over 500 cm |
| — 31 – 200 cm | — Ikke angitt |

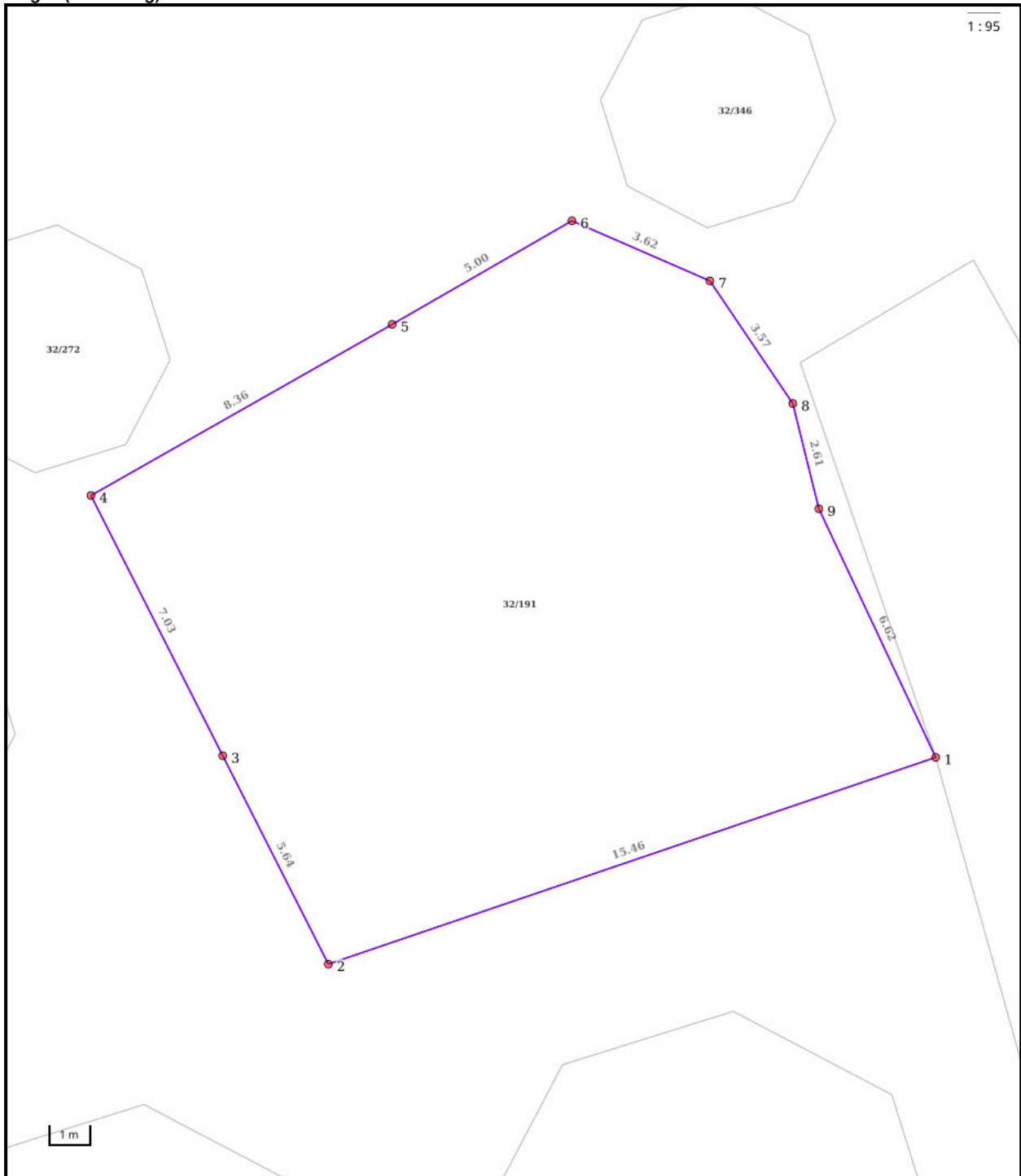
Hjelpelinjer

- | | |
|--|--|
| - - Vannkant | - - - - Fiktiv / Teigdeler |
| - - Veikant | - - - - Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| ▲ Sefrak kulturminne
<small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 217,70m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 525 667,67	523 849,69	15,46m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 525 661,39	523 835,56	5,64m	Terrengmålt	50		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 525 666,17	523 832,57	7,03m	Terrengmålt	50		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
4	6 525 672,13	523 828,84	8,36m	Terrengmålt	50		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
5	6 525 676,89	523 835,71	5,00m	Terrengmålt	50		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 525 679,76	523 839,80	3,62m	Terrengmålt	50		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
7	6 525 678,62	523 843,24	3,57m	Terrengmålt	50		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
8	6 525 675,85	523 845,50	2,61m	Terrengmålt	50		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
9	6 525 673,38	523 846,35	6,62m	Terrengmålt	50		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



KRAGERØ KOMMUNE

MÅLEBREV

uten grensejustering
med grensejustering

J.nr. 046/01

Målebrev nr. 041/53

Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	32	Bnr.	191	Festenr.	
	Bruksnavn/adresse					Hovedbyen 191
Areal (m ²)	218.0					

Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrist er utlopt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

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

Dato for forretningen	25.06.2001
Rekvirent	Kragerø kommune
Bestyrer	Hilde Johansen
Forretning	Kartforretning over eiendommen Hovedbyen 191 gnr. 32, bnr 191

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Kragerø	25.06.2001	<i>Hilde Johansen</i> Hilde Johansen	<i>Knut J. Sordalen</i> Knut Jarle Sordalen

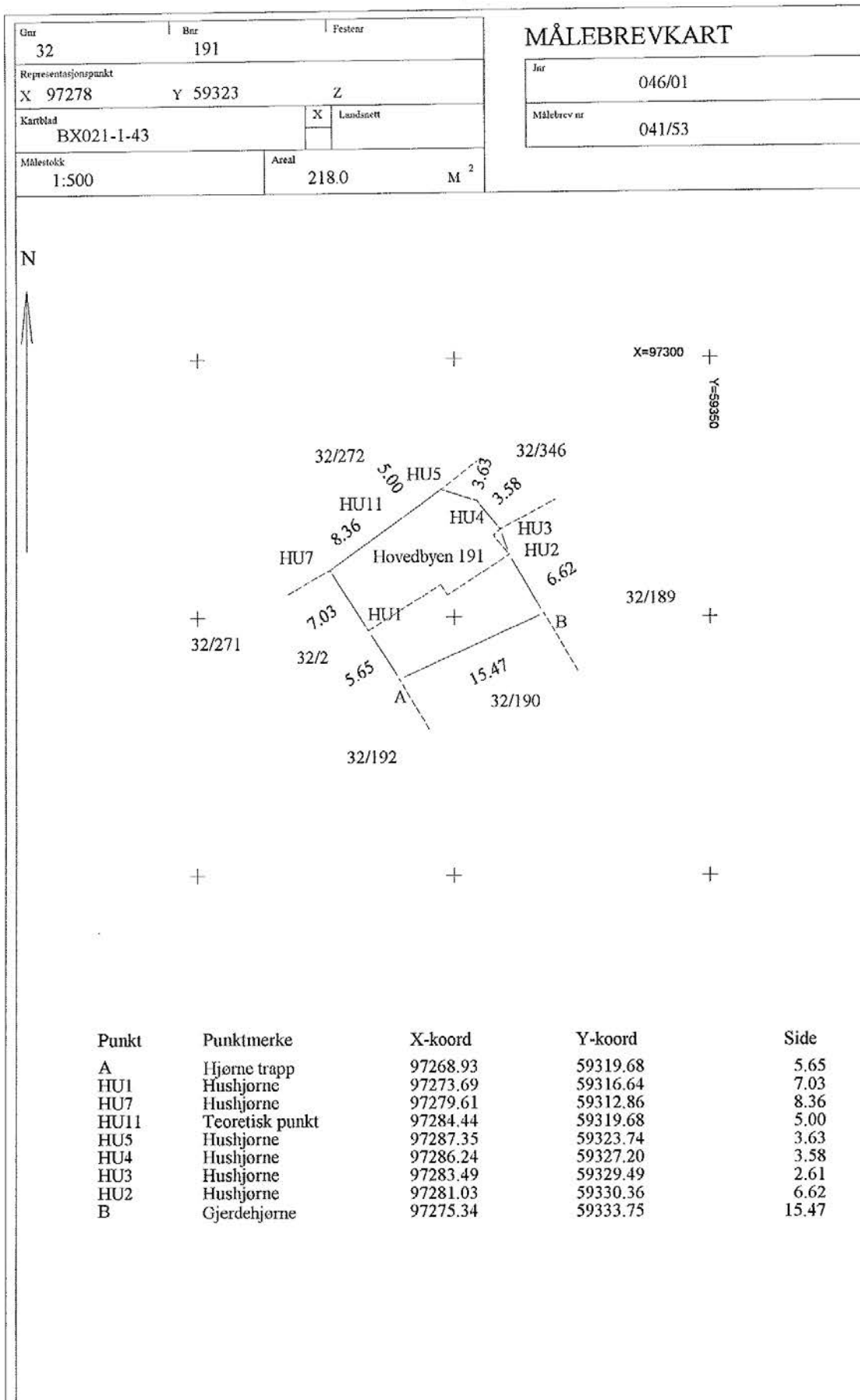
GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel
Tinglyst 24.08.01.
Dbnr. 2390.

