

aktiv.
Tar deg videre



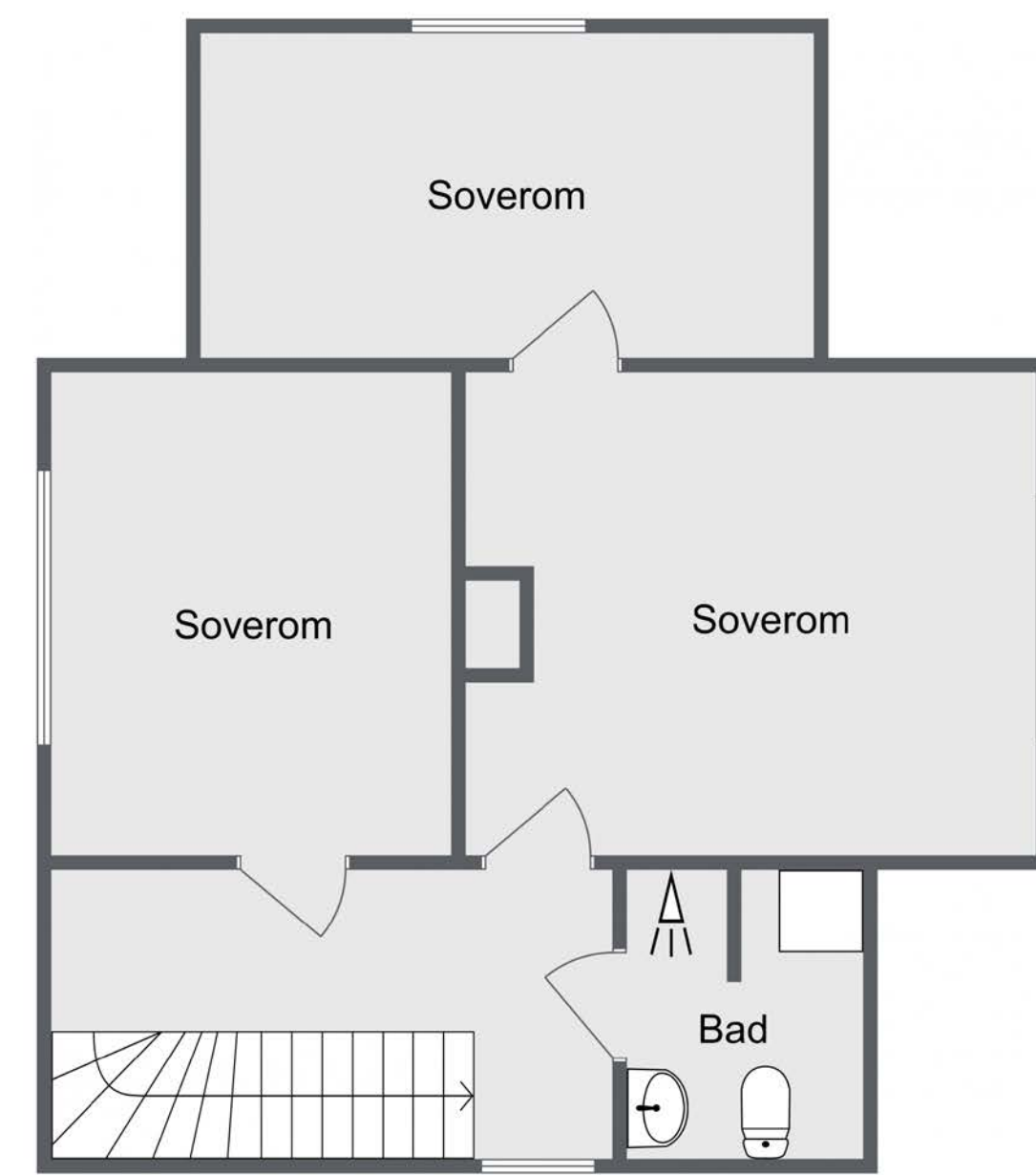
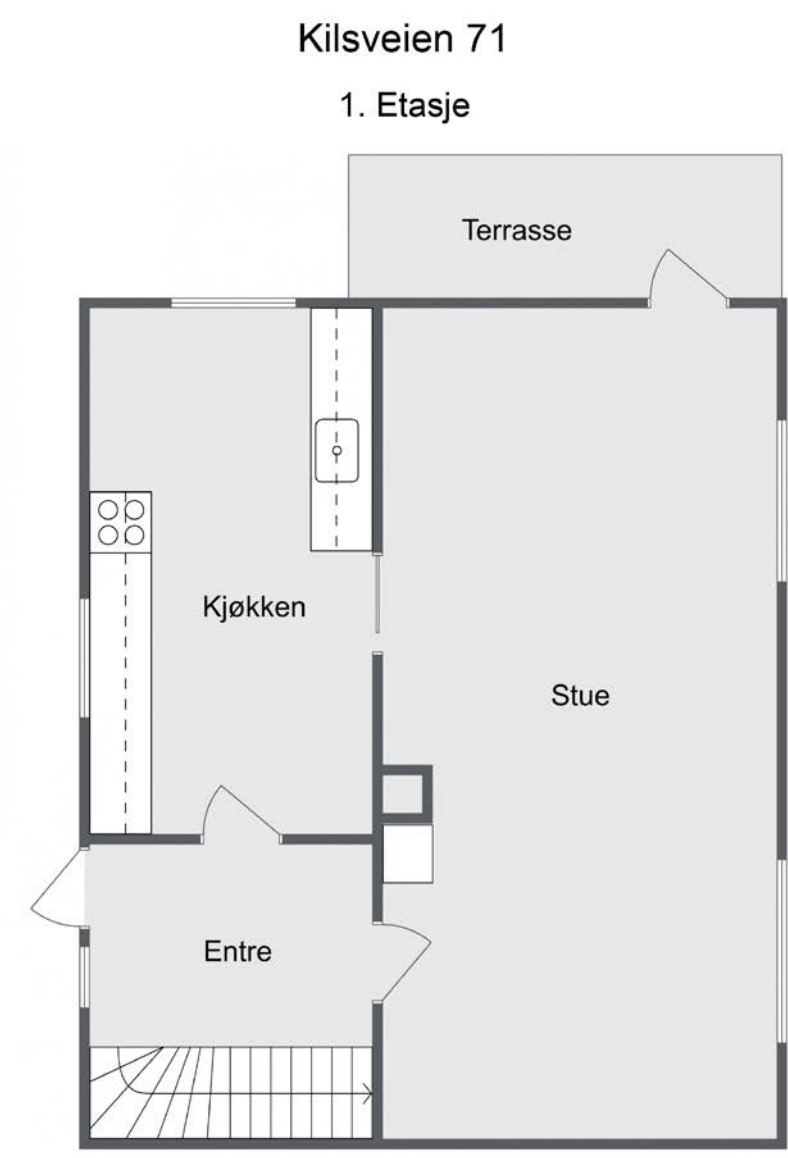
Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

Kilsveien 71

2. Etasje



 boligfotograf1.no 

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

 boligfotograf1.no 

Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer





Dalig leder / Eiendomsmegler

Ronny Jørstad

Mobil 413 20 888

E-post ronny.jorstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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



Eiendomsmeglerfullmektig

Eileen Johnsen

Mobil 940 84 027

E-post eileen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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

Sjønær enebolig med flott utsikt og 40 meter til egen båt plass!

Eldre, sjarmerende enebolig oppført ca. 1885 med uthus og garasje. Eiendommen har gode solforhold og flotte uteområder; stor plen perfekt for ballspill, det er en hyggelig liten terrasse på sydsiden med utsikt mot Kilsfjorden. Flott skiferbelagt platting på boligens nordside, denne er ikke godkjent (se tekst under ferdigattest/midlertidig brukstillatelse).

Eneboligen går over to plan og inneholder; trapperom, kjøkken, stue, 3 soverom og bad.

Ca 8 km fra Kragerø sentrum ligger Kil, et idyllisk og attraktivt boområdet. Barnevennelig og med kort vei til sjøen hvor det er flere fine badeplasser og fiskemuligheter. Området Kil er en flott gammel plass helt nede i sjøkanten og ligger 2 minutters spasertur unna boligen.

Kort vei opp til Amfi handlesenter hvor det er et godt utvalg av butikker, dagligvareforretning, gatekjøkken og kafe. Her ligger også bussholdeplassen Tangen, med hyppige bussavganger både mot Kragerø og Kristiansand/ Oslo.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 850 000,-	Gnr./bnr.	Gnr. 65, bnr. 129
Omkostn.:	Kr 90 390,-		
Total ink omk.:	Kr 2 940 390,-	Oppdragsnr.:	1302240128
Selger:	Marit Kristiansen		
Salgsobjekt:	Enebolig		
Eierform:	Eiet		
Byggeår:	1885		
P-rom/BRA:	98/98 m ²		
Tomtstr.:	829 m ²		
Soverom:	3		
Antall rom:	4		

Innhold

Velkommen	4
Om eiendommen	6
Plantegninger	34
Tilstandsrapport	38
Egenerklæringsskjema	66
Energiattest	71
Matrikkelrapport	72
Tegninger til søknad	75
Rapport fra El-tilsyn	83
Reguleringsbestemmelser	85
Reguleringskart	91
Nabolagsprofil	92
Kommunale avgifter	95
Fyringsanleggsrapport - registrerte avvik	96
Formuesverdi	97
Sluttkontroll / samsvarserklæring	98
Forbrukerinformasjon	104
Budskjema	106

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 98 m²

BRA totalt: 98 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 54 m² Hall m/trapp, kjøkken og stue/
spisestue

2. etasje

BRA-i: 44 m² Trapperom/gang, bad/vaskerom og 3
soverom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyden er under 220 cm i 2. etasje.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

829 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 829 kvm ifølge matrikkelbrev fra 2021,
se situasjonskart side 73 i prospektet.

Gruset adkomst fra nord. Eiendommen har gode
solforhold og flotte uteområder; stor plen perfekt for
ballspill, det er en hyggelig liten terrasse på
sydsiden med utsikt mot Kilsfjorden. Flott
skiferbelagt plattning på boligens nordside, denne er
ikke godkjent (se tekst under ferdigattest/
midlertidig brukstillatelse).

Beliggenhet

Ca 8 km fra Kragerø sentrum ligger Kil, et idyllisk og

attraktivt boområdet. Barnevennelig og med kort vei
til sjøen hvor det er flere fine badeplasser og
fiskemuligheter. Området Kil er en flott gammel
plass helt nede i sjøkanten og ligger 2 minutters
spasertur unna boligen.

Kort vei opp til Amfi handlesenter hvor det er et godt
utvalg av butikker, dagligvareforretning, gatekjøkken
og kafe. Her ligger også bussholdeplassen Tangen,
med hyppige bussavganger både mot Kragerø og
Kristiansand/ Oslo.

Kort gangavstand til barneskole, barnehage og
ungdomsskole. Torsdalstjenna ligger rett oppe ved
hovedveien og her er det deilig å ta seg en dukkert i
ferskvann.

Det er kort vei inn til Kragerø sentrum med både båt
og bil. På sommerstid er Kragerø et yrende
ferieparadis, og innbyggertallet firedobles. Her
arrangeres sommershow, konserter, utstillinger og
teaterforestillinger. Kragerø har i tillegg en rekke
anerkjente spisesteder som f.eks Tollboden med sin
fantastiske sjømat og pizza, Barekoza med sushi og
japanske småretter, ferske reker rett fra fiskebrygga
og Stop`n Halv med livemusikk. I sentrum finner du
trange smug med sjarmerende, lokale forretninger
og Bondens marked som arrangeres annen hver
lørdag.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Veietablert boligområde bestående av eneboliger,
tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Thomas Kildahl

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG:

Enebolig oppført i 1885, i trekonstruksjon over
grunnmur av naturstein. Fundamentert med ringmur
av naturstein og betong. Det er støttemurer av
betong/mur. Taket er tekket med betongstein.
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Yttervegger
i trekonstruksjon med trekledning. En vegg har
eternittplater. Det er saltak i trekonstruksjon. Det er
vinduer med koblete rammer, samt enkle glass med
varevinduer. Det er nytt vindu med isolerglass i
badet. Det er malte ytterdører. Det er trapp av
betong med smijernsrekkverk. Det er offentlig avløp
via private stikkledninger. Det er offentlig
vannforsyning via private stikkledninger.

