

aktiv.



Oredalsveien 3, 3788 STABBESTAD

**Stor, nyere enebolig med solrik og
landlig beliggenhet.**



Eiendomsmegler

Jon Reidar Haugland

Mobil 477 15 120

E-post jon.reidar.haugland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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



Eiendomsmegler

Nora Eikeland

Mobil 464 20 926

E-post nora.eikeland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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

Oredalsveien 3

Boligen går over tre etasjer og har en funksjonell planløsning godt egnet for familieliv.

Underetasjen inneholder garderobe, kjellerstue, soverom, bod (benyttet som soverom), kjøkken, bad/vaskerom og teknisk rom. Det bemerkes at kjellerleiligheten ikke er godkjent for varig opphold.

Hovedetasjen har vindfang og hall med trapp, samt en åpen løsning mellom stue, kjøkken og spisestue med utgang til østvendt terrasse. Kjøkkenet har hvite fronter og integrerte hvitevarer, og det er også bad i etasjen. I 2. etasje er det stue med terrasse, tre soverom og separat wc.

Eiendommen ligger landlig til nær sjø, turområder og servicetilbud, og har en stor, solrik tomt med gode utearealer.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 650 000,-
Omkostn.: Kr 67 640,-
Total ink omk.: Kr 2 717 640,-
Selger: Gunnar Gundersen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2005
BRA-i/BRA Total 208/276 kvm
Tomtstr.: 5200 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5

Gnr./bnr. Gnr. 4, bnr. 93
Gnr. 4, bnr. 136
Gnr. 4, bnr. 79

Oppdragsnr.: 1302260011
Prisant.: Kr 2 650 000,-
Omkostn.: Kr 67 640,-
Total ink omk.: Kr 2 717 640,-
Selger: Gunnar Gundersen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	76
Energiattest	82
Andre vedlegg	99
Nabolagsprofil	111
Budskjema	118

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 208 kvm

BRA - e: 68 kvm

BRA totalt: 276 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 76 kvm Garderobe, kjellerstue, bod benyttet som soverom, kjøkken, soverom, bad/vaskerom, hall m/trapp, teknisk rom

1. etasje

BRA-i: 85 kvm Stue/kjøkken/spisestue, vindfang, hall m/trapp, bad

2. etasje

BRA-i: 47 kvm Stue, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom**Anneks**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 39 kvm Uinnredet**Bod**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 29 kvm Bod, bod 2

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5200 kvm

Tomtebeskrivelse

Stor tomt bestående av to parseller. Gnr. 4, bnr. 136 er oppmålt i forbindelse med en jordskiftedom i 2004. Denne tomten er angitt til å være ca. 3,8 mål. Når det gjelder den andre parsellen, gnr. 4, bnr. 79 og 93 er grensen mot vest og mot nord oppmålt i

samme jordskiftedom. Øvig grense mot syd og øst er beskrevet i to skylddelingsforretninger fra 1964 og 1968. Denne tomten er ikke oppmålt, men i følge skylddelingsforretningene skal arealet være ca. 2,1 mål. Tomten er trolig noe mindre enn dette basert på selgers forklaring av grenser, og anslås til å være ca. 1,5 mål. Totalt ca. 5,2 mål. Selger opplyser at han kan påvise grenser.

Tomten ligger solrikt og landlig til, og er opparbeidet med gruslagt adkomst, gressplen og ellers naturtomt. Ved boligens inngangsparti er det et gruslagt område med heller, og en stor terrasse hvor du kan nyte kveldssolen. På fremsiden av boligen er det uteplasser i alle tre etasjene, her har du morgen og formiddagssol. Uthus vest for eiendommen ligger trolig noe på utsiden av grensen. I følge selger har bygget stått der siden 70-tallet og det er ingen kjente grensekonflikter med naboer.

Beliggenhet

Boligen ligger landlig til med naturen som nærmeste nabo og fine turområder i umiddelbar nærhet. Det er ca. 2 km. til Stølestranda som er en fin badestrand i området. Her går det også kyststi nord -og sydoover. Det er i underkant av 4 km. til dagligvarebutikk på Levang og litt over 7 km. til Stabbestad hvor det er dagligvarebutikk, golfbane og spahotel. Herfra er det også fergeforbindelse over til Kragerø eller til flere av øyene i skjærgården. Det jobbes p.t nå med å etablere en montessoriskole på Stabbestad.

Til Kragerø resort med bl.a. 18-hulls golfbane, tennisbane, restauranter, spaavdeling og treningssenter tar det ca. 10 min med bil. Her har man også ferjeleie med kort overfart til Kragerø. Om sommeren (i skoleferien) er det også fergeforbindelse mellom Øysang (15 min med bil fra eiendommen) og Risør. På Tangen, ved avkjøringen fra E-18 (ca. 25 minutter i bil fra eiendommen), finner du matbutikker, klesbutikker, frisør, apotek, konditori, møbler med mer. Her er det bussforbindelser som tar deg til Kragerø sentrum, samt til Oslo og Kristiansand.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Thomas Kildahl

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taket er tekket med betongstein.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Veggkonstruksjon: Yttervegger av bindingsverk med trekledning. Tilstanden inne i veggene er ikke kontrollerbar uten destruktive inngrep. Det samme gjelder ev. isolasjon.