Påtegninger (rettelser o.l.)



FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Hb. 191/72/BJK/RE^

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Hovedbyen		191			
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Tilbygg	Bolig	7.9.71.	dato 16.3.72	sak	112
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Arne Wroldsen		Hovedbyen nr. 191, Kragerø.			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Frank Holm		Frydensborg, Kragerø*			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Hjalmar Pedersen		Helle.			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Kragerø den 30. oktober 1972

L. Hansen
 Leif Hansen

bygningssjefen

ark.

B. James Knutsen

Sendes:

- byggherren
 anmelderen
 ansvarshavende
 byggeløyvemyndighet

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Veid 3'

KRAGERØ KOMMUNE
BYGGT FOR
OG FYGG
30 AUG 2000



FASADE MOT VEST

Det bekreftes herved at bygget er oppført i samsvar med bygningrådets godkjennelse.

Bygningsjefen i Kragerø, den

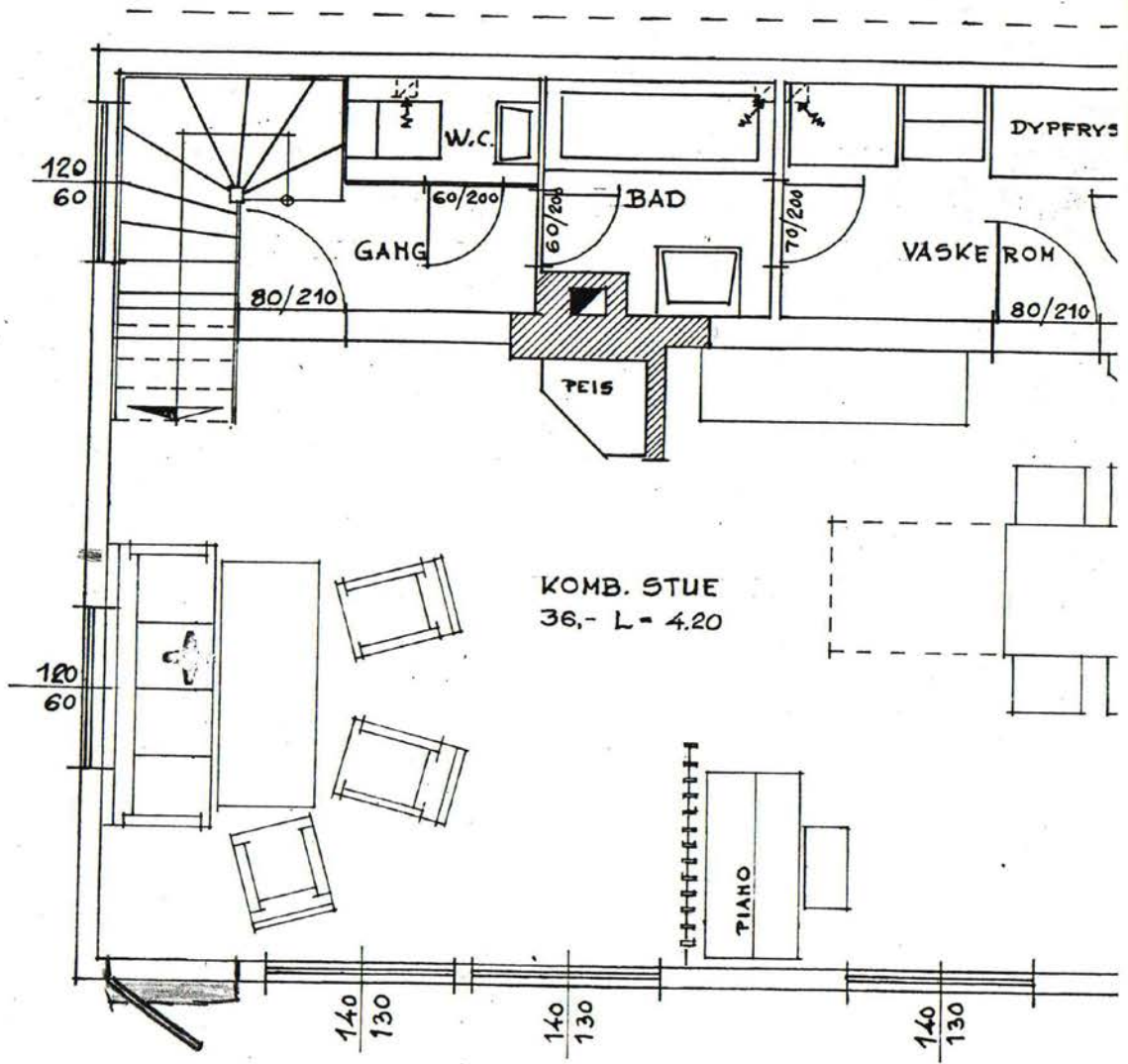
L. Hansen

30/10-72

TIL OG OMBYGGING ÅSE OG ARNE WROLDSEN	Målestokk	Tegn. ^{2/9-71} F. Holm
	1:50	Trac. Kfr.
HOVEDBYEN 191	Erstatning for: TEGN. NR. 5.	



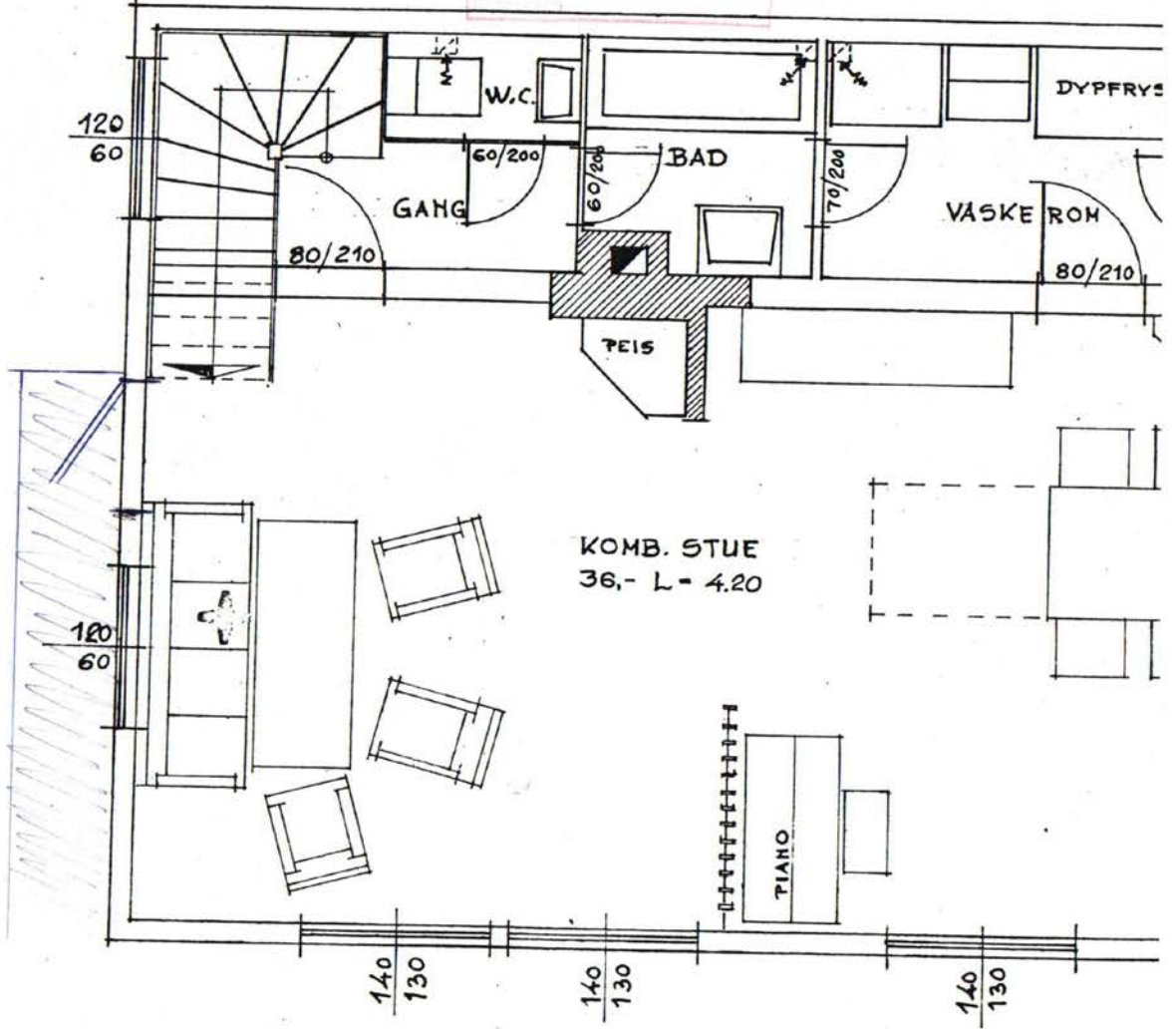
FASADE MOT SYD



KRAGERØ KOMMUNE
 ENHET FOR AREAL
 OG BYGGESAKER
 09 NOV 2000
 Ark.kode P
 Ark.kode S
 J.nr.
 Kasesasjon
 Dato:

INSTRUKTION
BREVET FOR AFDEL
03/10/2000
30 AUG 2000

Væll 4

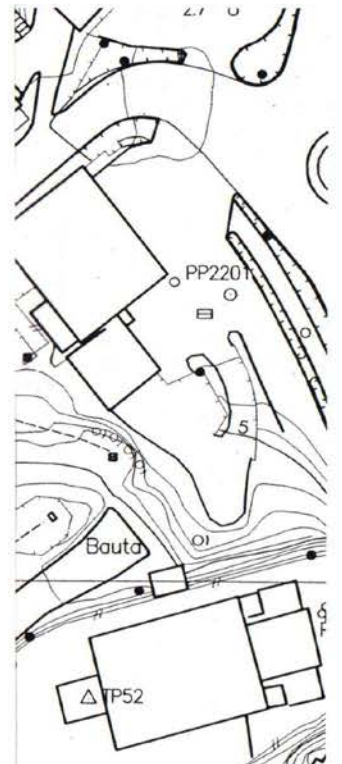


Gammel trapp



FASADE MOT VEST

Det bekreftes herved at bygget er oppført 4 samsvar med byg-



Veell. 3

KRAGERØ KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET
30 AUG 2000



FASÅDE MOT VEST

Det bekreftes herved at bygget er oppført i samsvar med bygningsrådets godkjenning.

Bygningsjefen i Kragerø, den

P. Hansen

30/10-72

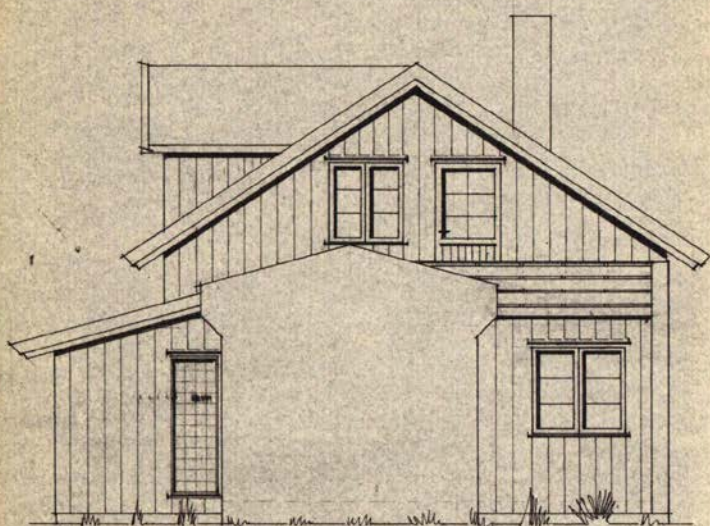
TIL OG OMBYGGING ÅSE OG ARNE WROLDSEN	Målestokk	Tegn. 2/9-71	F. Holm
	1:50	Trac.	
		Kfr.	
Erstatning for:			
HOVEDBYEN 191		TEGN. NR. 5.	



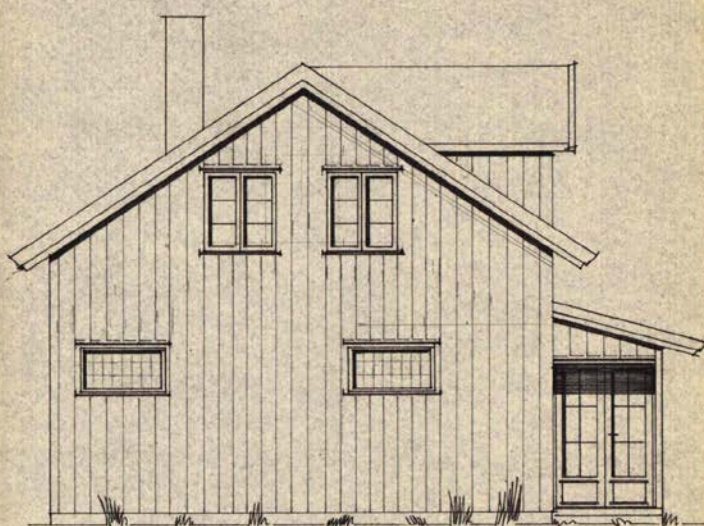
FASADE MOT SYD

KRAGERØ KOMMUNE
BYGN. ETAT.
02190 12.9.71
Ark.....

TIL OG OMBYGGING ÅSE OG ARNE WROLDSEN	Målestokk	Tegn. 2/9-71	F. Holm
	1:50	Trac.	Kfr.
HOVEDBYEN 191	Eretning for:		
	TEGN. NR. 6.		
	Eretattet av:		



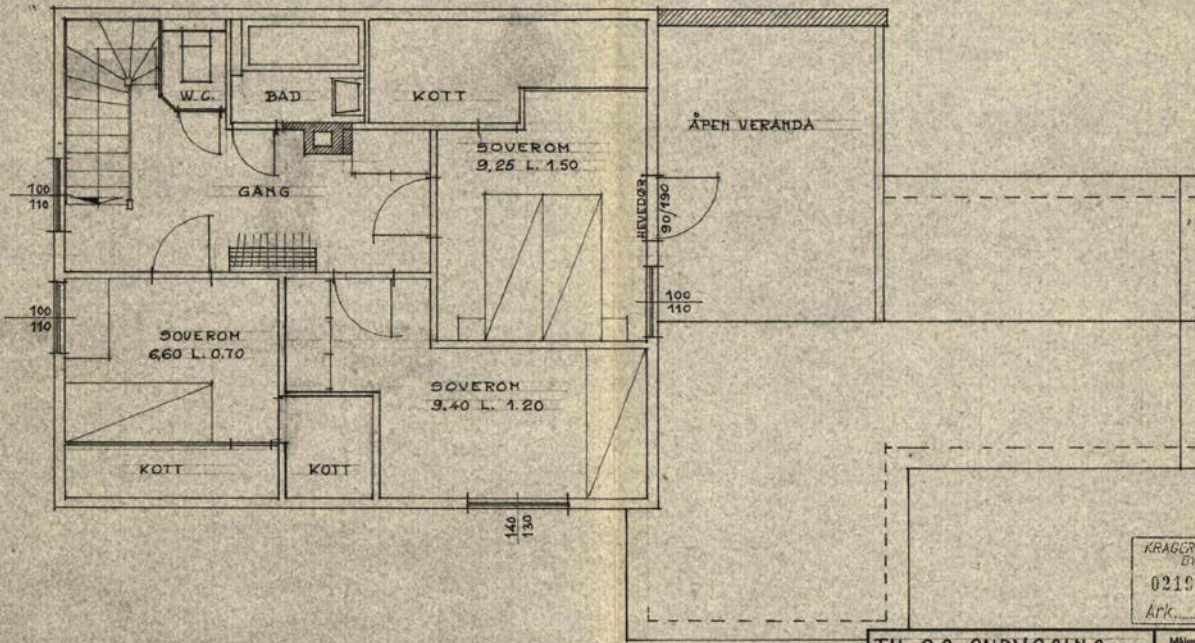
FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST

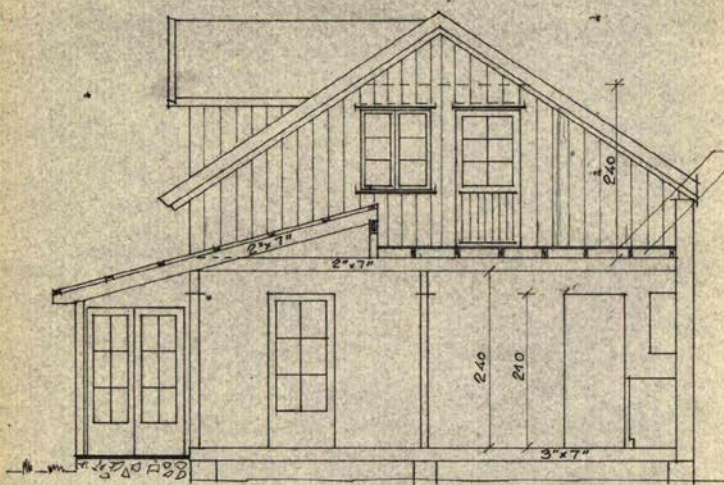
KRAGERØ KOMMUNE
BYGN. ETAT.
02100 10.9.71
Ark.