GARASJE:

bygning i trekonstruksjon med vedlikeholdsbehov.
Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

UTHUS/BRYGGERHUS:

Bygning i trekonstruksjon med vedlikeholdsbehov.
Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

Sammendrag selgers egenerklæring

Det opplyses om oppgraderinger som er foretatt i
løpet av de siste 4,5 årene. Store deler av arbeid
som er utført på eiendommen er utført av faglært.
Det opplyses også om kjennskap til eiendommen.

Innhold

Entré, stue, kjøkken, bad og 3 soverom.

Uthus og garasje.

Tinglyst rett til båt plass.

Standard

Eldre, sjarmerende enebolig oppført ca. 1885 med
uthus og garasje. Eiendommen har gode solforhold
og flotte uteområder; stor plen perfekt for ballspill,
det er en hyggelig liten terrasse på sydsiden med
utsikt mot Kilsfjorden. Flott skiferbelagt plattning på
boligens nordside, denne er ikke godkjent (se tekst
under ferdigattest/midlertidig brukstillatelse).

Eneboligen går over to plan og inneholder;
trapperom, kjøkken, stue, 3 soverom og bad.

Hovedplan er todelt med stuedel mot vest med
utgang til sør-vest vendt plattning. Her er det fin utsikt
til Kilsfjorden og gode solforhold. Stuen er romslig
med god plass til spisegruppe. Kjøkkenet ligger mot
øst, og har fin utsikt til sjø fra frokostbordet.
Kjøkkeninnredning med hvite, glatte fronter og heltre
kjøkkenbenk. Det er godt med benkeplass, samt
mulighet for ekstra oppbevaring ved innsetting av
åpne hyller eller overskap.

Eneboligen inneholder 3 soverom. Adkomst til ett
soverom er via tilliggende soverom. Trapperom i 2.
etasje, samt alle soverom har nyere eikegulv.

Flislagt bad med varmekabler, beliggende i boligens
2. etasje og inneholder; wc, dusjhjørne, servant med
skap, samt opplegg til vaskemaskin.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig
og det er utarbeidet en tilstandsrapport.

Nedenfor følger informasjon om forhold som har
fått TG2:

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

UTVENDIG:

- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Veggkonstruksjon: Yttervegger i trekonstruksjon med trekledning. En vegg har eternittplater. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i trekledningen.

- Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Takkonstruksjonen har skjevheter, men disse er ikke nødvendigvis større enn påregnelig mht. alder og konstruksjonsmetode.

- Vinduer: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Eldre karmen og rammer er værslitte

- Trapper: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

INNVENDIG:

- Etasjeskille/gulv mot grunn: • Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

- Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Kryp kjeller: Bygningen har kryp kjeller og matkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Vurdering av avvik: Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryp kjeller. Det ble funnet flyvehull etter treskadeinsekter (antatt stripet borebiller). Eier opplyste at treverket er behandlet med middel mot treskadeinsekter i matkjeller. Kun deler av kryp kjeller er tilgjengelig for inspeksjon.

- Trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Andre innvendige forhold: Det ble funnet muselort på loftet.

- Bad/vaskerom, overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Gjelder døren, som er i våtsonen. Det har tidligere lekket vann, ved dusjing, inn ved dør og terskel. Listen på terskelen er fuktskadet.

- Bad/vaskerom, ventilasjon: Det er mekanisk avtrekk. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør

TOMTEFORHOLD:

- Forstøtningsmur: Det er støttemurer av betong/mur. Rekkverket er løst og skjevt.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapporten utarbeidet av SørTakst AS ved Thomas Kildahl,

datert: 19.06.2024.

Rapporten ligger vedlagt salgsoppgaven.

Det foreligger varsel om vedtak fra Kragerø energi. Det elektriske anlegget i uthus og stue i enebolig må oppgraderes innen 2024.

Følgende mangel er opplyst i rapport; Anlegget var mangelfullt vedlikeholdt og må ettersees av registrert installasjonsvirksomhet eller fjernes. Jf. FEL § 9. Deler av den elektriske installasjonen i uthus er svært gammel, og er i en tilstand som påkrever oppgradering innen få år (innen 2024). Når det gjelder den elektriske installasjonen i stua i hovedhuset, så er det her også behov for en oppgradering. Installasjonen bør oppgraders, men må uansett gjennomgås av elektriker innen 2024. Påviste feil må rettes av installatør. Se rapport på side 83 i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

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

Selger tar med seg 2 stk. garderobeskap stående i 2. etasje.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

For utfyllende informasjon se egenerklæringsskjema vedlagt på side 66 i salgsoppgaven.

TV/Internett/Bredbånd

Det er installert fiber i enheten.

Parkering

Oppstillingsplass på egen tomt, samt garasje.

Rettighet til båtplass på nabotomt, gnr. 65 / gnr. 63 (maks 18 fot). Her er det også rett til vinterlagring av båt.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

23056644

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmåling, ref. tilstandsrapport.

Diverse

- Det gjøres oppmerksom på at takhøyden er under 220 cm i hele boligens 2. etasje.

- Nåværende eier har fått godkjent deler av søknad om fasadeendring av boligen. For nærmere beskrivelse av to ovennevnte punkter vedrørende bolig, se punktet "midlertidig brukstillatelse/ferdigattest" på side 11 i salgsoppgaven.

Naboavtaler vann/kloakk – 1 fm. innlegging av

offentlig vann/kloakk er det gjort avtaler med to naboer om graving/fremføring, fremtidig vedlikehold m.m. Disse avtaler kan fås ved henvendelse megler.

To garderobeskap i 2. etasje. følger ikke med i salget.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Elektrisk, samt vedovn er installert i enheten.

Info strømforbruk

Boligen har vært utleid, og selger har dermed ikke oversikt over siste års strømforbruk.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info 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

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 850 000

Kommunale avgifter

Kr 17 262

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Disse omfatter vann, kloakk, renovasjon og feieavgift. Eiendomsskatt kommer i tillegg.

Eiendomsskatt

Kr 3 955

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 588 391

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 235 884

Formuesverdi sekundær år

2022

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2022.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 65, bruksnummer 129 i Kragerø kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Erklæring/avtale tinglyst 28.05.1836 - dokumentet er ikke innhentet/vurdert. Dette antas kun å ha historisk betydning.

Bestemmelse om veg og båt-/bryggeplass tinglyst 29.06.1994. Dokumentet omhandler rett til båt plass, vinterlagring og adkomst på/over nabotomten gnr. 65 bnr.63, Dette dokument kan fås ved henvendelse megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Kommunen opplyser at det ikke foreligger byggetegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Hensyntatt eiendommens byggeår er dette ikke uventet. Eiendommen har vært brukt til boligformål siden ca 1885, og forholdet med manglende dokumenter antas ikke å ha praktisk betydning for kjøper. Det gjøres oppmerksom på at takhøyden er under dagens krav til oppholdsrom (220 cm) i hele boligens 2. etasje, og er dermed ikke medberegnet i areal av p-rom, ref. tilstandsrapport.

Nåværende eier har søkt om fasadeendring, tegningene ligger vedlagt på side 75 i salgsoppgaven. Kommunen har godkjent ny plassering av vinduer- og dører. Terrasser avbildet på vedlagte tegninger er ikke godkjent. Vedlikeholdsfritt rekkverk ved inngangsparti er ikke godkjent, og må rives. Det kan med stor sannsynlighet oppføres gjerde i stakitt. Det er oppført skiferplattning nord-øst for boligen. Selger har sendt søknad om etter godkjenning, denne ble avslått. Selger har klaget på avslaget. Konf. megler.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplanen "Kil", og er på kartet merket som boligområdet. Arealformål for eiendommen er "annet spesialområde". Iht. reguleringsplan er eiendommen beliggende i "bevaring, boligområdet".

- Bygninger som er regulert til bevaring tillates ikke revet. En skadet bygning eller deler av denne kan

nektes revet dersom det etter kommunens skjønn ikke anses som urimelig å pålegge eieren å sette i stand bygningen.

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

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

- Tiltak av enhver art i dette området skal godkjennes av kommunen etter at antikvarisk myndighet/fylkeskonservatoren har uttalt seg. Et lite område øst for eiendommen er regulert til friluftsområdet. Ca 70 meter sør-vest for eiendommen ligger et område merket "badeområde", regulert til felles lekeareal.

Eiendommen omfattes også av "Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018-2030", og er merket som boligbebyggelse i hensynssone "H910_107". En mindre del av tomten (nordre del) er beliggende i faresone "ras- og skredfare".

Adgang til utleie

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

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 radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er beliggende i et bevart boligområde. For nærmere informasjon se punktet "regulerings- og arealplaner" på side 11 i salgsoppgaven.

Legalpant

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

Kommentar boplikt

Det er boplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

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

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold

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

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

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

opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

15.11.2024 dersom annen dato ikke avtales.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

71 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 850 000,00))

90 390,- (Omkostninger totalt)

2 940 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 90 390

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr 4 800,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr. 202,-. Utleggene omfatter kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr. 0,- per time for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Ronny Jørstad

Dalig leder / Eiendomsmegler

ronny.jorstad@aktiv.no

Tlf: 413 20 888

Eileen Johnsen

Eiendomsmeglerfullmektig

wenche.eileen.solheim.johnsen@aktiv.no

Tlf: 940 84 027

Ansvarlig megler

Ronny Jørstad

Dalig leder / Eiendomsmegler

ronny.jorstad@aktiv.no

Tlf: 413 20 888

Telemarksmegleren AS, Kirkegata 26

3770 Kragerø

Tlf: 359 86 818

Salgsoppgavedato

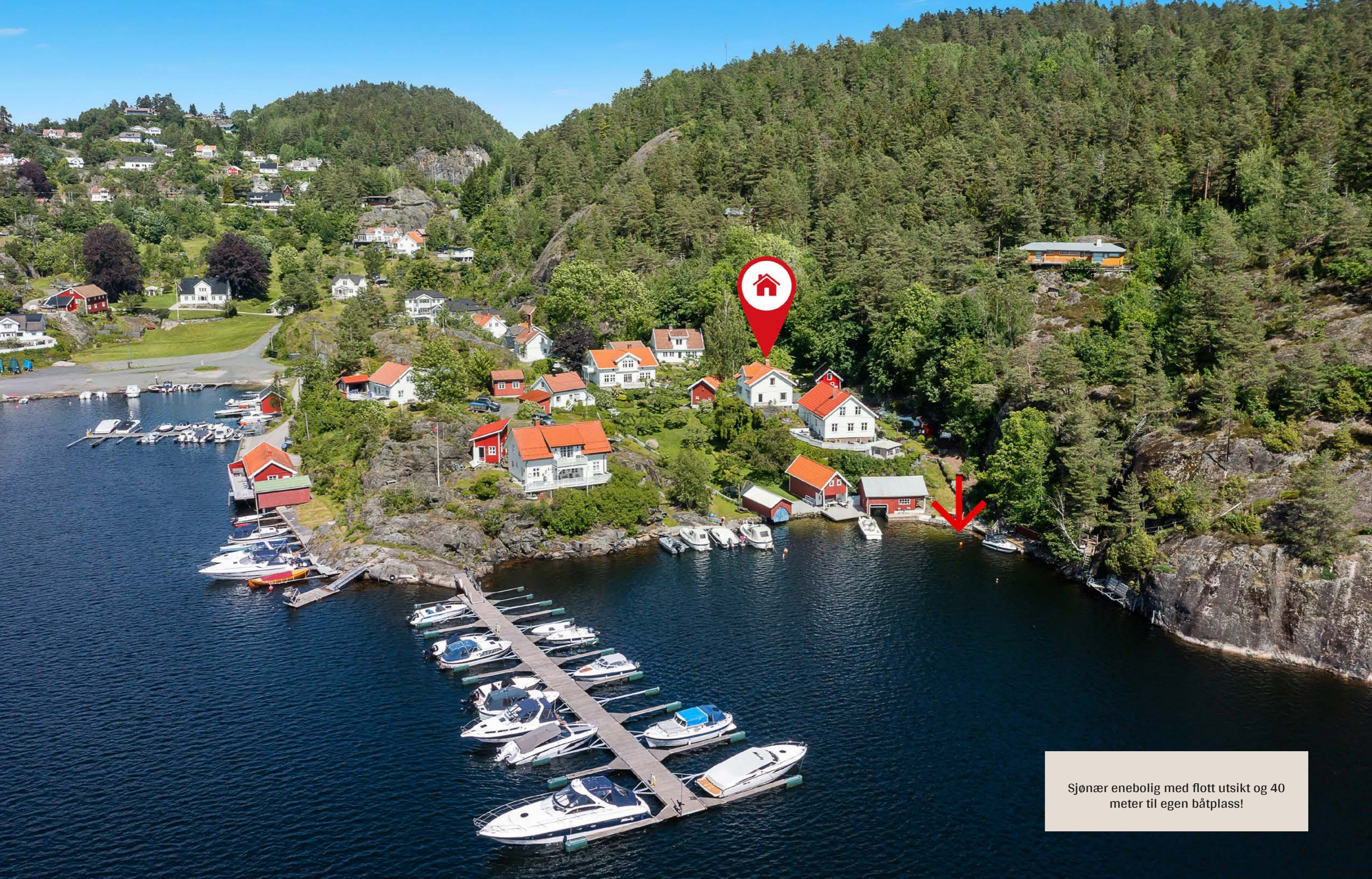
19.06.2024

Kilsveien 71

Ca 8 km fra Kragerø sentrum ligger Kil, et idyllisk og attraktivt boområdet.