Takkonstruksjon/Loft: Det er saltak i trekonstruksjon. Loftet har begrenset inspeksjonsmulighet.

Vinduer: Det er vinduer med isolerglass.

Dører: Det er tredører.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er balkonger i trekonstruksjon.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2: Det er terrasser i trekonstruksjon.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere er trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong.

Pipe og ildsted: Det er elementpipe.

Rom Under Terreng: Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

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.

Fuktsikring og drenering: Drenering og fuktsikring av grunnmuren er fra byggeår.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur av lettklinkerblokker (Leca).

Utvendige vann- og avløpsledninger: Det er privat grunnboret brønn og privat minirensesanlegg.

ANNEKS

Annekset var under bygging på befaringsdagen.

BOD

Bygning i uisolert bindingsverk.

TG2

Veggkonstruksjon

Deler av kledningen er malingsslitt og har tørkesprekker. Balkong/terrassebord er stedvis plassert nær eller inntil kledningen. Dette kan gi økt fare for fuktinntregning i kledningen og veggen.

Konsekvens/tiltak: Kledningen bør males/beises. Det bør lages spalte/åpning mellom terrassebord og kledning.

Vinduer

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak: På eldre vinduer må det påregnes vedlikehold, samt at enkelte kanskje må skiftes.

Dører

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

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes vedlikehold og ev. utskiftninger av enkelte dører.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak: Dekker og rekkverk bør overflatebehandles.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er bruksmerker og bruksslitasje. Laminatgulv i kjellerstuen er skrudd med synlige skruer. Det er en del uferdige overflater og belistning.

Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Behovet for tiltak vil i stor grad være bestemt av estetiske hensyn.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Dette gjelder kjellerstuen. Skjevheter er ikke begrenset til å gjelde bare dette rommet. Stedvis er det knirk i gulvene.

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.

Pipe og ildsted

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Det er ufagmessig tetting rundt ovnsrør i

kjellerstuen.

Konsekvens/tiltak: Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig. På generelt grunnlag anbefales det en kontroll av pipe og ildsteder foretatt av brann- og feievesenet.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører er trege å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak: Noen av dørene har behov for justering og vedlikehold.

1. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Flisleggingen er lite fagmessig utført.

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

1. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er mindre fall til sluk enn det som er kravet iht. gjeldende forskrift for da badet ble laget. Gulvet er tilnærmet flatt, uten fall til sluk.

Flisleggingen er lite fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket. For å lukke avviket må det foretas utbedringer.

1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

1. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er misfarget toalett.

Konsekvens/tiltak: Behovet for utskifting vil være bestemt av estetiske hensyn.

1. Etasje - Bad - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Underetasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Innredning med alders- og bruksslitasje. Det er ikke fuktbestandige materialer ved oppvaskkummen og ved komfyren.

Konsekvens/tiltak: Behov for tiltak i stor grad vil være påvirket av personlig smak og ønsker. Det må etableres fuktbestandige materialer på vegg ved oppvaskkum og

komfyr.

Underetasje - Kjøkken - Avtrekk

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

1. Etasje - Stue/kjøkken/spisestue - Overflater og innredning

Innredning med bruksslitasje. Det mangler sokkellister på deler av innredningen.

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

2. Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er missfarget toalett.

Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

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

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak: Foreta kontroll av brønnvann.

TG3

Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. TEK 97

§ 7-45 Nedfall fra byggverk Snø- og isdannelser på bygninger som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres og sikres. Beferdet område i denne sammenheng er de steder folk normalt beveger seg om vinteren. Atkomst til bygning, inngangspartier etc. må vies særlig omhu.

Konsekvens/tiltak: Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Snøfangere bør monteres for å tilfredsstille kravene som gjaldt ved oppføringstidspunktet.

Manglende snøfangere medfører økt risiko for snø- og isras mot områder hvor personer normalt ferdes, noe som kan føre til personskade eller materielle skader.

Underetasje - Bad/vaskerom - Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er så mange avvik og stor slitasje at rommet er modent for oppgradering.

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

TGIU

1. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

Konsekvens/tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Helse, miljø og sikkerhet

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

Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Eiendommen ligger i et område som i følge NGUs radonkart, ligger i et område med høy aksomhet.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Innhold

Eiendommen består av en romslig enebolig, en todelt bod, et uthus og en enkel garasje satt sammen av konteinere. Megler finner ikke dokumentasjon på boder, uthus og garasje, se mer informasjon under ferdigattest og midlertidig brukstillatelse.

Eneboligen inneholder:

U.etasje: Garderobe, kjellerstue, soverom, bod benyttet som soverom, kjøkken, bad/vaskerom, hall m/trapp og teknisk rom.

1. etasje: Åpen løsning med stue/kjøkken/spisestue, vindfang, hall m/trapp og bad.

2. etasje: Stue, 3 soverom og wc-rom.

Standard

Boligen går over tre etasjer og har en funksjonell planløsning med flere oppholdsrom og gode bruksmuligheter for en familie.