TIL OG OMBYGGING ÅSE OG ARNE WROLDSEN	Målestokk	Tegn. 2/19-71	F. Holm
	1:50	Trac.	Kfr.
HOVEDBYEN 191	Ersattning for:		TEGN. NR. 5.
	Ersattett av:		

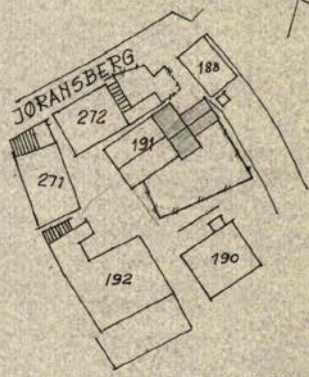
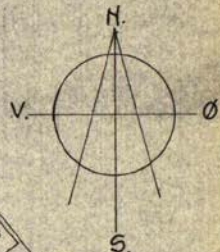


KRAGERØ KOMMUNE
 BYGN. ETAT.
 02190 10.9.71
 Ark.

TIL OG OMBYGGING ÅSE OG ARNE WROLDSEN	Målestokk	Teegn. A-71 F. Holm.
	1:50	Trac.
HOVEDBYEN 191	Kr.	
	Etablert for:	
		TEGN. NR. 4.
		Etablert av:



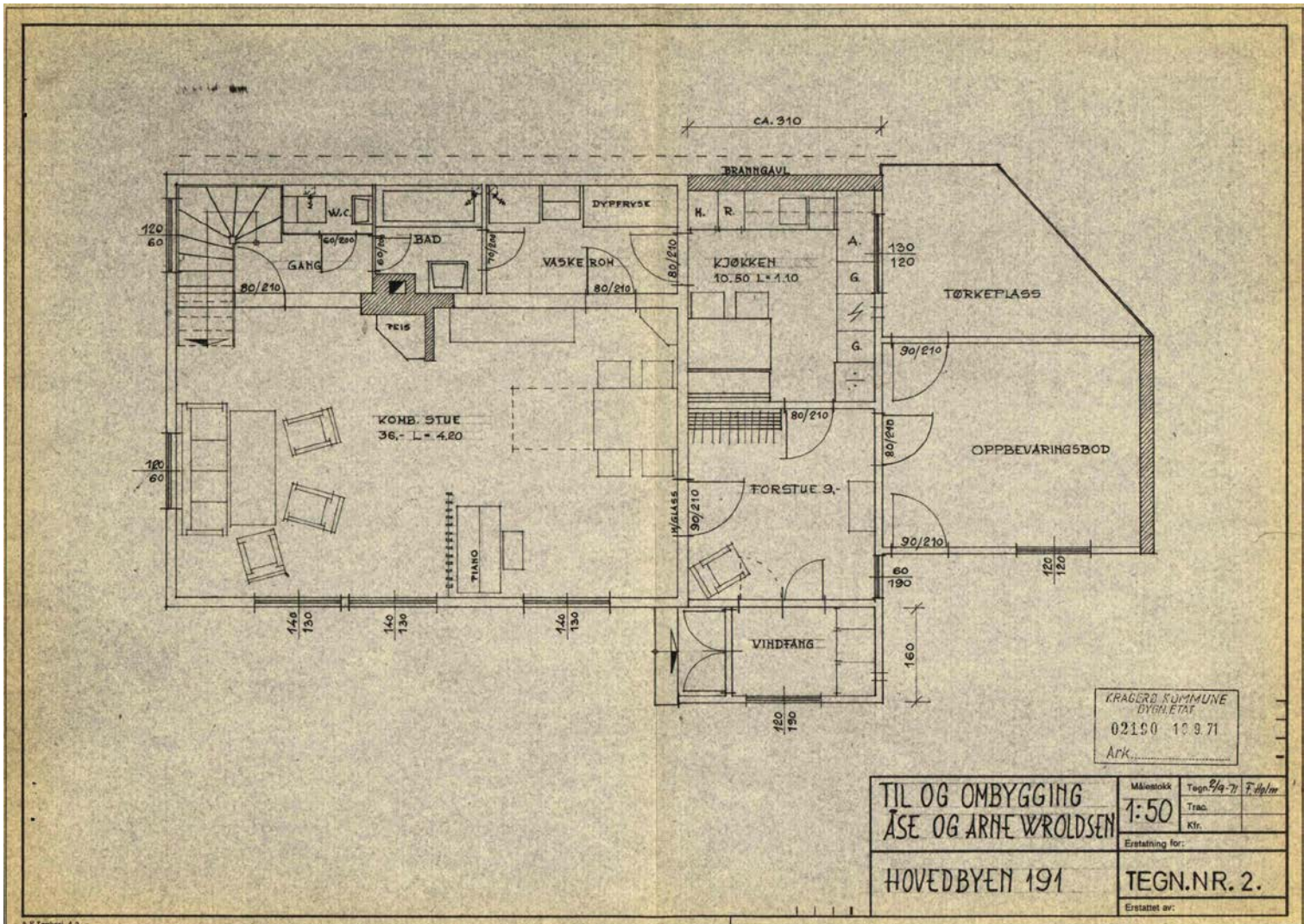
SNITT



SITUATIONSSKISSE M=1:500

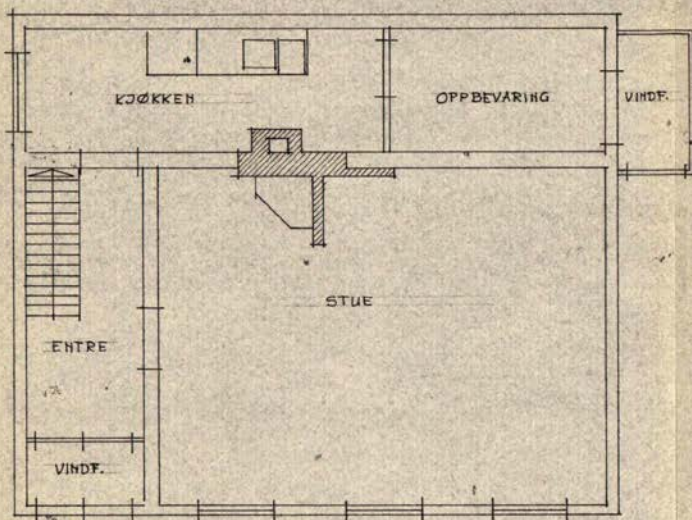
KRAGERØ KOMMUNE
BYGNETAT
02150 10 9.71
Ark:

TIL OG OMBYGGING ÅSE OG ARNE WROLDSEN	Målestokk	Tegn. 2/9-71 F. Ho/m
	1:50	Trac. / Kfr.
HOVEDBYEN 191	Ersattning for:	
	TEGN.NR. 3.	
	Ersatttet av:	

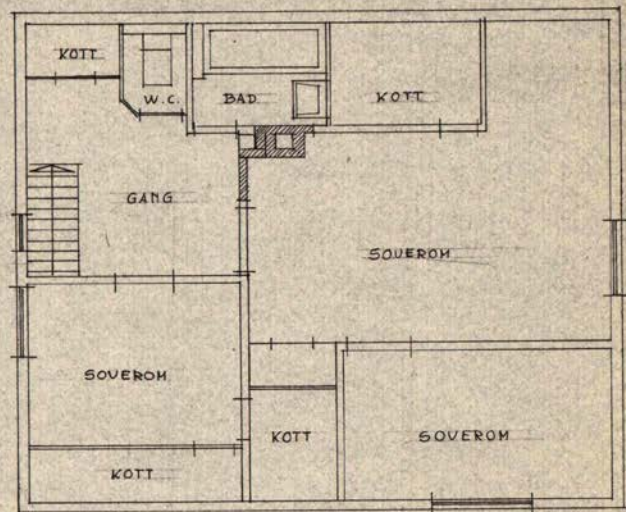


KRAGERØ KOMMUNE
BYGN. ETAF
02150 10.9.71
ARK.