Barnevennelig og med kort vei til sjøen hvor det er flere fine badeplasser og fiskemuligheter. Området Kil er en flott gammel plass helt nede i sjøkanten og ligger 2 minutters spasertur unna boligen.





Sjønær enebolig med flott utsikt og 40 meter til egen båt plass!

Velkommen!

Eldre, sjarmerende enebolig oppført ca. 1885 med uthus og garasje. Flott hage med epletrær og gode solforhold.

Eiendommen har flotte uteområder; stor plen perfekt for ballspill, det er en hyggelig liten terrasse på sydsiden med utsikt mot Kilsfjorden. Flott skiferbelagt platting på boligens nordside, denne er ikke godkjent.

For sistnevnte; se tekst under punktferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

Uthus avbildet til venstre for boligens følger naboeiendom. Uthus tilhørende denne eiendom ligger nord-øst for boligen.





Stor hage med epletrær, et flott område for hygge og lek med familien.



Stue

Eneboligen går over to plan og inneholder; trapperom, kjøkken, stue, 3 soverom og bad.

Hovedplan er todelt med stuedel mot vest med utgang til sør-vest vendt platting. Her er det fin utsikt til Kilsfjorden og gode solforhold. Stuen er romslig med god plass til spisegruppe.





Kjøkken

Kjøkkenet ligger mot vest, og har fin utsikt mot sjø fra frokostbordet.

Kjøkkeninnredning med glatte, hvite fronter og heltre kjøkkenbenk.

Bad

Flislagt bad beliggende i boligens 2. etasje og inneholder; wc, dusjhjørne, servant med skap, samt opplegg til vaskemaskin.



Soverom

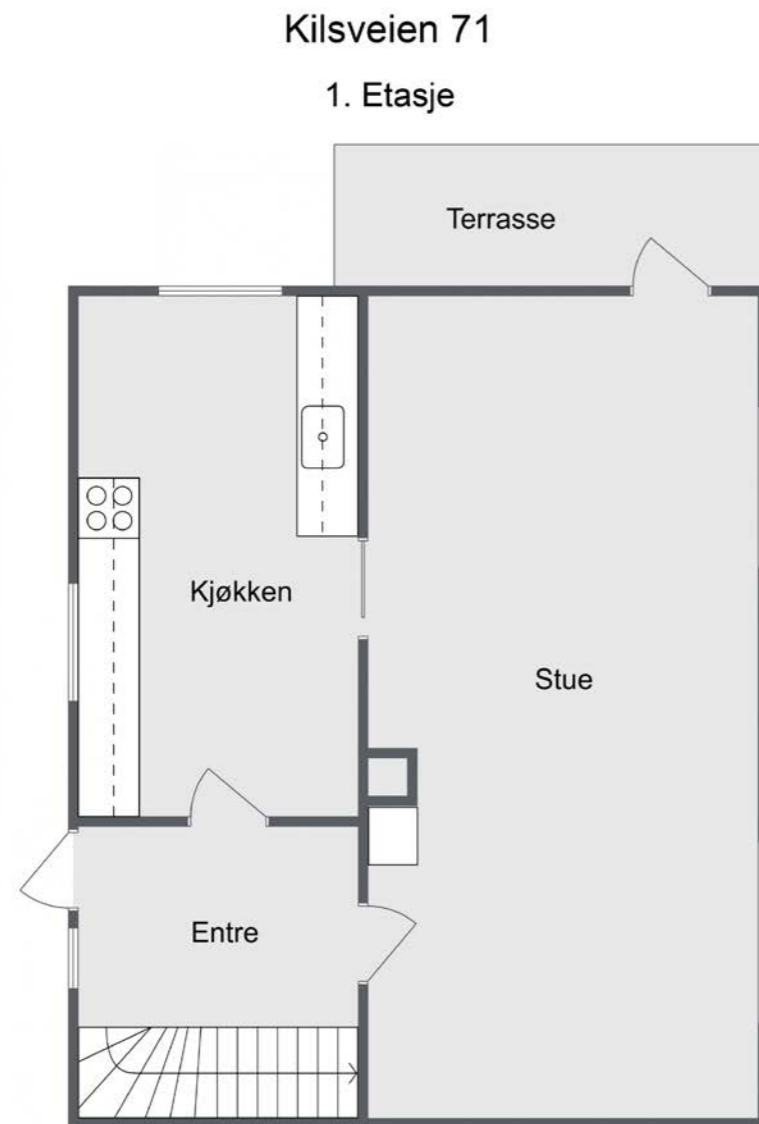
Eneboligen inneholder 3 soverom. Adkomst til ett av soverom er via tilliggende soverom. Alle soverom har nyere eikegulv.

2 stk. garderober i 2. etasje medfølger ikke.



Plantegning

1. etasje

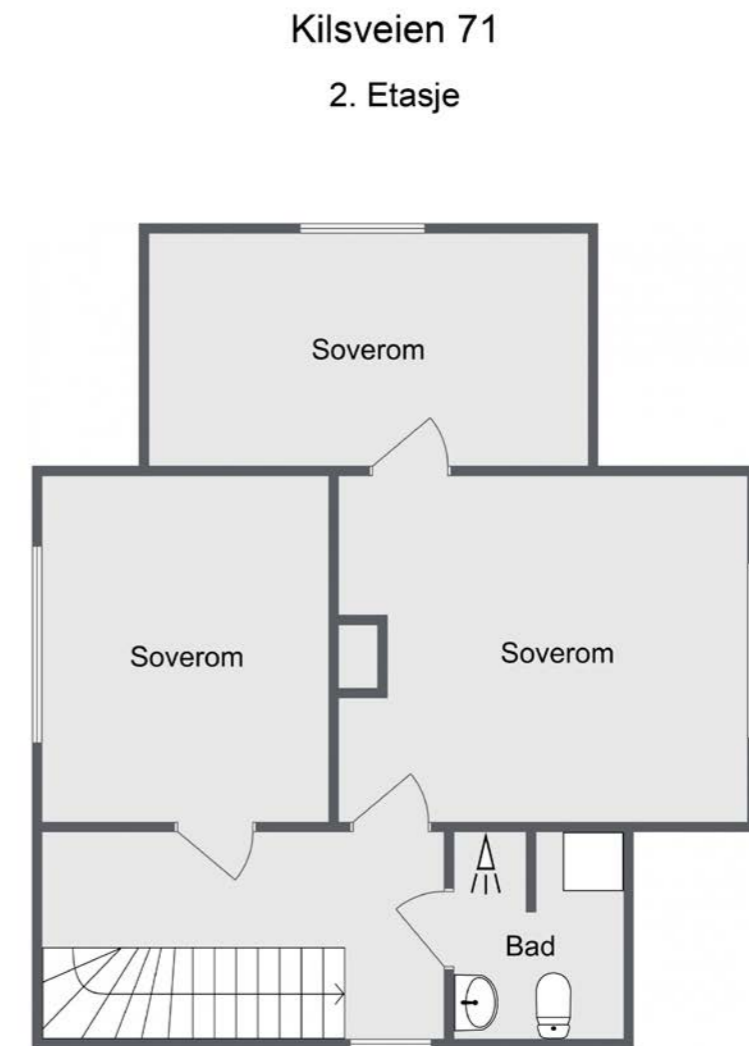


aktiv.

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

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

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.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Velkommen til en hyggelig visning!

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Kilsveien 71, 3766 SANNIDAL
 KRAGERØ kommune
 # gnr. 65, bnr. 129



Norsk takst

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



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

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

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


Sum areal alle bygg: BRA: 141 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 13.06.2024 Rapportdato: 19.06.2024 Oppdragsnr.: 15711-1709 Referansenummer: OR1917

Autorisert foretak: SørTakst AS



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



Rapportansvarlig

Thomas Kildahl

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



Oppdragsnr.: 15711-1709

Befaringsdato: 13.06.2024

Side: 2 av 28

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1885, i trekonstruksjon over grunnmur av naturstein.

Det er nyere takteking, bad og røropplegg.

Det må påregnes å gjøre utbedringer i forbindelse med dør som er plassert i våtsonen ved dusjen.

Utover dette, ble det i all vesentlighet funnet normal alders-/bruksslitasje.

Enebolig - Byggeår: 1885

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongstein.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Yttervegger i trekonstruksjon med trekledning.

Det er saltak i trekonstruksjon.

Det er vinduer med koblede rammer, samt enkle glass med varevinduer.

Det er nytt vindu med isolerglass i badet.

Det er malte ytterdører.

Det er trapp av betong med smijernsrekkverk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater har varierende alder og slitasjegrad. Behovet for oppussing vil i stor grad vil være påvirket av personlige smak og ønsker. Etasjeskillere er trebjelkelag.

Det er pipe av teglstein.

Bygningen har krypkjeller og kjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Det er trapper av tre.

Det er tredører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Bad med våtromsplater på veggene og malte plater i himlingene.

Det er flisløst gulv og varmekabler.

Det er plastsluk.

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

Det er mekanisk avtrekk.

Det ble søkt etter fukt i himling i rommet under badet og i vegger/fotlister i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert unormal fukt.

Det ble ikke registrert unormal fukt.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med glatte fronter og heltre benkeplate.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det er vannrør av plast (pex).

Det er avløpsrør av plast.

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

Varmtvannsberederen er plassert i krypkjeller.

Det er sikringsskap med automatsikringer.

Det er sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

Fundamentert med ringmur av naturstein og betong.

Det er støttemurer av betong/mur.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

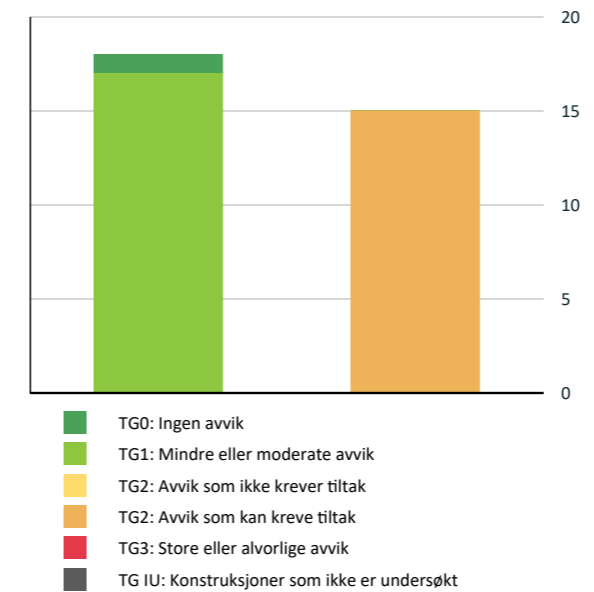
Enebolig

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

Det er innhentet tegninger (fra 2021), som i all vesentlighet stemmer.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? 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.

Hele rapporten må leses.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypkjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

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

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:

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

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

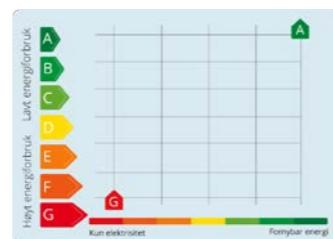
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

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

Oppvarmingskarakter:

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

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



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1885

Kommentar

Byggeåret er hentet fra tidligere takst/prospekt, og er ikke videre kontrollert.

UTVENDIG

TO 1 Taktekking

Taket er tekket med betongstein.



TO 2 Nedløp og beslag

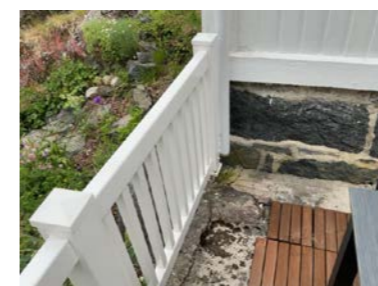
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med trekledning. En vegg har eternittplater.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kledningen har behov for vedlikehold og enkelte bord eller deler av kledningen bør skiftes.