I underetasjen er det garderobe, en kjellerstue som gir et ekstra oppholdsrom, samt ett

soverom. Videre er det en bod som i dag benyttes som soverom. Etasjen inneholder også kjøkken og bad/vaskerom. Fra hall med trapp er det adkomst til boligens øvrige etasjer, og i tilknytning til dette finnes også et teknisk rom. Det gjøres oppmerksom på at leiligheten i kjeller ikke er godkjent, og rommenes bruk må derfor vurderes opp mot gjeldende regelverk.

Fra inngangspartiet kommer man inn i et vindfang som leder videre til en hall med trapp til under- og overetasje. 1. etasje fremstår som boligens naturlige hovedetasje med en åpen og romslig løsning mellom stue, kjøkken og spisestue. Herfra er det utgang til romslig øst-vendt terrasse med morgensol. Planløsningen gir gode møbleringsmuligheter, og legger til rette for både daglig familieliv og sosiale sammenkomster. Kjøkkeninnredningen har glatte, hvite fronter med integrerte hvitevarer; komfyr, platetopp og mikrobølgeovn. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er godt med skap- og benkplass, samt god plass til hyggelig spisegruppe. Hovedplan inneholder også et eldre, flislagt bad med varmekabler, bestående av baderomsinnredning, dusjhjørne og wc.

I 2. etasje finner man en stue som fungerer godt som et ekstra oppholdsrom, eksempelvis som TV-stue eller oppholdsrom for barn og ungdom. Herfra er det utgang til øst-vendt terrasse med morgensol.

Videre er det tre soverom i etasjen, samt et separat wc-rom.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Nåværende eier har hatt fiber fra Altibox for tv/internett.

Parkering

På egen gårdsplass.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Frende forsikring, polisenummer

Diverse

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.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Vedovn, samt elektrisk.

Informasjon om strømforbruk

I følge eier utgjorde strømforbruk 12.500 kwh.

Energimerke

C

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 650 000

Omkostninger kjøper

2 650 000 (Prisantydning)

Omkostninger

66 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

67 640 (Omkostninger totalt)

84 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

87 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 717 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 734 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 737 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 6 359 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter renovasjonsgebyr, renseanlegg samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 6 206 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 295 268 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 181 070 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover kommunale avgifter og eiendomsskatt må ny eier påregne strøm, forsikringer, TV/internett og brøyting/veivedlikehold.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 4, bruksnummer 93 i Kragerø kommune. Gårdsnummer 4, bruksnummer 136 i Kragerø kommune. Gårdsnummer 4, bruksnummer 79 i Kragerø kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4014/4/93:

09.08.2004 - Dokumentnr: 2296 - Jordskifte

Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.1968 - Dokumentnr: 590 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4014 Gnr:4 Bnr:2

Dette er skylddelingsforretningen for gnr. 4, bnr. 93. Se mer info under "tomt".

31.05.2022 - Dokumentnr: 577768 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4014 Gnr:4 Bnr:2

Rettighet hefter i: Knr:4014 Gnr:4 Bnr:50

Gjelder denne registerenheten med flere

Dette er veirett for eiendommen over gnr. 4, bnr. 2.

10.10.2022 - Dokumentnr: 1139248 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:4014 Gnr:4 Bnr:50

Bestemmelse om rett til å utføre vedlikehold på garasje/anneks

Dokumentet gir eiendommen gnr. 4, bnr. 79, 93 til å utføre vedlikehold på garasje/anneks fra gbnr. 4/151.

Tinglyste dokumenter ligger vedlagt i prospekt.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger tegninger av boligen stemplet 06.10.2003. Tegningene stemmer godt hva gjelder planløsning hovedplan, med unntak av at det er åpnet opp mellom stue og kjøkken. Planløsning 2. etasje avviker noe fra tegningene, det er endring hva gjelder størrelse bad / det ene soverommet. Når det gjelder underetasjen er denne inntegnet med gang, vaskerom og disponibelt rom. Rom inntegnet som disponibelt rom er i dag gjort om til kjøkken, stue, bad og to soverom. Det er søknadspliktig å gjøre om sekundærareal (disponibelt rom) til primærareal (stue, soverom etc.). Megler finner ikke dokumentasjon på at omgjøringen i underetasjen er omsøkt. Det er bygd på et lite tilbygg ved inngangspartien, og megler finner ikke dokumentasjon på dette. Nevnte avvik er å anse som lovlighetsmangler.

En lovlighetsmangel er et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring eller kreve retting, evt kreve at tiltakene omsøkes. I ytterste konsekvens kan det fremsettes pålegg om tilbakeføring/riving. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold. Kjøper anbefales å søke bruksendring av underetasjen, og påtar seg risiko og kostnader forbundet med dette.

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Som utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Manglende ferdigattest betyr at tiltaket ikke er formelt ferdigstilt i henhold til tillatelsen. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak lovlig kan tas i bruk.

Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper anbefales å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk av eiendommen. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Megler kan formidle kontrakt med konsulent om ønskelig.