TIL OG OMBYGGING ÅSE OG ARNE WROLDSEN	Målestokk	Tegn. 2/9-71	F. Høyer
	1:50	Trac.	Kfr.
HOVEDBYEN 191	Eretstning for:		TEGN. NR. 2.
	Eretstet av:		



I. ETASJE



II. ETASJE

FRADERI KOMMUNE
BYGNETAT
02100 10871
Ark.

OPMÅLINGSTEGNING HOVEDBYEN 191	Målestokk	1:50	Tegn. 24-71	F. Hellev
	Trac.			
ÅSE OG ARNE WROLDSEN	Ersattning for:		TEGN.NR. 1.	
	Ersattning av:			



Kragere kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Telefon: 35 98 62 00

Utskriftsdato: 26.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kragere kommune

Kommunenr.	4014	Gårdsnr.	32	Bruksnr.	191	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Jøransberg 20, 3770 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
- Kommunedelplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019001		
Navn	Kommuneplanens arealdel for 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	218 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn	Kragere	
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrens, utbyggingsvolum og funksjonskrav	
	Delareal	218 m ²	
	Arealbruk	Sentrumsformål, Nåværende	
	Områdenavn	S	

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2018001
Navn	
Status	
Plantype	

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2016002						
Navn	Kommunedelplan Sentrumsplan Kragerø 2016 Vern og utvikling						
Plantype	Kommunedelplan						
Status	Endelig vedtatt arealplan						
Ikrafttredelse	10.03.2016						
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/622/2016002_6_1.pdf						
Delarealer	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>218 m²</td> </tr> <tr> <td>KPHensynsonenavn</td> <td>H910_9</td> </tr> <tr> <td>KPDetaljering</td> <td>Reguleringsplan skal fortsatt gjelde</td> </tr> </table>	Delareal	218 m ²	KPHensynsonenavn	H910_9	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Delareal	218 m ²						
KPHensynsonenavn	H910_9						
KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde						
	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>218 m²</td> </tr> <tr> <td>Arealbruk</td> <td>Boligbebyggelse,Nåværende</td> </tr> </table>	Delareal	218 m ²	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende		
Delareal	218 m ²						
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende						
	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>218 m²</td> </tr> <tr> <td>KPAngittHensyn</td> <td>Bevaring kulturmiljø</td> </tr> <tr> <td>KPHensynsonenavn</td> <td>H570</td> </tr> </table>	Delareal	218 m ²	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø	KPHensynsonenavn	H570
Delareal	218 m ²						
KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø						
KPHensynsonenavn	H570						

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	198256						
Navn	Andølingen						
Plantype	Eldre reguleringsplan						
Status	Endelig vedtatt arealplan						
Ikrafttredelse	06.05.1982						
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/490/198256_6_1.pdf						
Delarealer	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>218 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Annet spesialområde</td> </tr> <tr> <td>Utdyp.</td> <td>Verneverdig boligbebyggelse</td> </tr> </table>	Delareal	218 m ²	Formål	Annet spesialområde	Utdyp.	Verneverdig boligbebyggelse
Delareal	218 m ²						
Formål	Annet spesialområde						
Utdyp.	Verneverdig boligbebyggelse						

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
REGULERINGSPLAN FOR ANDØLINGEN I KRAGERØ MED SIKTE PÅ
MILJØBEVARING.

08 (11. 83

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med regulerings-
grense.

§ 2

Områder som er vist med vertikal skravur er regulert til
spesialområde bevaring.
Bebyggelsen som har bevart sitt opprinnelige preg, skal i
hovedtrekkene søkes bevart, og området's særpregede miljø
og karakter videreføres.

§ 3

Bruken av bygninger skal ikke endres, og arealbruken skal
i hovedsak forbli uendret. Bygningsrådet kan likevel til-
late endret bruk når dette etter rådets skjønn ikke bryter
i vesentlig grad med det bestående. Det kan således
etableres et begrenset antall ervervsvirksomheter, som i
sin art ikke sjenerer boligmiljøet, og kun medfører ube-
tydelig biltrafikk.

§ 4

Eksisterende bygninger i spesialområder skal bevares.
Disse kan utvendig istandsettes, underbygges, tilbygges og
påbygges, men forutsatt at husenes målestokk, takform,
fasader, vindusdeling, dør- og vindusutforming, materialbruk
og farger i karakteren opprettholdes eller tilbakeføres.
Innvendig kan bygningene ombygges og forbedres teknisk,
men så vidt mulig bør det opprinnelige interiør bevares.

§ 5

Alle arter, nybygg skal gis en eksteriørutforming samt material-
valg som harmonerer med de eksisterende bygninger, jfr. § 4.
Det skal benyttes vinduer av opprinnelige typer, og store
glassflater og løse sprosser skal unngås. Nybygg skal føres
opp med trepanel av hensyn til området's særpreg.

§ 6

Dersom et skadet hus erstattes med et nybygg, kan bygningsrådet gi pålegg om at den nye bygning må ha samme kotehøyde på gulv, gesims- og mønehøyde, takvinkel og møneretning som det opprinnelige bygg, dersom dette etter rådets skjønn er nødvendig for å bevare Andølingens opprinnelige profil og fjernvirkning. Dersom det er nødvendig å dispensere fra bygningslovens bestemmelser om avstand mellom bygninger o.a., kan bygningsrådet gi dette.

§ 7

Dersom ikke annet er fastsatt, gjelder grense mellom byggeområde og trafikkområde som byggegrense.

§ 8

Før et nybygg eller større fasadeendring behandles, kan bygningsrådet forlange at det sendes inn fasadeoppriss av bygningen og så mye av den tilstøtende bebyggelse som rådet finner nødvendig for å vurdere søknaden.

§ 9

Bygningsrådet kan, ved behandling av saker vedrørende nybygg eller tilbygg og endringer, kreve at det sendes inn særskilt bebyggelsesplan som viser endringen innpasset i det eksisterende miljø.

§ 10

Parkering skal kunne finne sted innenfor reguleringsområdet eller i dets umiddelbare nærhet etter gjeldende parkeringsbestemmelser i kommunen.

§ 11

Gjerder og forstøtningsmurer mot gate og innhegning, skal ved valg av materialer og høyde, harmonere med den øvrige bebyggelse.

§ 12

Gate- og fortausbelegg, skilt og reklamebruk, utvendig belysning, husfarge og beplantning skal gis en utforming som harmonerer med strøkets karakter, og ikke virke sjenere for naboer eller den alminnelige ferdsel.

§ 13

Det opprettes et utvalg som har rådgivende myndighet overfor bygningsrådet i spørsmål som er omhandlet i vedtektene for området. Utvalget består av 2 medlemmer, ett oppnevnt av huseierne i området, og ett av formannskapet. Videre skal alle anmeldespliktige byggesaker innen spesialområdet forelegges Fylkeskonservatoren i Telemark for uttalelse. Ved uoverensstemmelser mellom Fylkeskonservatoren og fagsyn og kommunen eller der Fylkeskonservatoren finner grunn til det, skal saken forelegges Riksantikvaren, som myndighet etter loven, for uttalelse.

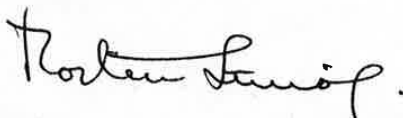
§ 14

Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

§ 15

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser, kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Kragerø kommune.

Kragerø, 1. desember 1980
ENGEDAHL OG LUNØE ARKITEKTER MNAL



Endret i h.h.t. bygningsrådets vedtak den 10.3.1982.