Eternittplater kan inneholde asbest. Denne ev. asbesten utgjør ingen risiko så lenge den er bundet i platene. Det er spesielle regler for riving og deponering av asbestholdige materialer.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Det er saltak i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Takkonstruksjonen har skjevheter, men disse er ikke nødvendigvis større enn påregnelig mht. alder og konstruksjonsmetode.

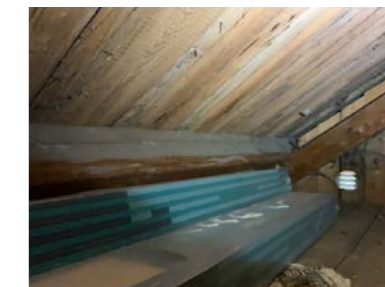
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er begrenset lufting av takkonstruksjonen. Det er ikke uten videre anbefalt å øke luftingen på eldre hus, uten dampsperre. Ved å øke luftingen, senker man temperaturen på loftet. Dermed senker man duggpunktet, som igjen fører til økt risiko for kondens.

Skjevheter er påregnelig utfra alder og konstruksjonsmetode. Det vil ikke være økonomisk rasjonelt å rette på takkonstruksjonen som et enkeltstående tiltak.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Det er vinduer med koblede rammer, samt enkle glass med varevinduer.

Vurdering av avvik:

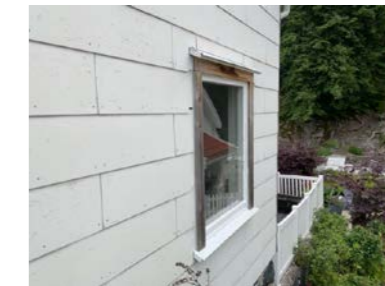
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Eldre karmen og rammer er værslitte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



TG 1 Vinduer - 2

Det er nytt vindu med isolerglass i badet.

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Det er malte ytterdører.



TG 2 Utvendige trapper

Det er trapp av betong med smijernsrekker.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

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



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater har varierende alder og slitasjegrad. Behovet for oppussing vil i stor grad vil være påvirket av personlige smak og ønsker.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Det er pipe av teglstein.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller og matkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Tilstandsrapport

Det ble funnet flyvehull etter treskadeinsekter (antatt stripet borebiller). Eier opplyste at treverket er behandlet med middel mot treskadeinsekter i matkjeller. Kun deler av krypkjeller er tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Montering av krypromsventilasjon vil senke fuktnivået i krypkjelleren og dermed redusere mulighetene for aktivitet fra borebiller.

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



TG 2 Innvendige trapper

Det er trapper av tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



TG 2 Innvendige dører

Det er tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

TG 2 Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble funnet muselort på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør undersøkes hvor musene kommer inn og tettes der det er nødvendig.



VÅTROM

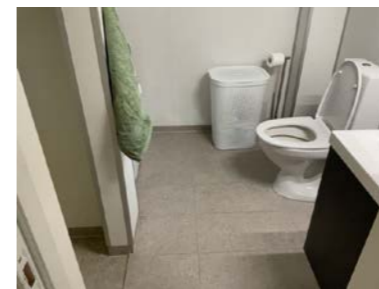
2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Bad med våtromsplater på veggene og malte plater i himlingene.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Gjelder døren, som er i våtsonen.

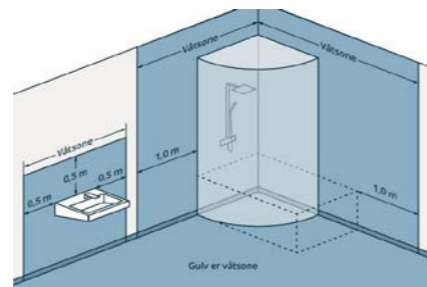
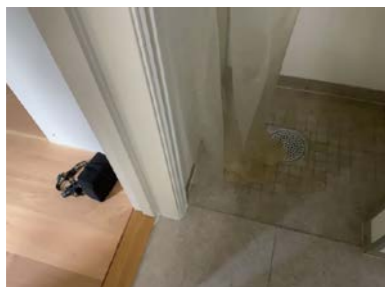
Det har tidligere lekket vann, ved dusjing, inn ved dør og terskel. Listen på terskelen er fuktskadet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det bør, om mulig, monteres glassdør i dusjnisjen.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv og varmekabler.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

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/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

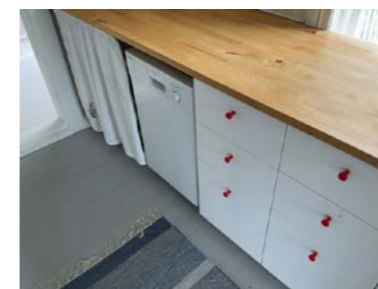
Det ble søkt etter fukt i himling i rommet under badet og i vegger/fotlister i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert unormal fukt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med glatte fronter og heltre benkeplate.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det er vannrør av plast (pex).

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsberederen er plassert i krypkjeller.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Det er 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?

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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?

Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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, jmfør 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?

Ja

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?

Nei

Generell kommentar

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med ringmur av naturstein og betong.



TG 2 Forstøtningsmurer

Det er støttemurer av betong/mur.

Vurdering av avvik:

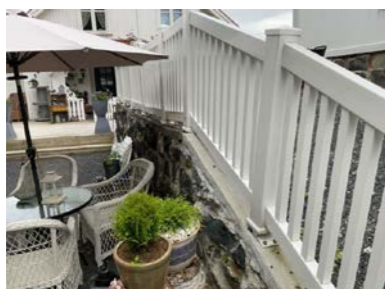
- Det er avvik:

Rekkverket er løst og skjevt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må rekkverket utbedres.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Bygning i trekonstruksjon med vedlikeholdsbehov. Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

Bryggerhus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Bygning i trekonstruksjon med vedlikeholdsbehov. Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

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. Arealat gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

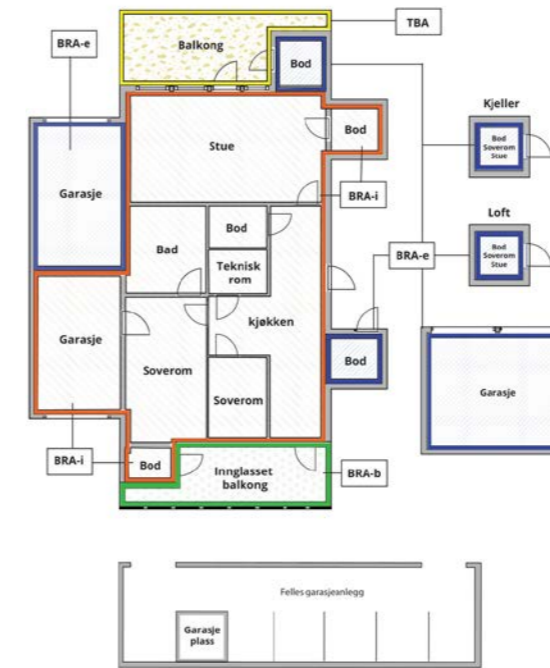
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Krypkjeller							
1. Etasje	54			54			54
2. Etasje	44			44			44
SUM	98						98
SUM BRA	98						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Krypkjeller			
1. Etasje	Hall m/trapp , Kjøkken , Stue/spisestue		
2. Etasje	Trapperom/gang, Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2, Stue/soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er innhentet tegninger (fra 2021), som i all vesentlighet stemmer.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Takhøyden er under 2,2 meter i 2. etg.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje		15		15			15
SUM		15					15
SUM BRA	15						

Romfordeling

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

Bryggerhus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Etasje		28		28			28
SUM		28					28
SUM BRA	28						

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	54	44
Garasje	0	15
Bryggerhus	0	28

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.6.2024	Thomas Kildahl	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	65	129		0	829.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kilsveien 71

Hjemmelshaver

Kristiansen Marit

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et barnevennlig og veletablert boligområde Andersvik i Kil i Kragerø kommune. Fra eiendommen er det gangavstand til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Det er kort vei til lekeplass, turområder, skiløyper og ved Sannidal skole finnes lysløype.

Adkomstvei

Privat stikkvei, fra offentlig vei

Tilknytning vann

Kommunal vanntilførsel

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 000 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no			Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportensammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OR1917>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kragerø	
Oppdragsnr.	
1302240128	
Selger 1 navn	
Marit Kristiansen	
Gateadresse	
Kilsveien 71	
Poststed	Postnr
SANNIDAL	3766
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	23056644

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: MK

1

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
 Nei Ja
Beskrivelse: Dusjen står nærme døren og det manglet fuger i overgang mellom dørkarmen og veggen. Det ble oppdaget fuktmerker på gulvet i gangen, utenfor badet, rett ved dørstokken. Og rørlegger konkluderte med at det skyldtes at vann fra dusjen har funnet veien inn der. Etter fuging er det ikke registrert tegn til fukt.
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Laget nytt bad. Dokumentasjon kan fremlegges.
Arbeid utført av: Kragerø Installasjon, Ole og Tores Rørservice, Mureme Pedersen, Mofossbakke Bygg Service
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
 Nei Ja
Beskrivelse: Smørt membran da badet ble laget. Dokumentasjon kan fremlegges
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Nye vann- og avløpsrør frem til huset, og pumpestasjon montert. Nye vann- og avløpsrør i huset opp til nytt bad. Dokumentasjon kan fremlegges.
Arbeid utført av: Leif Øygarden As, Ole Tores Rørservice
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
Beskrivelse: Jeg har ikke opplevd problemer med dette. Men forrige eier skrev følgende i sitt egenerklæringskjema: Det er fukt rundt uthuset, og ved mye nedbør kan vann slå opp i bryggerhuset gulv i form av synlige fukt flekker på gulv. Hoveddel av uthuset virker ikke å være fuktig innevendig (ikke skader på bla tekstil som er oppbevart der) men det synes at fukt har trukket opp i grunnmur.
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse: Det er sprekker i bryggerhus grunnmuren.
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse: Våren/sommeren 2023 registrerte jeg spor av borrebille aktivitet i kjelleren. Etter råd fra Pelias satte jeg inn i avfukter i kjelleren og penslet alle takbjelkene med Prottox insektsmiddel. Etter det er det ikke registrert spor fra borrebiller.
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja

Initialer selger: MK

2

Document reference: 1302240128

Document reference: 1302240128

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

Filer

[SluttkontrollSamsvarserklæring_frostsikring vann og avløp.pdf](#)

[SluttkontrollSamsvarserklæring_forenklet_\(Installasjon_andre_etasje,_nytt_inntakk\)_O15824_08455798.pdf](#)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

Beskrivelse

Tre private avtaler: 1) Rettighet til båt plass på nabos brygge, Kilsveien 69. 2) Avtale inngått mellom Kilsveien 71 og 63: Kilsveien 71 skal ikke betale noe til eier av Kilsveien 53 for koble seg til og benytte den del av VA-anlegget som er etablert på, og bekostet av Kilsveien 53. For tilfelle brudd eller dårlig vanntrykk på vannledning fra kommunal kum til tilkoblingspunktet for Kilsveien 71, skal eier av Kilsveien 71 bekoste ny vannledning fra kommunal kum til tilkoblingspunktet for Kilsveien 71, så skal eier av 71 bekoste ny vannledning fra nevnte kum og frem til stoppekran for Kilsveien 73. 3) Avtale inngått mellom Kilsveien 71 og Kilsveien 69: For å kunne legge nytt Va-annlegg i Kilsveien 71 ble det gitt tillatelse til å grave på og legge rør på tomten til Kilsveien 69. Samt å kunne grave der rørene ligger dersom det av vedlikeholds grunner er behov for det. Kilsveien 69 kan kostnadsfritt, på et senere tidspunkt, koble seg på avløpsanlegget bekostet av Kilsveien 71. Men Kilsveien 69 må besørge egen Kvernepump som legges på egen eiendom.