Det foreligger ikke dokumentasjon på todelt bod som ligger rett nord for huset, uthus som ligger vest for huset og garasje satt sammen av konteinere helt nord på tomten. Uthuset er i følge eier bygd på 70-tallet og garasjen (2 stk konteinere som står med mellomrom) har stått slik i 18 år. Konsekvensen ved å oppføre bygg uten søknad er at man fra kommunen kan feks. få pålegg om å omsøke byggene eller i ytterste konsekvens rive. Ny eier overtar all risiko og evt. kostnader knyttet til dette forholdet.

Vei, vann og avløp

Privat renseanlegg med årlig kostnad 4800 kr. Privat vei, selger har brøytet selv. Ny eier må inngå ny avtale. Det er flere som tar på seg brøyting i området. Privat borrevann, selger opplyser at det er litt mye jern i vannet. Ikke testet. Ny eier må gjøre avtale med Jørgen Torp (nabo) ang vannrettigheter, da han får vann fra denne eiendommen.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, men er i kommunens arealdelplan regulert til boligbebyggelse. Kommunens arealdelplan kan fås ved henvendelse megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.
Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 500 Kommunale opplysninger

25 000 Markedspakke

5 000 Oppgjørshonorar

19 800 Tilretteleggingsgebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 133 550

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 30 000 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Jon Reidar Haugland

Eiendomsmegler

jon.reidar.haugland@aktiv.no

Tlf: 477 15 120

Ansvarlig megler bistås av

Nora Eikeland

Eiendomsmegler

nora.eikeland@aktiv.no

Tlf: 464 20 926

Oppdragstaker

Telemarksmegleren AS, organisasjonsnummer 985420785

Kirkegata 26, 3770 Kragerø

Salgsoppgavedato

17.03.2026

**Stor, nyere enebolig med solrik
og landlig beliggenhet.**





Fra boligen er 5 minutters gange til barnevennlig badestrand.





Boligen går over tre etasjer og har en funksjonell planløsning med flere oppholdsrom og gode bruksmuligheter for en familie.

Fra inngangspartiet kommer man inn i et vindfang som leder videre til en hall med trapp til under- og overetasje.

1. etasje fremstår som boligens naturlige hovedetasje med en åpen og romslig løsning mellom stue, kjøkken og spisestue. Herfra er det utgang til romslig øst-vendt terrasse med morgensol.









Kjøkkeninnredningen har glatte, hvite fronter med integrerte hvitevarer; komfyr, platetopp og mikrobølgeovn. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er godt med skap- og benk plass, samt god plass til hyggelig spisegruppe.





Hovedplan inneholder også et eldre, flislagt bad med varmekabler, bestående av baderomsinnredning, dusjhjørne og wc.



I 2. etasje finner man en stue som fungerer godt som et ekstra oppholdsrom, eksempelvis som TV-stue eller oppholdsrom for barn og ungdom.

Herfra er det utgang til øst-vendt terrasse med morgensol.

Videre er det tre soverom i etasjen, samt et separat wc-rom.











I underetasjen er det garderobe, en kjellerstue som gir et ekstra oppholdsrom, samt ett soverom. Videre er det en bod som i dag benyttes som soverom.

Etasjen inneholder også kjøkken og bad/vaskerom.

Fra hall med trapp er det adkomst til boligens øvrige etasjer, og i tilknytning til dette finnes også et teknisk rom.

Det gjøres oppmerksom på at leiligheten i kjeller ikke er godkjent, og rommenes bruk må derfor vurderes opp mot gjeldende regelverk.