Bilag nr. 9.362/02



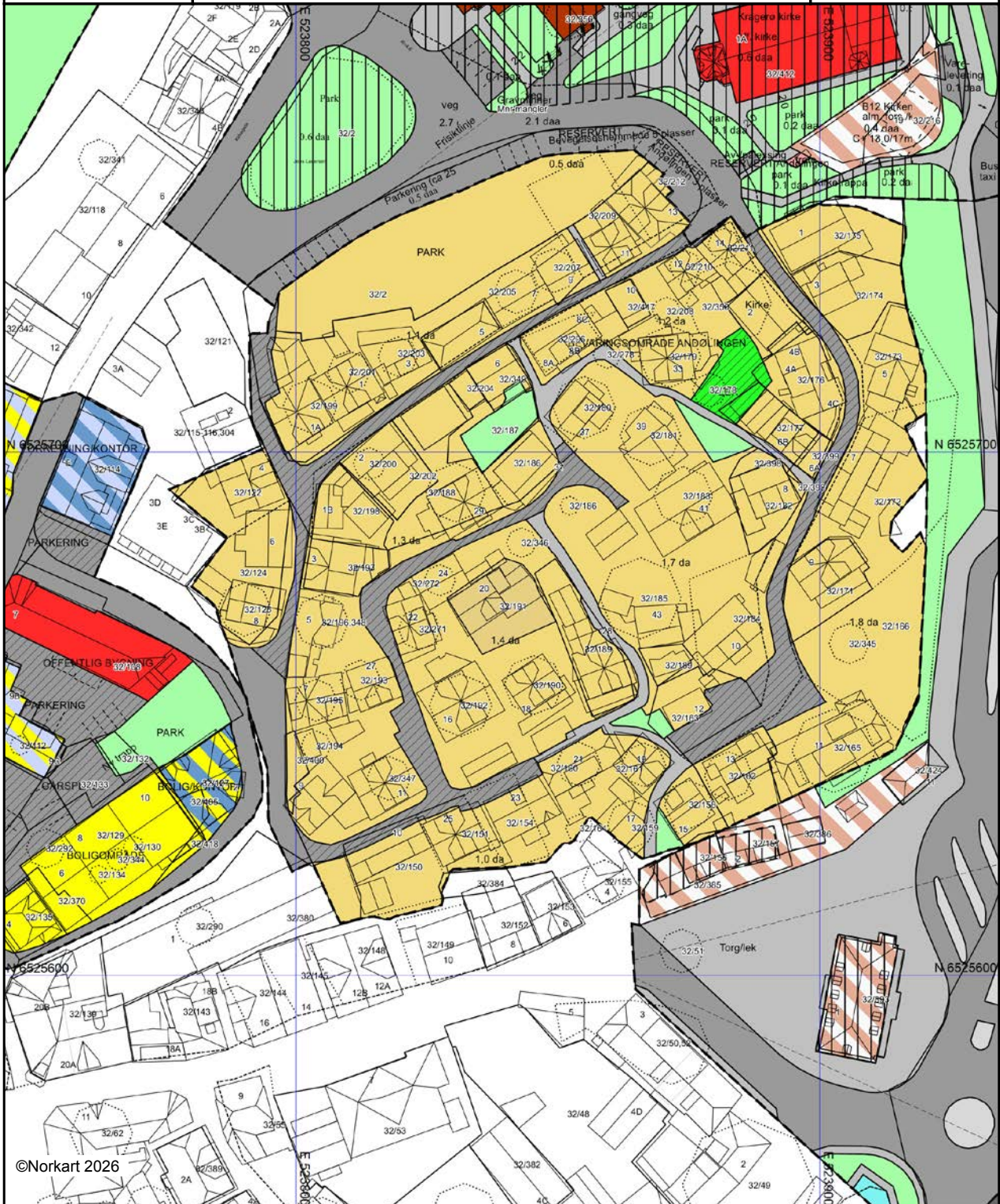
Kragerø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 32/191
Adresse: Jøransberg 20
Dato: 26.03.2026
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/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune, ko)
	Offentlig kirke
	Almennyttig kirke
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Gatetun
	Torg
	Parkeringsplass
	Kai
	Trafikkområde i sjø og vassdrag
	Park
	Småbåthavn
	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomt
	Annet spesialområde
	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Felles gårds plass
	Bolig/Forretning
	Bolig/Kontor
	Forretning/Kontor
	Annet kombinert formål
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger og anlegg
	Bevaring av bygninger

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formåls grense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Frisiktslinje
	Regulert parkeringsfelt
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Påskrift areal
	Påskrift radius
	Påskrift plantilbehør
	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



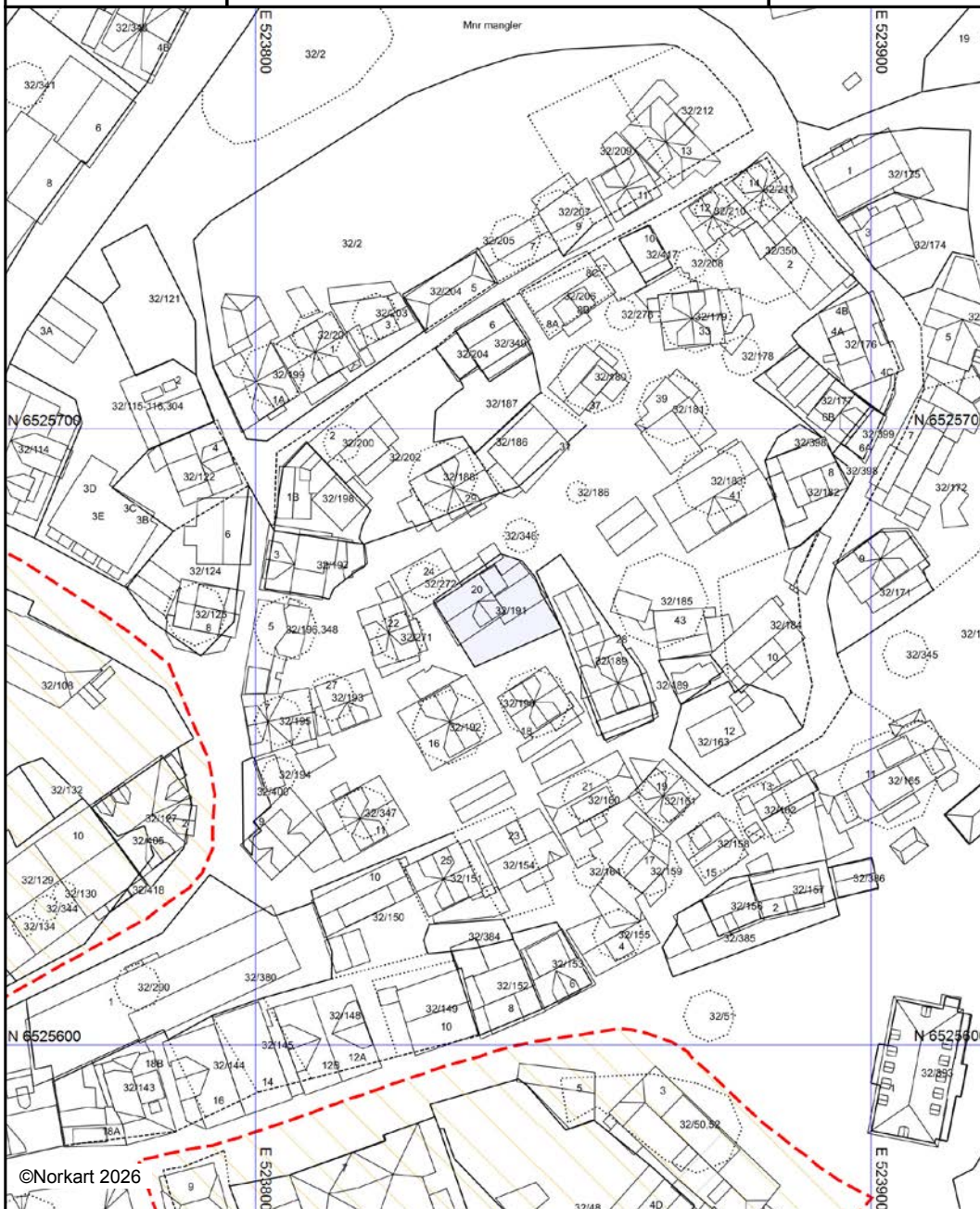
Kragerø kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 32/191
Adresse: Jøransberg 20
Utskriftsdato: 26.03.2026
Målestokk: 1:1000



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



Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006
 Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan)
 Planens begrensning

Tegnforklaring




Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Sentrumsformål - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Uteoppholdsareal - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende


Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.