Document reference: 1302240128

Document reference: 1302240128

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

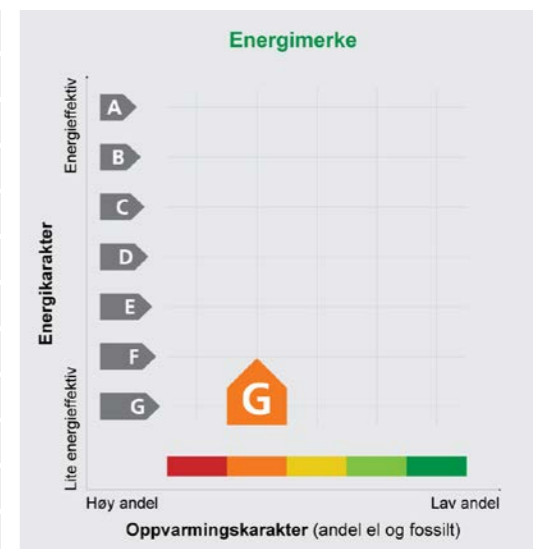
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

ENERGIATTEST

Adresse	Kilsvevien 71
Postnr	3766
Sted	Kragerø
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	65
Bnr.	129
Seksjonsnr.	
Festnr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-897933
Dato	11.06.2018

Innmeldt av Bjørn Helliksen



Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev



Kartverket

For matrikkelenhets:

Kommune:

3814 - KRAGERØ

Gårdsnummer:

65

Bruksnummer:

129

Utskriftsdato /Klokkeslett: 11.06.2021 kl. 11:01

Produsert av: Jasmin Kahrmanovic

Attestert av: Kragerø kommune

Jasmin Kahrmanovic
 KRAGERØ KOMMUNE

Orientering om matrikkelbrev

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

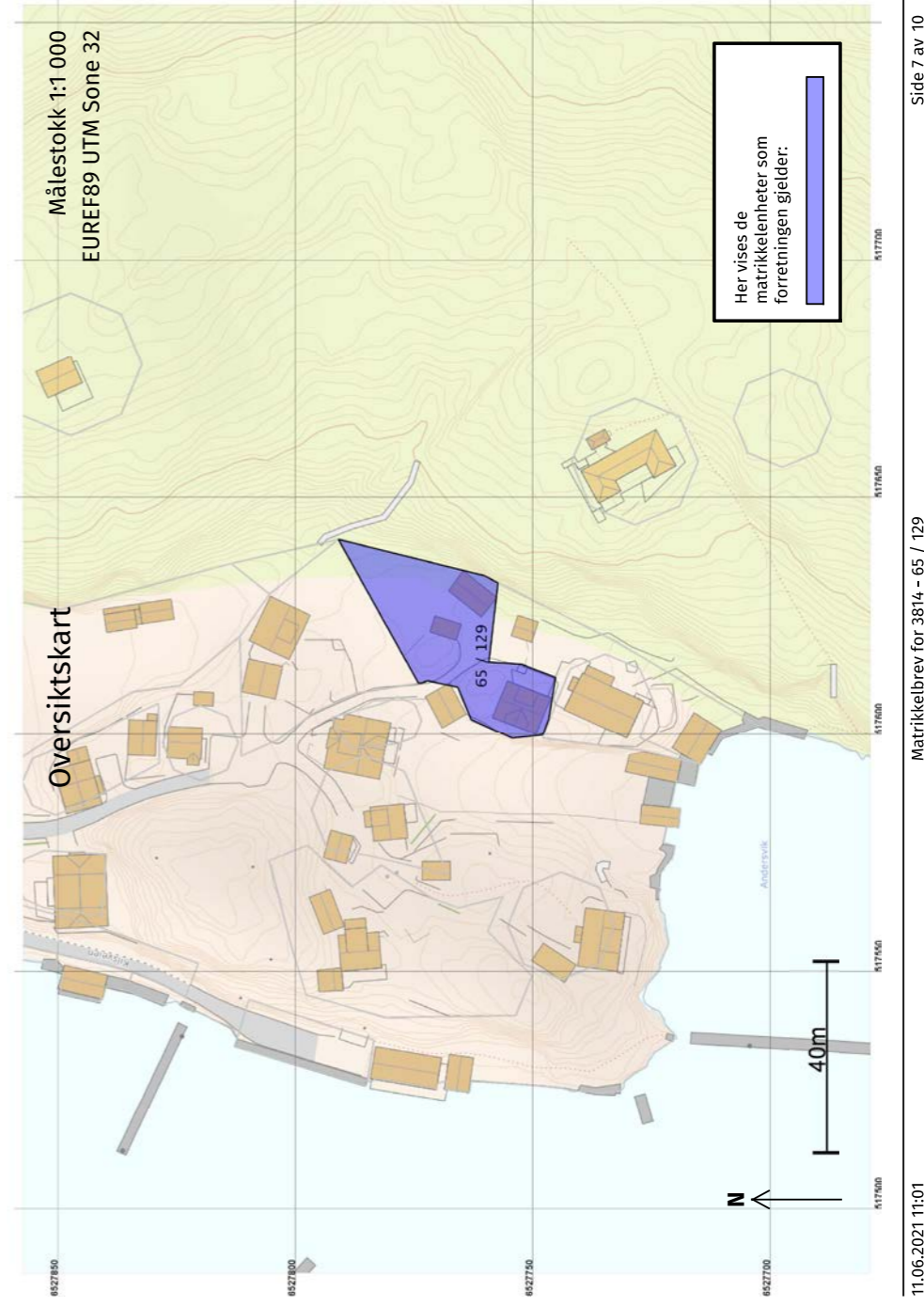
Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

11.06.2021 11:01

Side 1 av 10



Matrikelbrev for 3814 - 65 / 129

Side 7 av 10

Tegning: A-102-1

Snitt
Plan 2. etasje
Justert Enebolig

Dato: 01.06.21

Rev.: 22.06.22

Gnr: 65 Bnr: 129

Byggherre:
Marit Kristensen
Kilsveien 71
3766 Sannidal

BRA.: m2

BYA.: m2

Grunnfl.: m2

Prosjektnr: 2242

Målestokk: 1:100

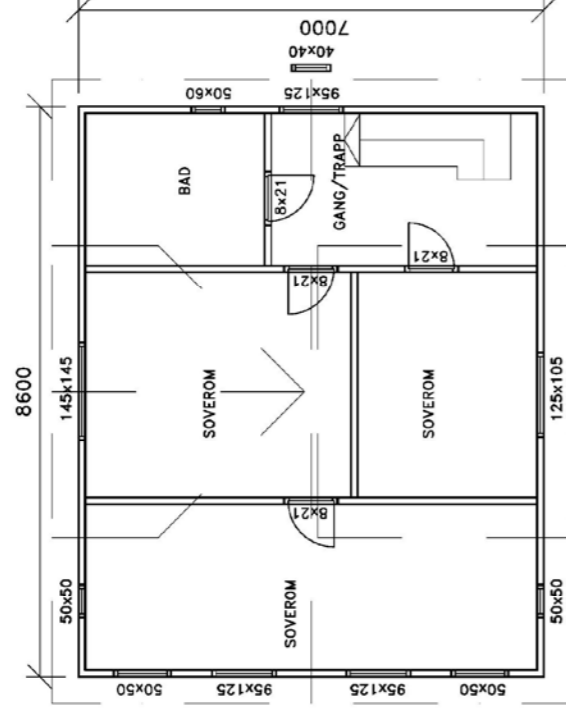
Sign.: Øyvind

TBID
TEGNERIET BYGG OG
INTERIØRDESIGN AS

Mobil: 950 43 526/477 11 852

Post: tbid.no

Alle tegninger © TBID. All rights reserved or distributed



Tegning: A-103

Snitt
Plan 2. etasje
Justert Enebolig

Dato: 01.06.21

Rev.:

Gnr: 65 Bnr: 129

Byggherre:
Marit Kristensen
Kilsveien 71
3766 Sannidal

BRA.: m2

BYA.: m2

Grunnfl.: m2

Prosjektnr: 2242

Målestokk: 1:100

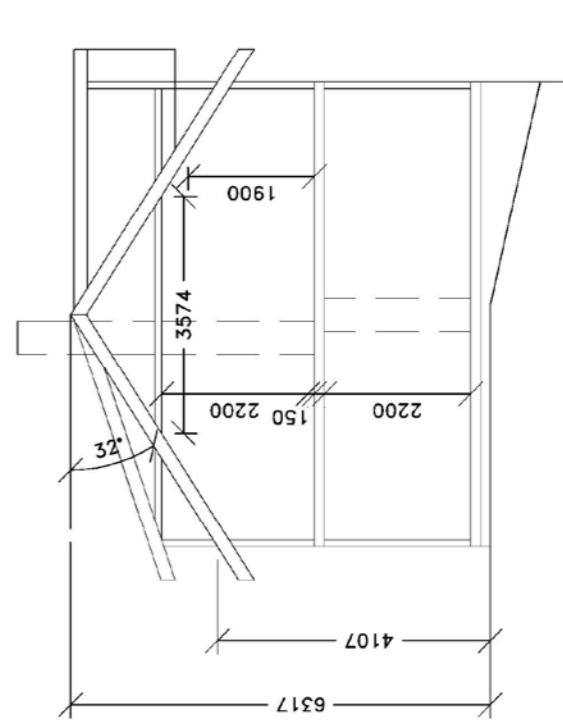
Sign.: Øyvind


TBID
TEGNERIET BYGG OG
INTERIØRDESIGN AS

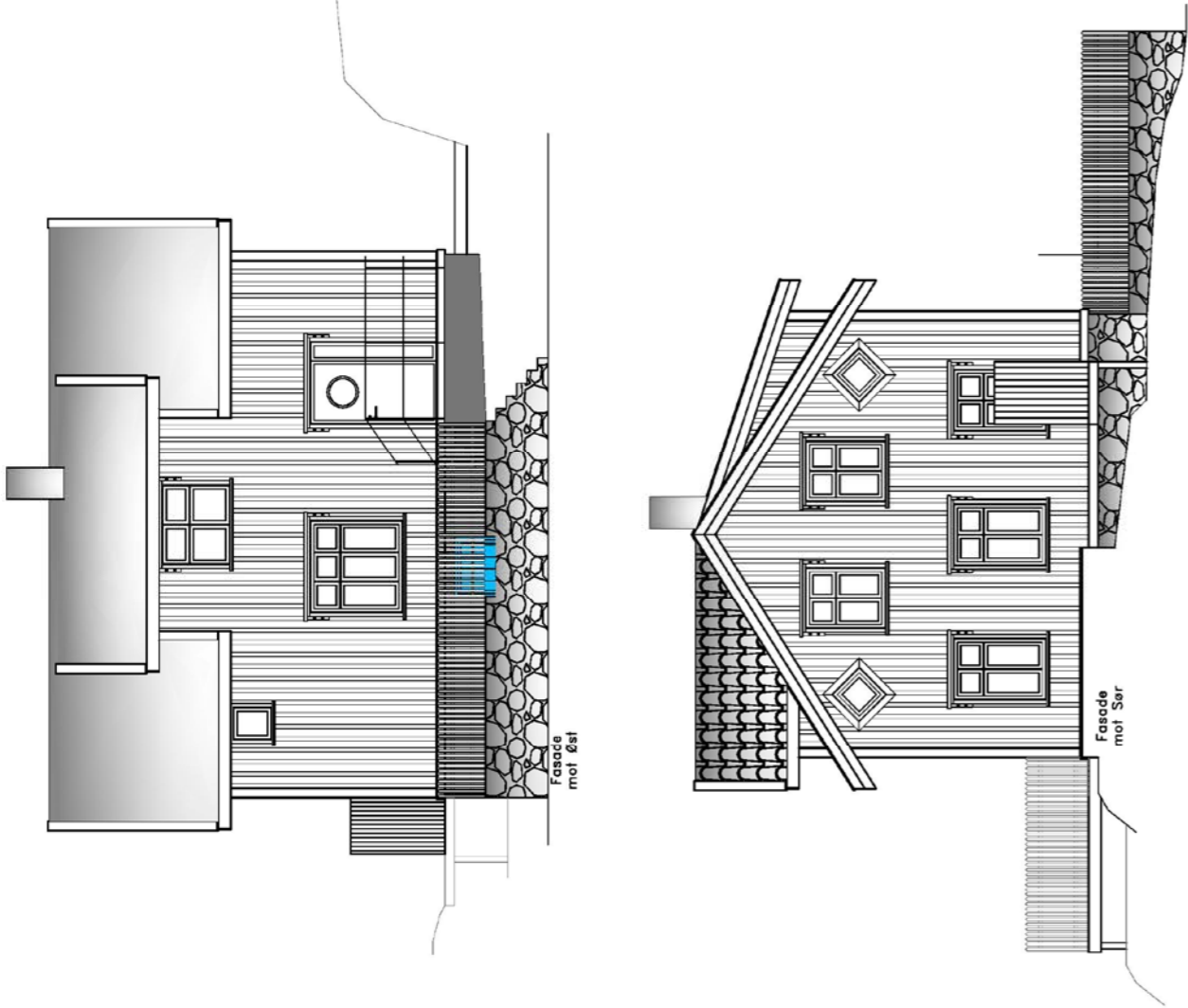
Mobil: 950 43 526/477 11 852

Post: tbid.no

Alle tegninger © TBID. All rights reserved or distributed




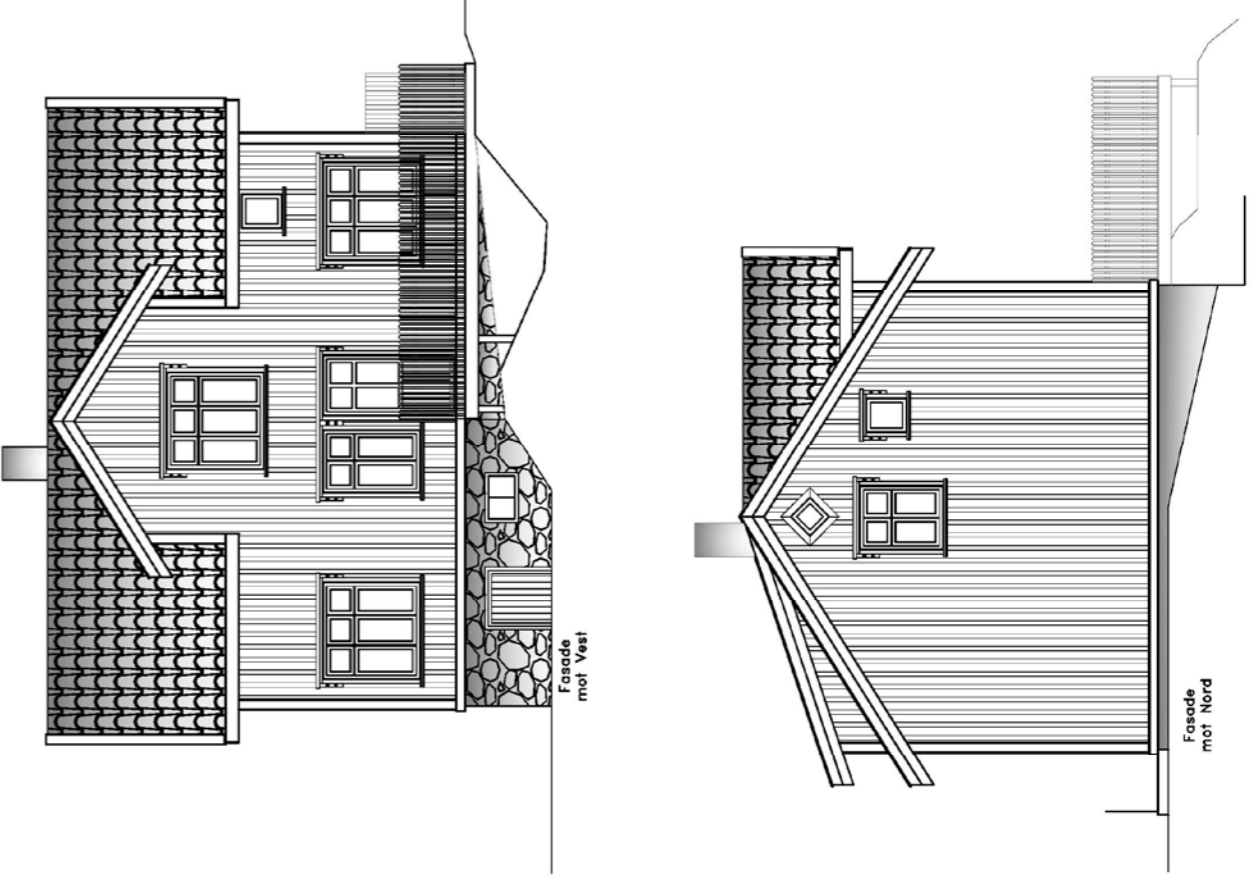
Tegning:	A-104-3
Fasader Justert Enebolig	
Dato:	01.06.21
Rev.:	29.06.21 15.07.21 22.06.22
Gnr:	65 Bnr: 129
Byggherre:	Marit Kristensen Kilsveien 71 3766 Sannidal
BRA.:	m2
BYA.:	m2
Grunnfl.:	m2
Prosjektnr:	2242
Målestokk:	1:100
Sign.:	Øyvind
 TBID TEGNERIET BYGG OG INTERIØRDESIGN AS <small>Mobil: 950 43 526/477 11 852 Post: tbid.no Alle tegninger © TBID. All rights reserved or distributed.</small>	



Fasade mot Øst

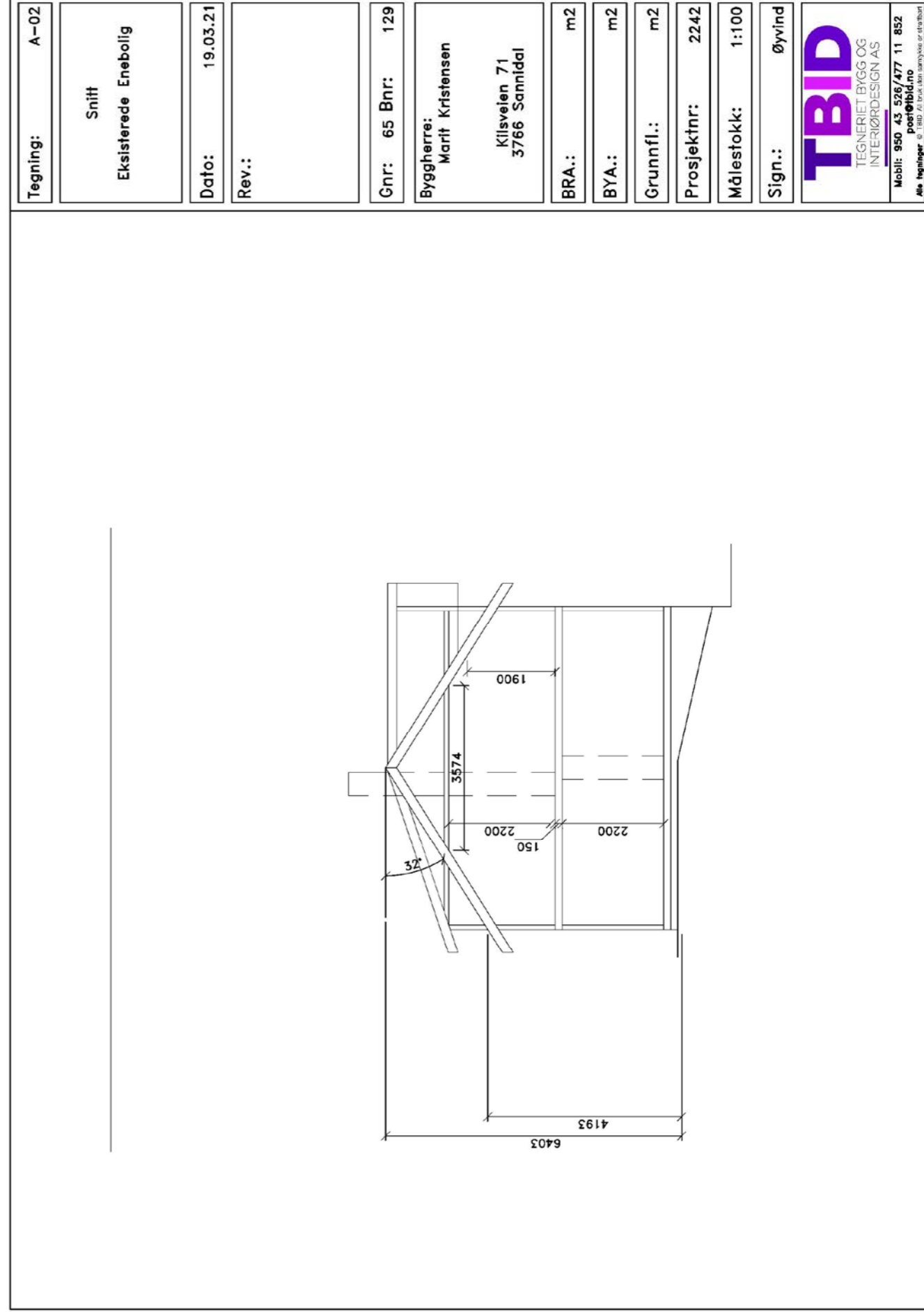
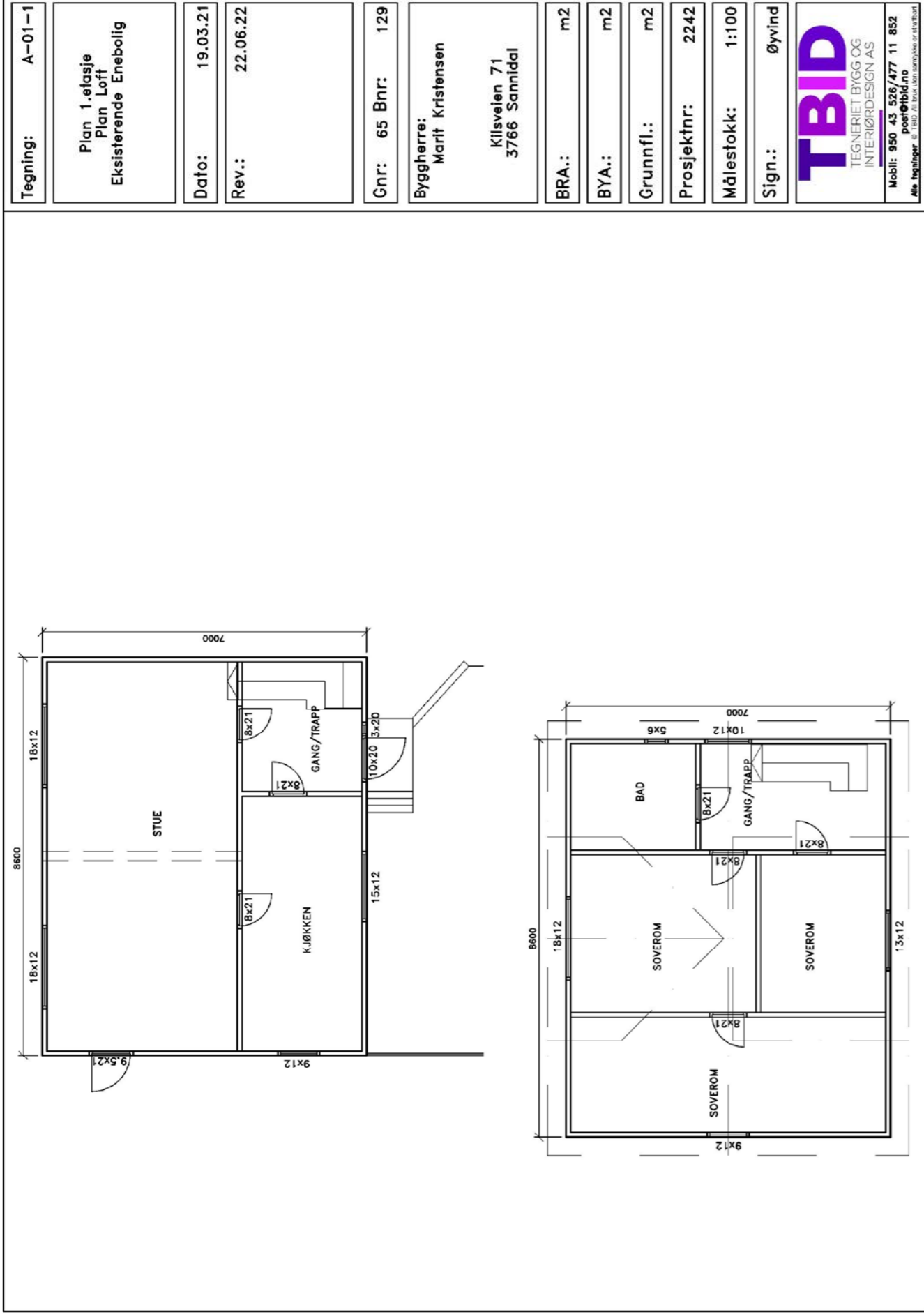
Fasade mot Sør

Tegning:	A-105-3
Fasader Justert Enebolig	
Dato:	01.06.21
Rev.:	29.06.21 15.07.21 22.06.22
Gnr:	65 Bnr: 129
Byggherre:	Marit Kristensen Kilsveien 71 3766 Sannidal
BRA.:	m2
BYA.:	m2
Grunnfl.:	m2
Prosjektnr:	2242
Målestokk:	1:100
Sign.:	Øyvind
 TBID TEGNERIET BYGG OG INTERIØRDESIGN AS <small>Mobil: 950 43 526/477 11 852 Post: tbid.no Alle tegninger © TBID. All rights reserved or distributed.</small>	



Fasade mot Vest

Fasade mot Nord



REGULERINGSPLAN "KIL" - KRAGERØ
REGULERINGSBESTEMMELSER SIDE 1 AV 6
REGULERINGSPLANEN
AV KRAGERØ KOMMUNE
K.SAK 09/02..... DATO 14.03.02
Bygningsseksjonen i Kragerø 080402

Målepunktadresse BOLIG Kilsveien 71 3766 SANNIDAL	Anleggsnr. 311490045001	Rapportnr. 19328	Utskriftsdato 04.05.2022
Bueiningsnr: Målerplassering: Innendørs Strømmåler: 5706567303914516	Inspektør Jon Winsvold Bohlin	Dato for kontroll: 28.04.2022	Kontrolltype Inspeksjon/Periodisk

Påviste feil må rettes av installatør

Uthus og stue

- Anlegget var mangelfullt vedlikeholdt og må ettersees av registrert installasjonsvirksomhet eller fjernes. Jf. FEL § 9
Deler av den elektriske installasjonen i uthus er svært gammel, og er i en tilstand som påkrever oppgradering innen få år (innen 2024). Når det gjelder den elektriske installasjonen i stua i hovedhuset, så er det her også behov for en oppgradering. Installasjonen bør oppgraders, men må uansett gjennomgås av elektriker innen 2024.