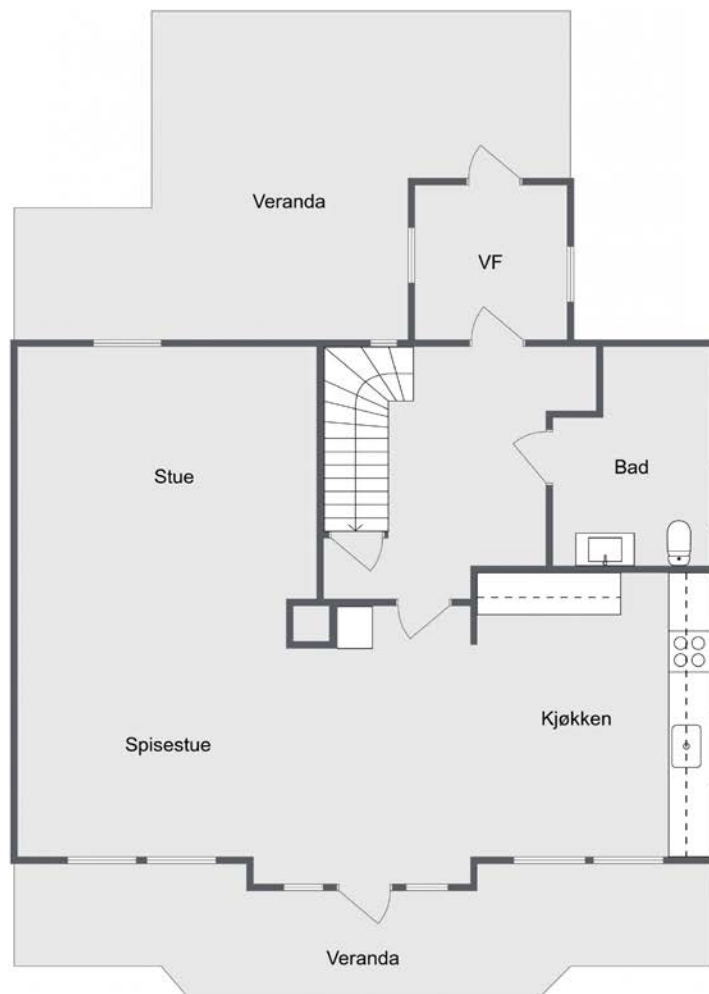






Oredalsveien 3

1. Etasje



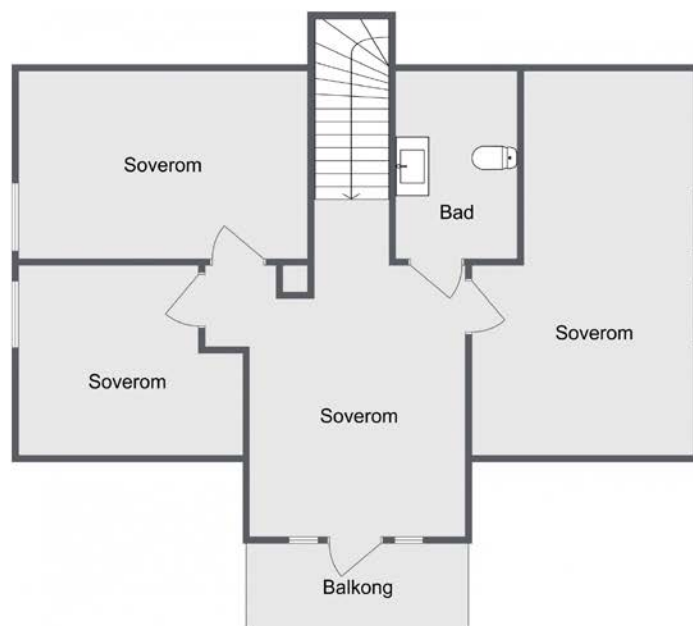
aktiv.

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.

Oredalsveien 3

2. Etasje



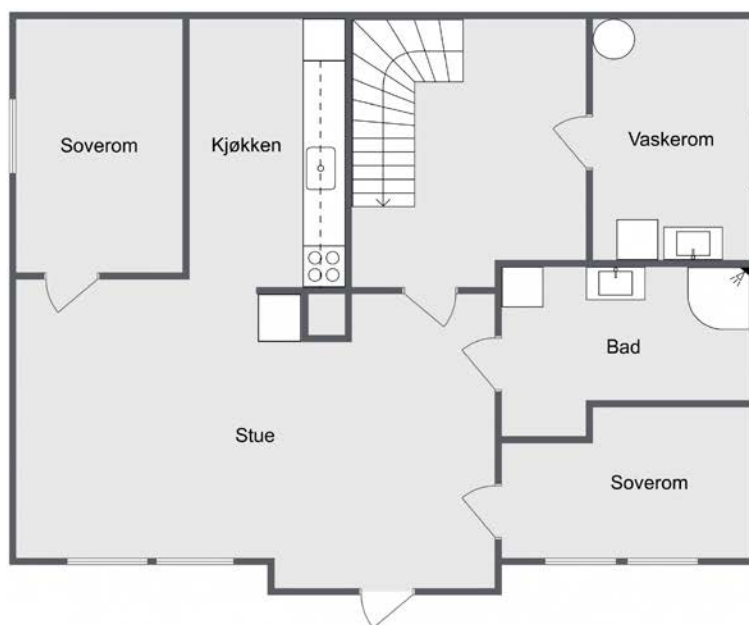
aktiv.

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.

Oredalsveien 3

Underetasje



aktiv.

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Oredalsveien 3 , 3788 STABBESTAD



KRAGERØ kommune



gnr. 4, bnr. 93

Sum areal alle bygg: BRA: 276 m² BRA-i: 208 m²



Befaringsdato: 26.02.2026

Rapportdato: 03.03.2026

Oppdragsnr.: 15711-2092

Referansenummer: QV3914

Autorisert foretak: SørTakst AS



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



Rapportansvarlig

Thomas Kildahl

Thomas Kildahl

post@sortakst.no

410 46 178



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 2005, i trekonstruksjon over grunnmur av lettklinkerblokker (Leca).
Det må påregnes å oppgradere våtrommene. Pipa må utbedres.
Det er generelt stor bruksslitasje og endel gjenstående arbeider.

Det vises til rapportens enkelte punkter.

Enebolig - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongstein.
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Yttervegger av bindingsverk med trekledning.
Det er saltak i trekonstruksjon.
Det er vinduer med isolerglass.
Det er tredører.
Det er balkonger i trekonstruksjon.
Det er terrasser i trekonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater har varierende alder og slitasjegrad.
Etasjeskillere er trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong.
Det er elementpipe.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er trapper av tre.
Det er tredører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i underetasjen:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon:
ingen dokumentasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble søkt
etter fukt i tilstøtende tekniske rom.