-  Veg - nåværende
-  Parkering - nåværende
-  Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller tekn




Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

-  Grønnstruktur - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  Park - nåværende






Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftformål sa

-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc
-  Ferdsel - nåværende
-  Småbåthavn - nåværende







Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde














Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-

-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

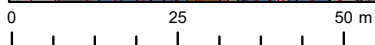
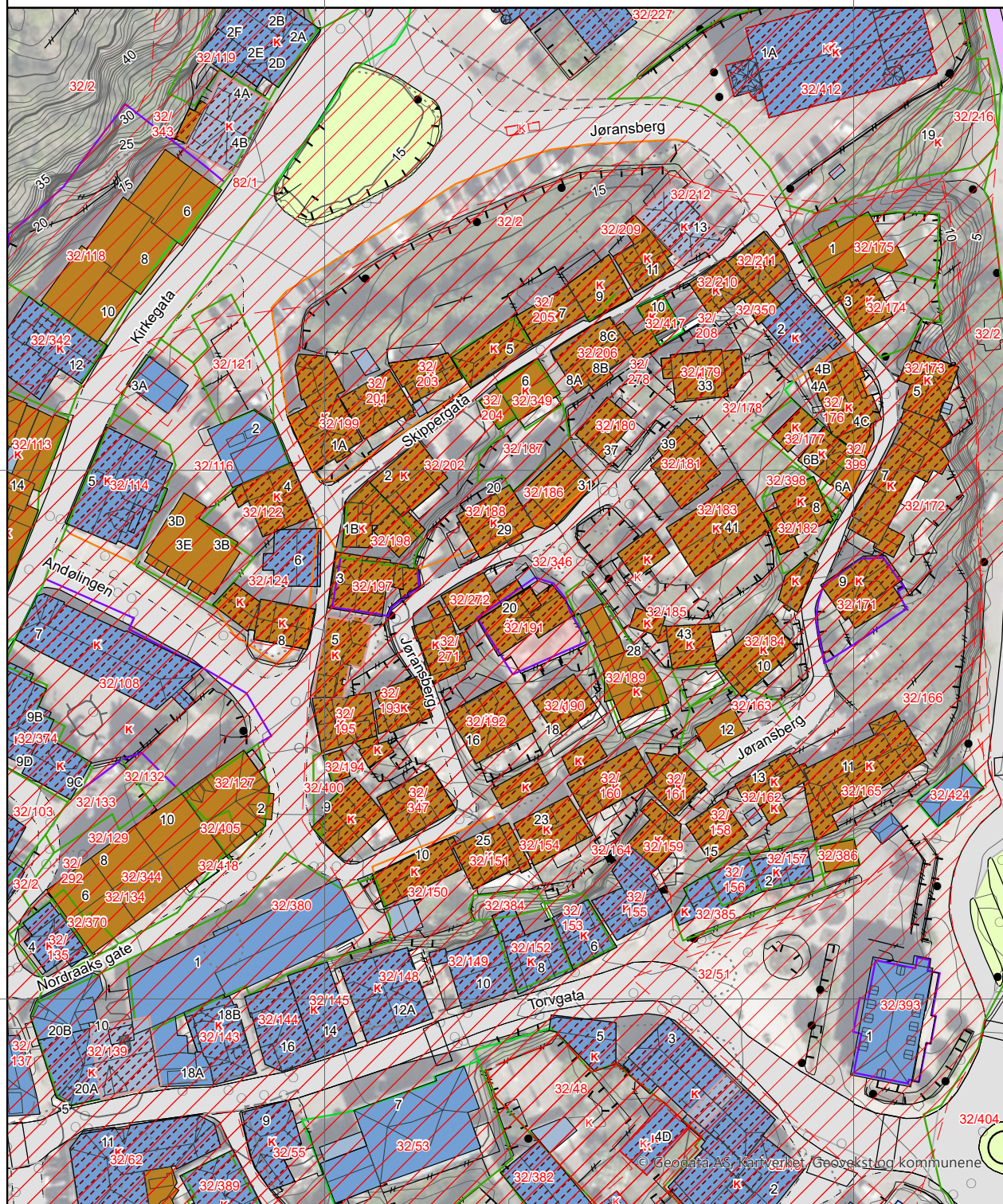
-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense
-  Båndlegginggrense
-  Detaljeringgrense
-  Bestemmelsegrense
-  Strandlinje sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Hovedveg tunnel - nåværende
-  Hovedveg tunnel - framtidig
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Gangveg - nåværende
-  Farled - nåværende
-  Påskrift områdenavn
-  Kommune(del)plan - påskrift

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



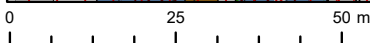
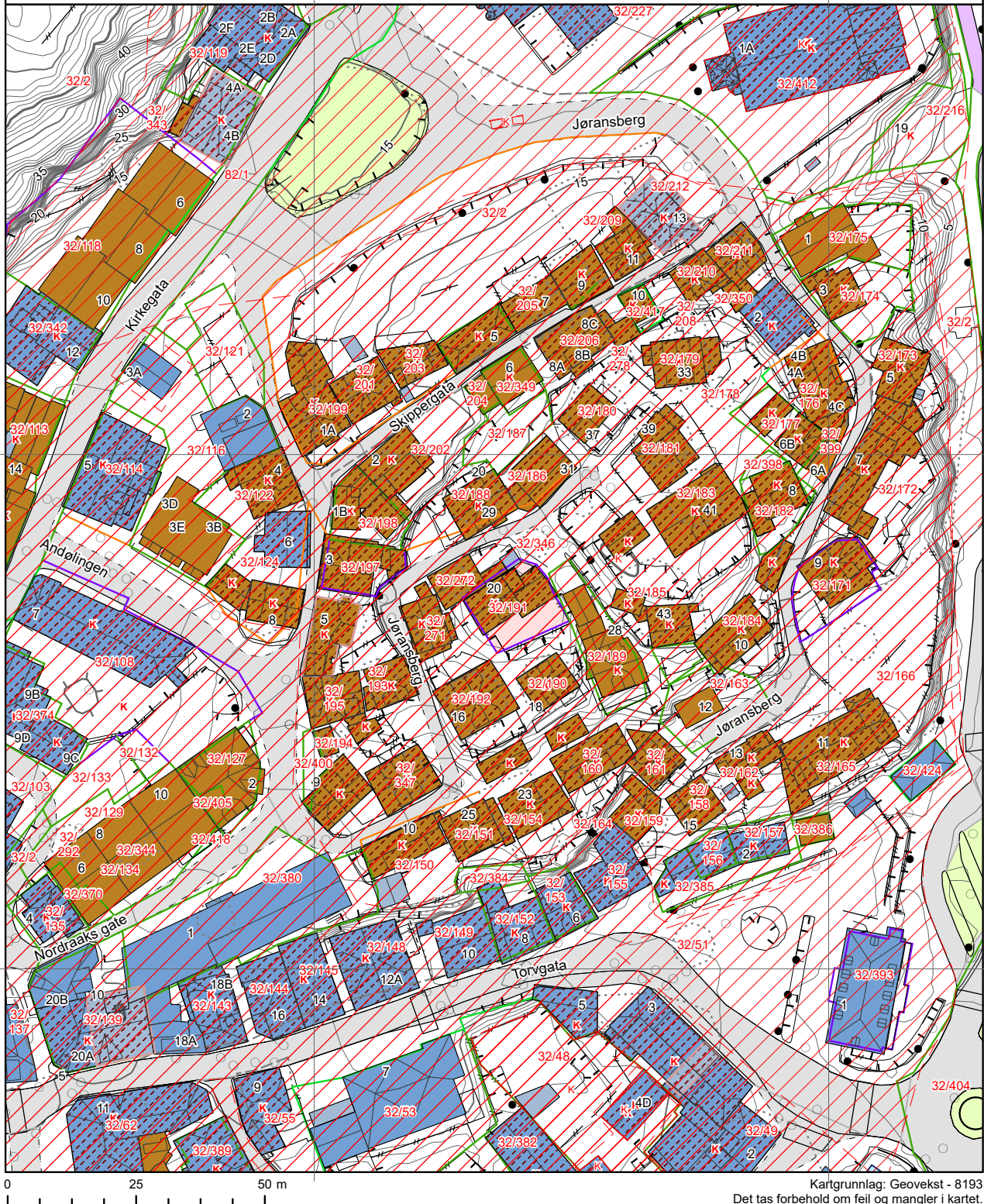
Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste














Målestokk 1:1000







Dato: 26.3.2026









Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring









	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
Eiendomsgrenser	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Nabolagsprofil

Jøransberg 20 - Nabolaget Hovedbyen/Øya - vurdert av 11 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Eldre
- Enslige



Offentlig transport

🚗 Kirketomta Linje 506	3 min 🚶 0.2 km
🚗 Neslandsvatn stasjon Linje F5	26 min 🚗 25.8 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 6 min 🚗
✈ Kristiansand Kjevik	1 t 44 min 🚗

Skoler

Kragerø skole (1-10 kl.) 504 elever, 29 klasser	8 min 🚶 0.6 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	4 min 🚗 2.1 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Barthebrygga	7 min 🚶
🚗 Gromstad 50kw	18 min 🚶

«Fantastisk nærhet til sjøen og til Kragerø sentrum. Beste stedet på jord!!»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