RETNING ER UTFØRT AV:

Det lokale elektrisitetstilsynet

Dato Underskrift monter

Dato for underskrift

Dato Stempel/underskrift installatør

KRAGERØ KOMMUNE -

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

REGULERINGSBESTEMMELSER.

Dato for Kragerø kommunestyres egengodkjenning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:1000, datert 13.12.01. Bestemmelsene er justert i henhold til vedtak i bygningsrådet 12.12.01.

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for boligbygging innenfor planområdet, samtidig som eksisterende forhold registreres og inkluderes i planen for å bevare stedets karakter som etablert tettsted. Etablering av mindre boligområde er i tråd med kommuneplanens arealdel, vedtatt 10.12.98.

Området reguleres til følgende formål med nummerhenvisning til plankartets tekstboks:

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

Andre bestemmelser -

- Gjerder; - utforming og plassering.
- Fellesbestemmelser

ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS - 3770 KRAGERØ TLF. 35 98 33 00 FAX. 35 98 29 80

post@arkitekthuset-kragero.no

Postadresse Kragerø Energi As - Dle Bråteveien 3770 KRAGERØ	Internett www.krageroenergi.no Epost jb@kragero-energi.no	Telefon 35984800 Telefax 35983512
--	--	--

Rapportnr. 19328 Side 2 av 2

PBL. §25: REGULERINGSFORMÅL/ANDRE REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Boligbebyggelse.

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

1.1.1 Nytt boligområde – Bo 1.

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

1.1.2 Nye eneboliger – Bo 2.

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

1.1.3 Nytt boligområde – Bo 3.

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

1.1.6 Boliger

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

1.2 Allmenntilgjengelig forsamlingslokale - Speidernes hus.

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

1.3 Fritidsbebyggelse.

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

§ 2. LANDBRUKSOMRÅDER.

2.1 Jordbruk.

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

2.2 Jordbruk/parkering/båtopplag.

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

§ 3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Kjørevei.

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

3.2 Offentlig brygge.

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

3.3 Gang- og sykkelvei med adkomst.

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

§ 5. FAREOMRÅDER

5.1 Trafo.

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

5.2 Høyspentlinje.

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

§ 6. SPESIALOMRÅDER

6.1 Friluftsområder.

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

6.2 Friluftsområde i sjø.

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

6.3 Kommunalteknisk anlegg – renseanlegg.

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

6.4 Bevaring – boligområde.

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

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

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

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

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

6.6 Naturvernområde i vassdrag – Kilsbekken.

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

§ 7. FELLESOMRÅDER

7.1 Felles adkomstvei/avkjørsel.

Området skal opparbeides til felles adkomstvei til de enkelte boligfeltene.

7.2 Felles parkering.

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

7.3 Felles lekeplasser.

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

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

7.4 Felles gårds plass, torv, brygge.

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

ANDRE BESTEMMELSER -

§8. GJERDER; - UTFORMING OG PLASSERING.

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

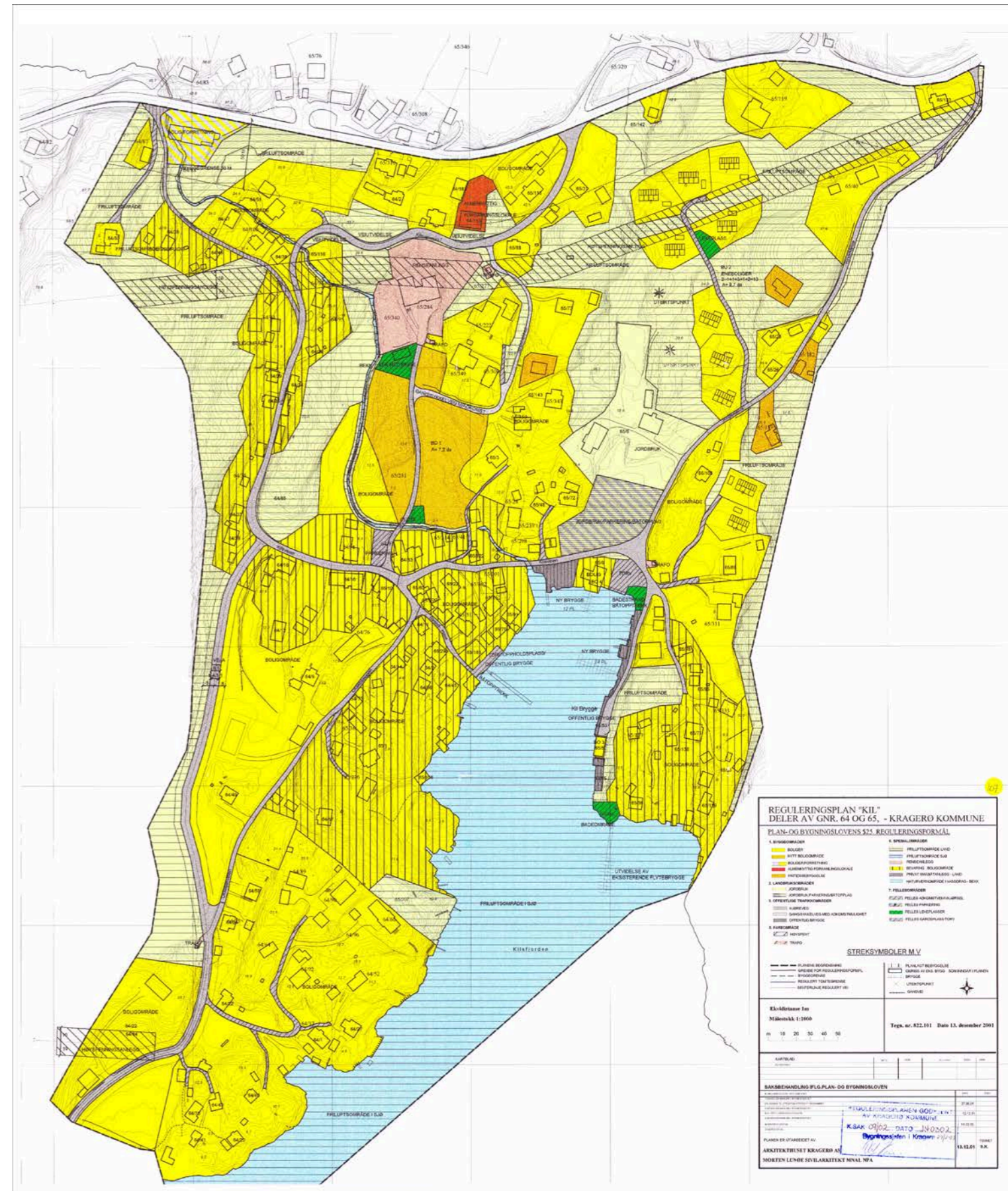
§9. FELLESBESTEMMELSER

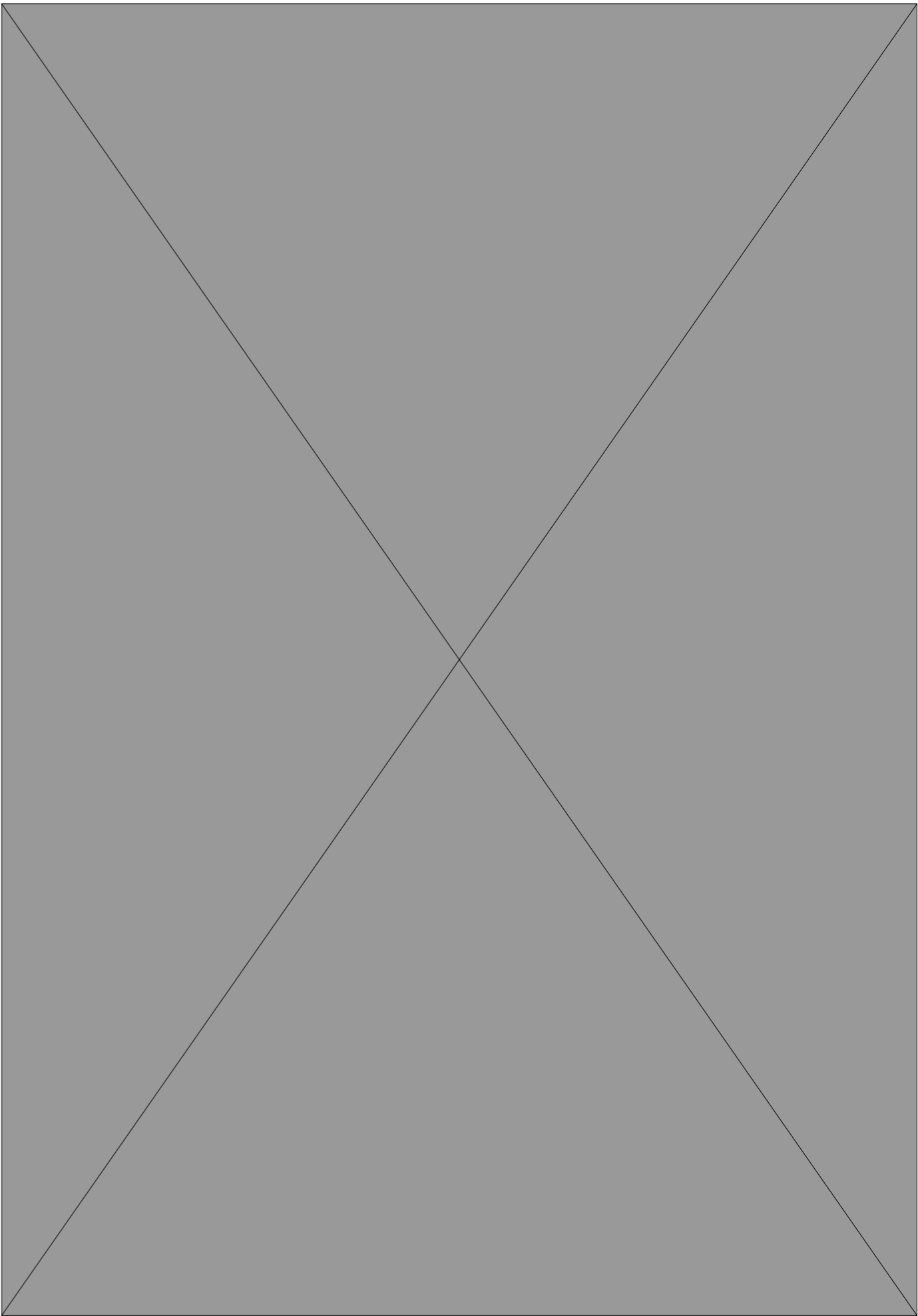
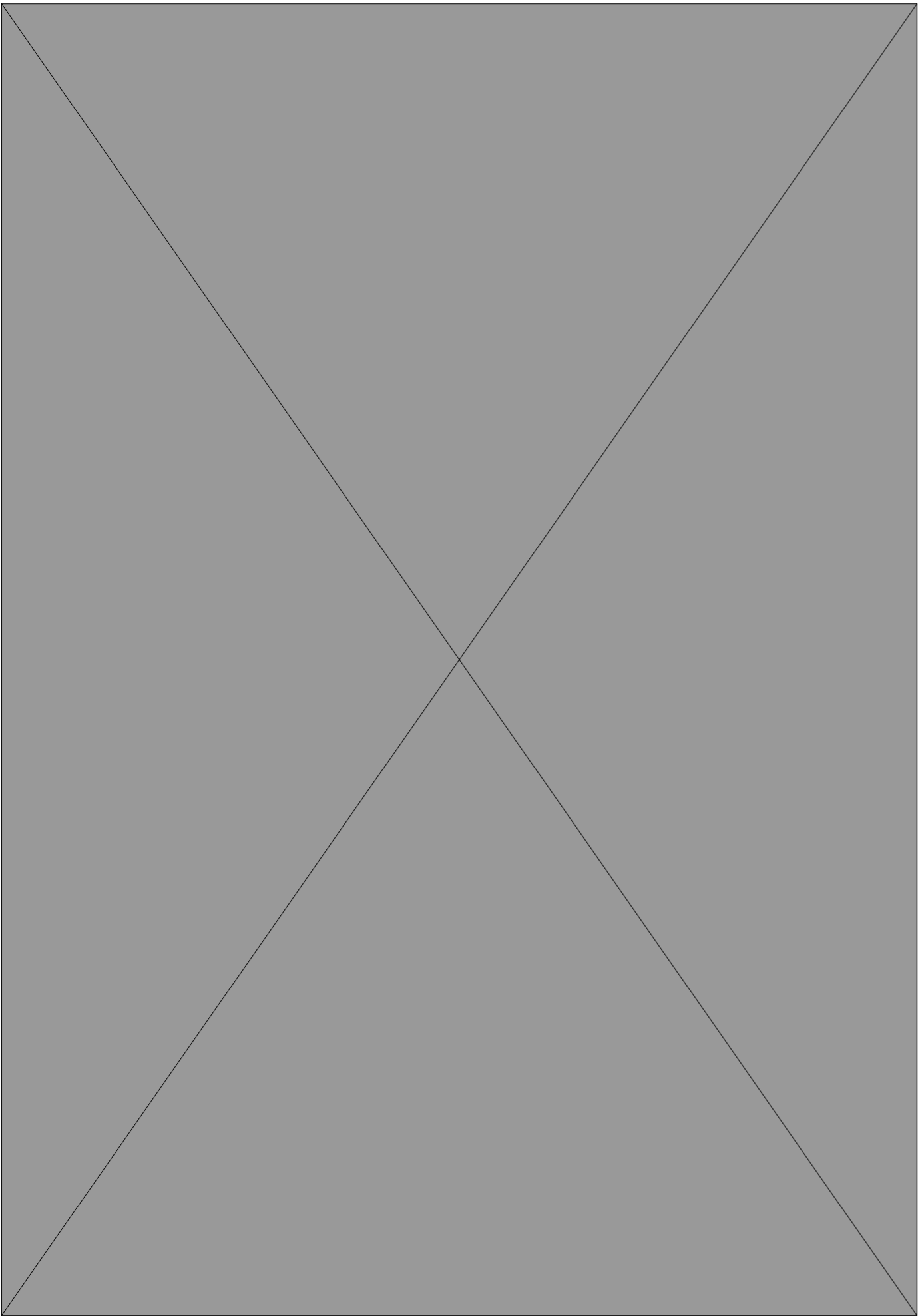
- 9.1** Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.
- 9.2** Rettigheter og plikter i h.h.t. jordloven skal gjelde for hele planområdet.
- 9.3** Det skal avsettes tilstrekkelig plass for av- og pålessing samt biloppstillingsplasser nødvendig for eiendommenes bruk etter det faste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