Bad i 1. etasje:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med fliser på vegg og panel i himling.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Bad med servant, toalett og armatur til badekar.
Det er kun naturlig ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Det er to kjøkken.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Det er separat wc med servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering og fuktsikring av grunnmuren er fra byggeår.
Grunnmur av lettklinkerblokker (Leca).
Det er privat grunnboret brønn og privat minirensanlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Tegningen stemmer for hovedplanet. Det er en endring av planløsningen i 2. etg. i forbindelse med badet.

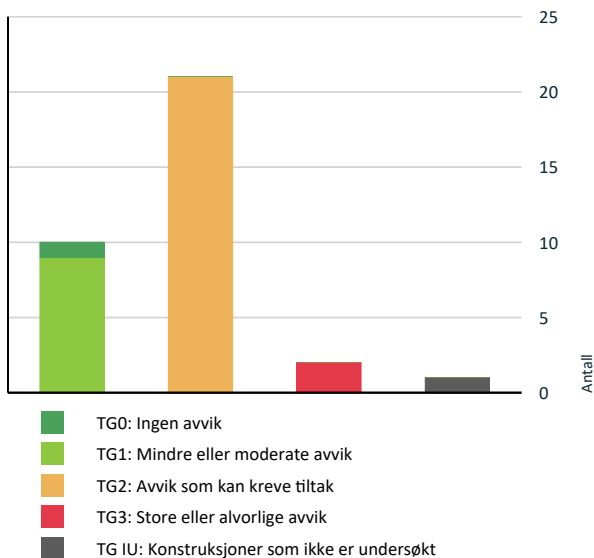
Det er ikke usannsynlig at deler av underetasjen er innredet med primærrrom, uten at dette er byggemeldt og godkjent.

Det er oppført en garasje som ikke er byggemeldt.

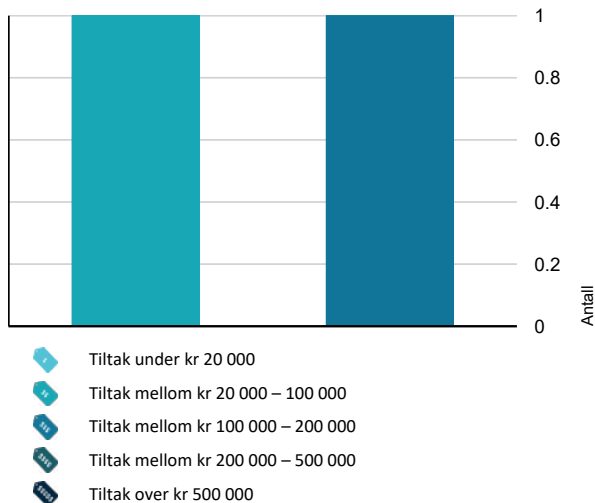
Avvik beskrevet ovenfor kan være å anse som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel er et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring eller kreve retting, evt kreve at tiltakene omsøkes. I ytterste konsekvens kan det fremsettes pålegg om tilbakeføring/riving. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



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 ønsket og godkjent.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken/spisestue > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:

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

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

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

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

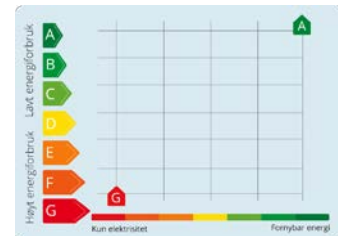
Oppvarmingskarakter:

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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport



Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
2005

Kommentar
Byggeåret er hentet fra
Ambita/Infoland

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

1 TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongstein.



1 TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

TEK 97

§ 7-45 Nedfall fra byggverk Snø- og isdannelser på bygninger som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres og sikres. Beferdet område i denne sammenheng er de steder folk normalt beveger seg om vinteren. Atkomst til bygning, inngangspartier etc. må vies særlig omhu.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Snøfangere bør monteres for å tilfredsstille kravene som gjaldt ved oppføringstidspunktet.

Manglende snøfangere medfører økt risiko for snø- og isras mot områder hvor personer normalt ferdes, noe som kan føre til personskade eller materielle skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk med trekledning. Tilstanden inne i veggene er ikke kontrollerbar uten destruktive inngrep. Det samme gjelder ev. isolasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av kledningen er malingsslitt og har tørkesprekker. Balkong/terrassebord er stedvis plassert nær eller inntil kledningen. Dette kan gi økt fare for fuktinntregning i kledningen og veggen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kledningen bør males/beises. Det bør lages spalte/åpning mellom terrassebord og kledning.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er saltak i trekonstruksjon. Loftet har begrenset inspeksjonsmulighet.



TG 2 Vinduer

Det er vinduer med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Det er tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er balkonger i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dekker og rekkverk bør overflatebehandles.



Ca. 27 kvm.



Ca. 7 kvm.

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Det er terrasser i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



Ca. 30 kvm.



Ca. 30 kvm.