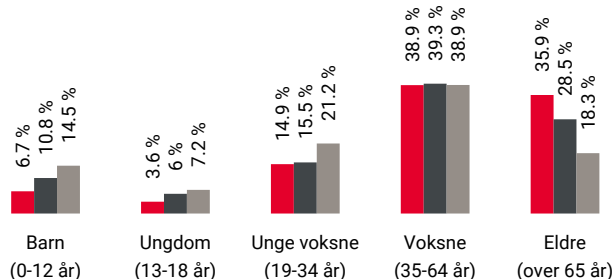
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🇳🇴 Hovedbyen/Øya	666	501
🇳🇴 Kragerø	5 530	3 170
🇳🇴 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Trekanten barnehage (1-5 år) 43 barn	4 min 🚶 0.3 km
Sirtun barnehage (1-5 år) 66 barn	14 min 🚶 1.1 km
Frydensborg Gård barnehage (1-5 år) 45 barn	21 min 🚶 1.7 km

Dagligvare

Kiwi Kragerø Søndagsåpent	4 min 🚶 0.4 km
Spar Kirkebukta Kragerø Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	6 min 🚶 0.5 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Vedlikehold hager

Godt velholdt 81/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 80/100



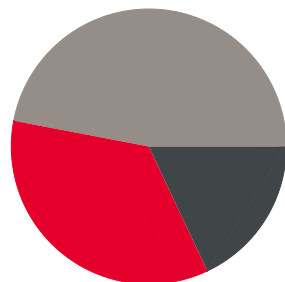
Støynivået

Lite støynivå 79/100

Sport

Ny ballbing 2013 - Kragerø Skole Ballspill	6 min	0.5 km
Kragerø skole Aktivitetshall, ballspill	7 min	0.5 km
Family Fitness Kragerø	6 min	
MOT Kragerø	7 min	

Boligmasse

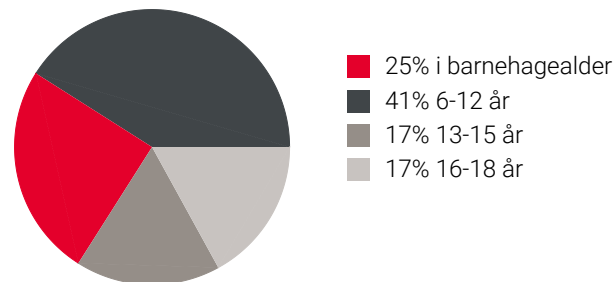


- 35% enebolig
- 18% blokk
- 47% annet

Varer/Tjenester

ALTI Kragerø	16 min
Vitusapotek Kragerø	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 25% i barnehagealder
- 41% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

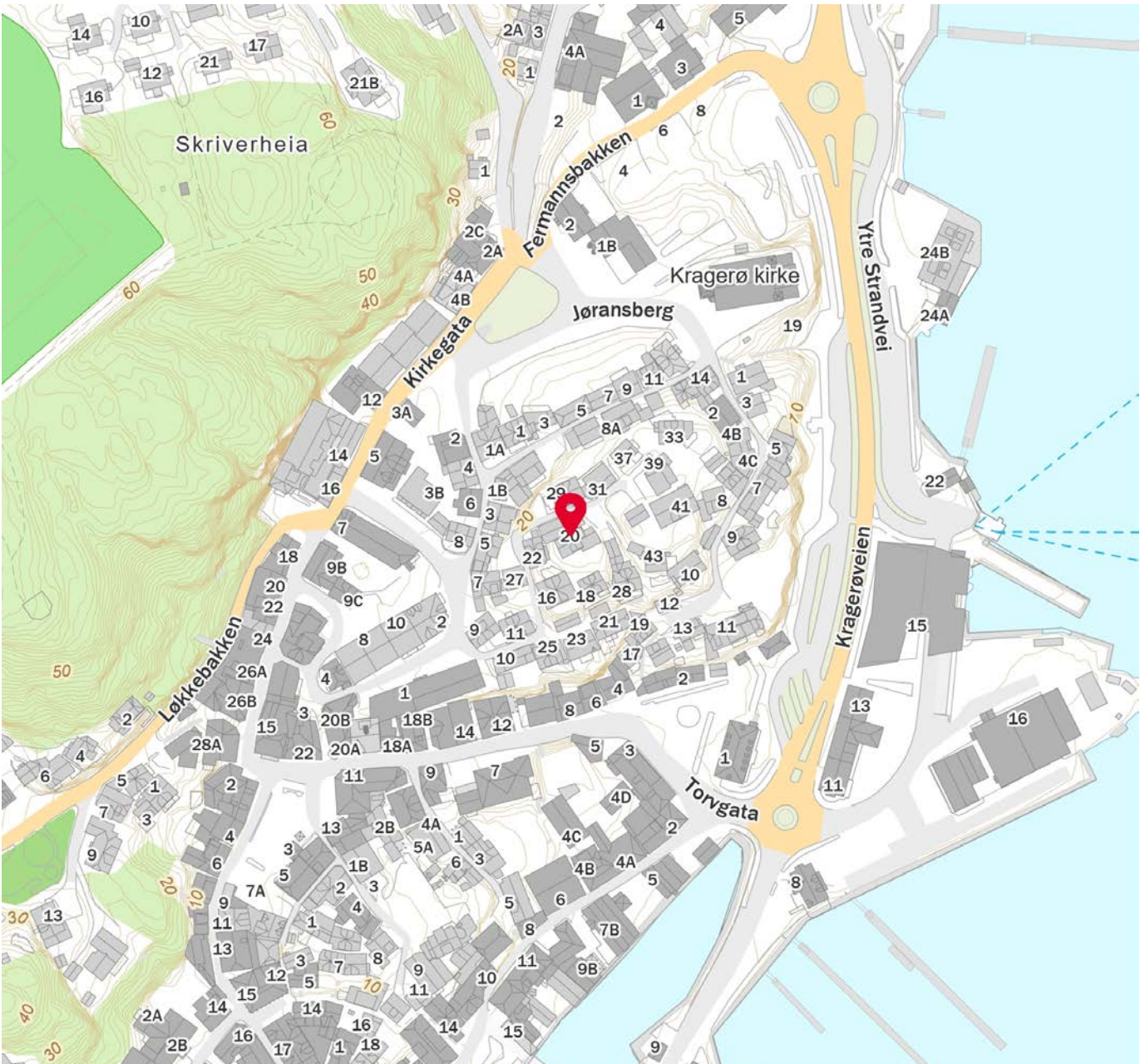
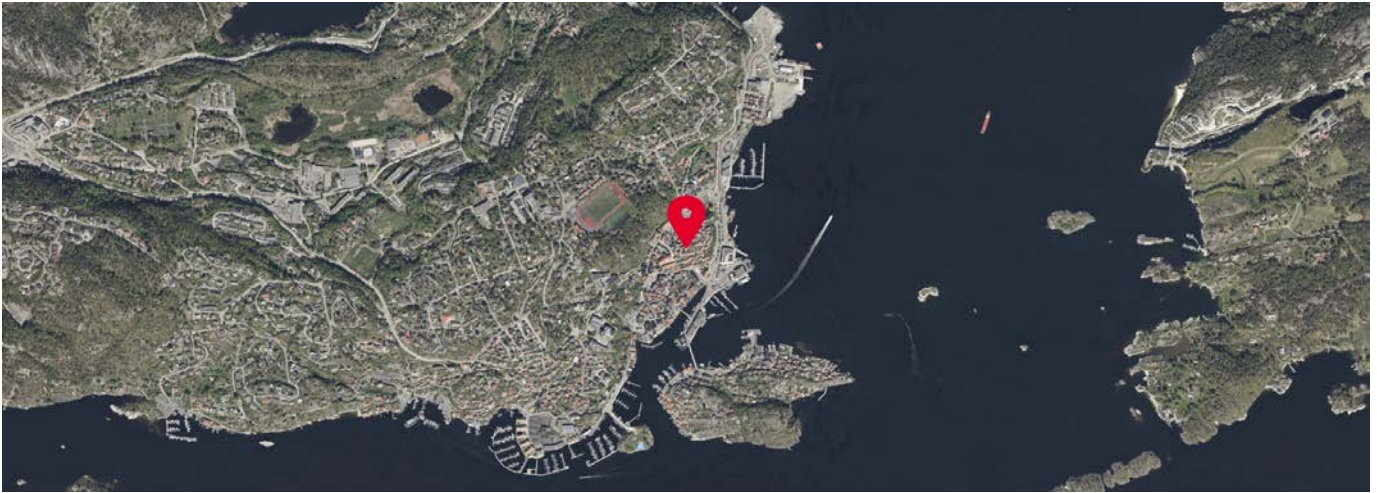


0% 64%

- Hovedbyen/Øya
- Kragerø
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



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



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 nettkrenkelser
- 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 kontraktsignering 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 bruktbolig. 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: Jøransberg 20
3770 KRAGERØMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Torunn BakkeTelefon: 951 42 350
E-post: torunn.bakke@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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