Kragerø, 13. desember.2001

MORTEN LUNØE
Arkitekthuset Kragerø AS.

Bilag nr. 822.102







Kragere kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Telefon: 35 98 62 00

Utskriftsdato: 05.06.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kragere kommune

Kommunenr.	4014	Gårdsnr.	65	Bruksnr.	129	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kilsveien 71, 3766 SANNIDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	5 818,82 kr
Eiendomsskatt	4 319,58 kr
Renovasjon	4 227,48 kr
Vann	4 124,12 kr
Sum	18 490,00 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år	
Eiendomsskatt bolig	1130000 0/00	3,50 kr	1/1	0 %	3 955,00 kr	1 647,90 kr	
Renovasjon	1 Stat.	5 130,00 kr	1/1	0 %	5 130,00 kr	2 137,50 kr	
Vannavgift	100 m ³	20,04 kr	1/1	0 %	2 004,00 kr	835,00 kr	
Vann Abonnementsgebyr	1 Kr	2 834,00 kr	1/1	0 %	2 834,00 kr	1 180,81 kr	
Kloakkavgift	100 m ³	43,22 kr	1/1	0 %	4 322,00 kr	1 800,81 kr	
Kloakk Abonnementsgebyr	1 Kr	2 972,00 kr	1/1	0 %	2 972,00 kr	1 238,31 kr	
					Sum	21 217,00 kr	8 840,33 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Megleropplysninger vedrørende fyringsanlegg i Kragerø kommune



Dato
16.06.2024

Kristiansen Marit

Midtoddveien 31b

0494 Oslo

Adresse: Kilsveien 71
Eiendom: 65 / 129 / 0 / 0
Antall røykløp: 1
Antall ildsted: 1
Antall avvik: 1

Dato: 12.06.2024
Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse: Kenneth Schjølberg
Avtale nr: 6601

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

TELEMARKSMEGLEREN AS
Postboks 68
3791 KRAGERØ

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4014 KRAGERØ

Gnr 65 Bnr 129 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Kilsveien 71, 3766 SANNIDAL

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig: kr 588 391
Som sekundærbolig: kr 2 235 884

Registrerte enheter/tilsyn:

Enhet	Tilsyndato	Status tilsyn	Hyppighet	Ant.røykløp
Kilsveien 71 (H - 1 - 1) Enebolig	08.02.2022	Utført	Hvert 3.år	1

Registrerte avvik:

Type	Kommentar	Gjelder
Avstand til brennbart materiale fra skorstein	Etasjeskille gulv 2.etg	Røykløp Midt

Rapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

SLUTTKONTROLL / SAMSVARERKLÆRING

Garantidokument må oppbevares for kontroll



Ordre: 15824

Eier av anlegget: Marit Kristiansen

Bruker av anlegget: Marit Kristiansen

Anleggsnavn: Marit Kristiansen

Anleggsadresse: Kilsveien 71

Postnr./Sted: 3766 SANNIDAL

Kontaktperson:

Arbeidsbeskrivelse

Elektroarbeidene omfattes av:	Beskrivelse av arbeidet:
<input type="checkbox"/> Nyanlegg <input checked="" type="checkbox"/> Inntak	Installasjon av hytte Kilsveien 71
<input type="checkbox"/> Utvidelse <input checked="" type="checkbox"/> Fordeling	Risikovurdering HMS:
<input checked="" type="checkbox"/> Endring <input checked="" type="checkbox"/> Installasjon	Ingen spesiell risiko
<input type="checkbox"/> Annet:	Risikovurdering teknisk:
	Kategorier: Ingen spesiell risiko
	Kommentar:

Sluttkontroll

Inntak	<input checked="" type="checkbox"/> =Yes <input type="checkbox"/> =No <input type="checkbox"/> =N/A
Nettype: IT	Målinger
Inntakskabel type: Pfxp 3 .16	<input checked="" type="checkbox"/> Jordfeilbryter 30 mA <input checked="" type="checkbox"/> Måling utført mA: 27 <input checked="" type="checkbox"/> Testet ms:
Forlegning: A2 Antall faser tilkoblet: 3	<input type="checkbox"/> Jordfeilbryter 100/300mA <input type="checkbox"/> Måling utført mA: <input type="checkbox"/> Testet ms:
Fasespenning: L1: 232 L2: 231 L3: 230	<input checked="" type="checkbox"/> Jordelektrode <input checked="" type="checkbox"/> Kontrollert <input checked="" type="checkbox"/> Merket
Overb.vern type: OV str.: 50 A inst.: A2	Målt verdi for kontinuitet(Ohm):0,1
Kortslutningsvern: Nhh00 str.: 80 A inst.:	Kurs lengstvekk
Fordeling	<input checked="" type="checkbox"/> Ik min, målt verdi: B aut.: C aut.: 278
<input type="checkbox"/> Utjevningsforbindelser <input type="checkbox"/> Kontrollert <input type="checkbox"/> Merket	<input checked="" type="checkbox"/> Isolasjonsmotstand Måleverdi: 500Mohm
<input type="checkbox"/> PEN-ledere merket <input type="checkbox"/> PE-ledere merket <input type="checkbox"/> N-ledere merket	Installasjon
<input checked="" type="checkbox"/> Utstyr og vern merket	<input checked="" type="checkbox"/> Kabler og ledn. avsl. forskriftsmessig
<input checked="" type="checkbox"/> Vern innstilt og kontrollert	<input checked="" type="checkbox"/> Kabellengder iht. beregninger/tabeller
<input checked="" type="checkbox"/> Kursfortegnelser oppsatt/rettet	<input type="checkbox"/> Polaritetskontroll utført
<input checked="" type="checkbox"/> Systemspenning merket	<input checked="" type="checkbox"/> Gjennomføringer i bygningsdeler tettet
<input type="checkbox"/> Bruksanvisning jordfeilbryter oppsatt/levert	<input type="checkbox"/> Vern innstilt og kontrollert (motorvern, følere, termostater etc.)
<input checked="" type="checkbox"/> Andre bruksanvisninger oppsatt/levert	<input checked="" type="checkbox"/> Installasjonsanvisninger fulgt
<input checked="" type="checkbox"/> Kabelinnføringer og skap tettet	<input checked="" type="checkbox"/> Alt nytt utstyr funksjonsprøvd
<input checked="" type="checkbox"/> Tilkoblinger kontrollert	<input type="checkbox"/> Installasjonsbevis for varmeanlegg utfylt
<input checked="" type="checkbox"/> Rengjøring skap/tavle	<input type="checkbox"/> Brannetting i brannskiller foretatt
<input checked="" type="checkbox"/> Visuell kontroll utført	<input checked="" type="checkbox"/> Alt utstyr installert på denne ordre er CE-merket
<input checked="" type="checkbox"/> IP-grad, berøringsikkerhet og kryppstrømsavstander kontrollert	<input type="checkbox"/> Skjult varme installert <input type="checkbox"/> Installert i tak <input type="checkbox"/> Installert i gulv
<input checked="" type="checkbox"/> Kabel og ledningsføringer kontrollert	<input type="checkbox"/> Det er installert skjulte transformatorer <input type="checkbox"/> Det er tegnet oversikt skjulte transformatorer
<input checked="" type="checkbox"/> Funksjonsprøve utført	
<input type="checkbox"/> AL-tilkoblinger innsatt med fett og børstet	
<input type="checkbox"/> AL-tilkoblinger trekt til med riktig moment	
Ansvarlig montør: AB Andreas Bjørnsen Dato: 13.09.2021 Sted: Marit Kristiansen	

Generelt
<input checked="" type="checkbox"/> Relevante opplysninger gitt til kunde <input checked="" type="checkbox"/> Materielliste ført <input type="checkbox"/> Utstyr levert av kunde/andre er tilkoblet
<input checked="" type="checkbox"/> Opprydding og rengjøring utført <input type="checkbox"/> EE-avfall håndtert forskriftsmessig <input checked="" type="checkbox"/> Spenning påsatt kurser til viktige forbrukere <input checked="" type="checkbox"/> Dører låst og nøkler levert

Samsvarerklæring

Undertegnede erklærer herved at anlegget er planlagt, utført og kontrollert i samsvar med sikkerhetskravene i forskriftenes kapittel V.

Planlegging og utførelse iht. forskrift/norm NEK 400:2018 NEK 400:2014 NEK 400:2010 samt gjeldende monteringsanvisninger.

Kvaliteten av utførelsen kontrolleres ut fra dette kontrollskjema. Dokumentasjon iht. §12 er overlevert eier av anlegget.

Annet: Samsvarerklæring gjelder kun materiell levert på denne ordren.

Autorisert Elektroinstallatør: Kragerø Installasjon AS



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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





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**

For eiendommen:

Adresse: Kilsveien 71
3766 SANNIDALMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kragerø
Saksbehandler: Ronny Jørstad

Oppdragsnummer: 1302240128

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 19.06.2024

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