INNENDIG

Overflater

Innvendige overflater har varierende alder og slitasjegrad.

Vurdering av avvik:

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

Det er bruksmerker og bruksslitasje. Laminatgulv i kjellerstuen er skrudd med synlige skruer. Det er en del uferdige overflater og belistning.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

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

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong.

Vurdering av avvik:

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

Dette gjelder kjellerstuen. Skjevheter er ikke begrenset til å gjelde bare dette rommet. Stedvis er det knirk i gulvene.

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 Pipe og ildsted

Det er elementpipe.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Det er ufagmessig tetting rundt ovnsrør i kjellerstuen.

Konsekvens/tiltak

- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

På generelt grunnlag anbefales det en kontroll av pipe og ildsteder foretatt av brann- og feievesenet.

Tilstandsrapport



TG 1 Rom Under Terreng

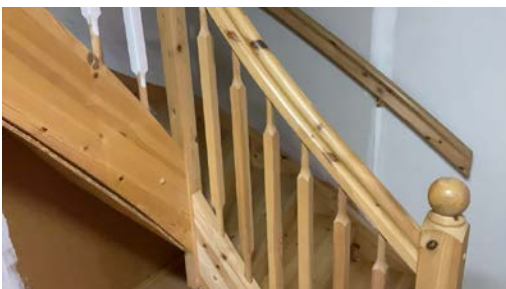
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



TG 1 Innvendige trapper

Det er trapper av tre.



Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Det er tredører.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører er trege å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noen av dørene har behov for justering og vedlikehold.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

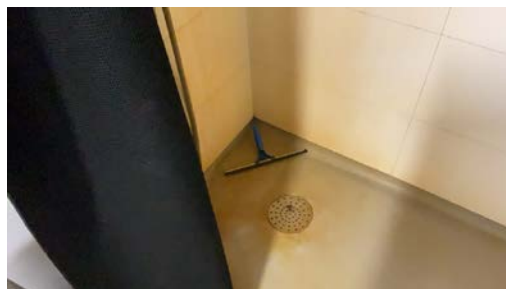
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er så mange avvik og stor slitasje at rommet er modent for oppgradering.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble søkt etter fukt i tilstøtende tekniske rom.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Generell

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

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Bad med fliser på vegg og panel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flisleggingen er lite fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er mindre fall til sluk enn det som er kravet iht. gjeldende forskrift for da badet ble laget. Gulvet er tilnærmet flatt, uten fall til sluk.

Flisleggingen er lite fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket. For å lukke avviket må det foretas utbedringer.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, toalett og armatur ril badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er misfarget toalett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet for utskifting vil være bestemt av estetiske hensyn.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er kun naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Våtsone er mot yttervegg.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredning med alders- og bruksslitasje. Det er ikke fuktbestandige materialer ved oppvaskkummen og ved komfyren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for tiltak i stor grad vil være påvirket av personlig smak og ønsker. Det må etableres fuktbestandige materialer på vegg ved oppvaskkum og komfyr.



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

TG 2 Overflater og innredning

Innredning med glatte fronter og laminert benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredning med bruksslitasje. Det mangler sokkellister på deler av innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Det er separat wc med servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er missfarget toalett.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Det er vannrør av plast (pex) og kobber.

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 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2003

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2005

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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

Ja Det anbefales at det foretas en el- kontroll.

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

❗ TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering og fuktsikring av grunnmuren er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

🟢 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av lettklinkerblokker (Leca).

❗ TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er privat grunnboret brønn og privat minirensanlegg.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.

Tilstandsrapport



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Eiendommen ligger i et område som i følge NGUs radonkart, ligger i et område med høy aksomhet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

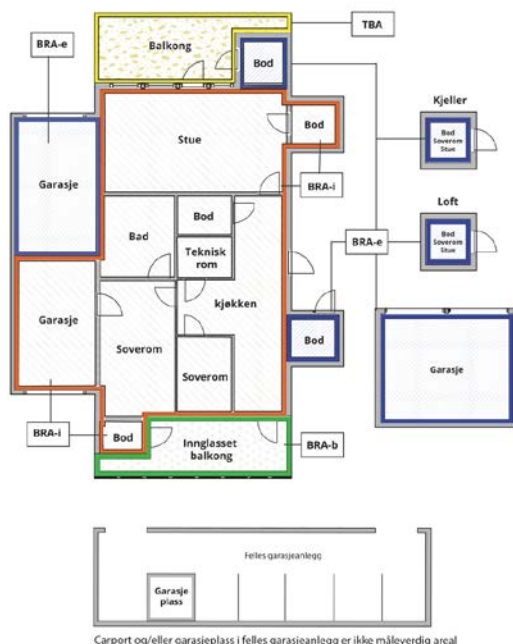
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	76			76	
1. Etasje	85			85	
2. Etasje	47			47	
SUM	208				
SUM BRA	208				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Garderobe, kjellerstue, bod benyttet som soverom, kjøkken, soverom, bad/vaskerom, hall m/trapp, teknisk rom		
1. Etasje	Stue/kjøkken/spisestue, vindfang, hall m/trapp, bad		
2. Etasje	Stue, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningen stemmer for hovedplanet. Det er en endring av planløsningen i 2. etg. i forbindelse med badet.

Det er ikke usannsynlig at deler av underetasjen er innredet med primærrom, uten at dette er byggemeldt og godkjent.

Det er oppført en garasje som ikke er byggemeldt.

Avvik beskrevet ovenfor kan være å anse som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel er et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring eller kreve retting, evt kreve at tiltakene omsøkes. I ytterste konsekvens kan det fremsettes pålegg om tilbakeføring/riving. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		39		39	
SUM		39			
SUM BRA	39				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Uinnredet	

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		29		29	
SUM		29			
SUM BRA	29				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2026	Thomas Kildahl	Takstingeniør
	Gunnar Gundersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	4	93		0		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Oredalsveien 3							
Hjemmelshaver Gundersen Gunnar							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligeiendom beliggende på Støle i Kragerø kommune. Det er ca. 10 minutters gangavstand til sjøen og 5 minutter med bil til golfparken. Det er 2,5 kilometer til matvareforretning og bensinstasjon på Levang. Det er gode solforhold.

Adkomstvei

Privat stikkvei, fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Det er privat vannforsyning.

Tilknytning avløp

Det er privat minirensanlegg.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår

0

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Annekset var under bygging på befaringsdagen.

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

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Bygning i uisolert bindingsverk.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	09.02.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	27.02.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	27.02.2026		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier/revirent	26.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Gunnar Gundersen

Boligen

- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Oredalsveien 3

3788 Stabbestad

4014-4/93/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1302260011 1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Har hatt vannlekkasje på badet i første etasje men ikke funnet orsak eller fukt

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ **Ja**

Det er jern i vannet og sand . Borre vann i huset som ble godkjent når huset blei bygget. Vannprøver ble sendt inn denne gangen.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Kjeller er blitt innredet etter byggeår . Vet ikke hvem som har utført dette . Har ikke dokumentasjon på dette .

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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

♦ Ja

Garasjen er satt opp med bruk av containere og er ikke et godkjent bygg . Men har stått der i mere enn 15 år

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

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

♦ Ja

Vann er delt med nabo/ min bror Jørgen Torp . Men er ikke noen skriftlig avtale om dette



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

Oredalsveien 3, 3788 STABBESTAD

Dato for energimerking

03.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-265338

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

15616601

Gårdsnummer

4

Bruksnummer

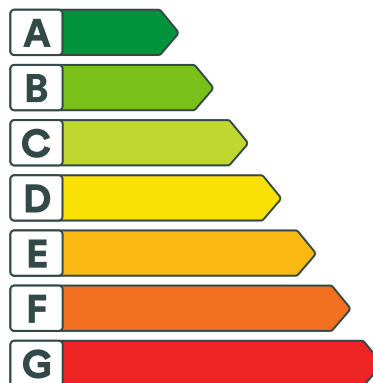
93

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2005

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

208,0 m²

Oppvarmet bruksareal

208,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

160,84 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

158,95 kWh/m²

Totalt levert pr. år

34 568 kWh



Oredalsveien 3, 3788 STABBESTAD



Detaljering

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



Oredalsveien 3, 3788 STABBESTAD



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 14: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



K- 420
+
Korr.



KRAGERØ KOMMUNE
SAMFUNNSSEKTOREN
Dato: 06 OKT 2003
Arkivert
Arkivert
Arkivert
Dokument

a 12.06.2003ar Endret balkonger, vinduer + div.

Byggherre: *Morten Hagen Solvay Lundheim*
Porh. Olaf Haugland

DATA DESIGN SYSTEM

Byggeskisse	Byggekommunen Kragerø
1st100 Fesader	Dato: 03.06.2003
	Artiv
	H327
	an
	KONTROLL
	Skisser
	Mål
	Tegn
	Arbe
	Tekst
	100
	502

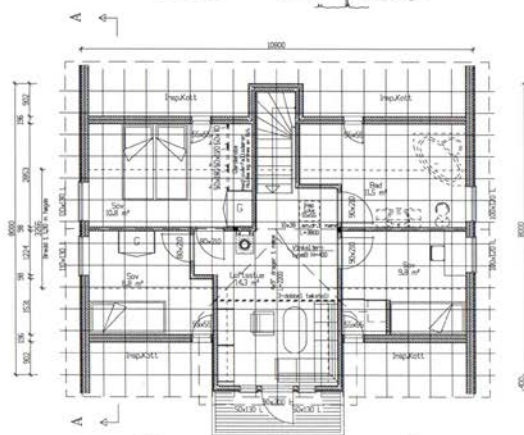
konsmo hus 4525 Kongsmo
Konsmo Fabrikker a.s. Tlf. 3638300 Telex: 363830

Tegningen må hentes helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Konsmo Hus ikke medfører L.



K-420

Korr



Loftsplan Bra=58,4m² Ba=35m²



SNITT A-A

a 12.06.2003 or Endret vinduer, balkonger + div.

Byggherre: Morten Hagen
Forh. Olaf Haugland

TAKTA DESIGN SYSTEM

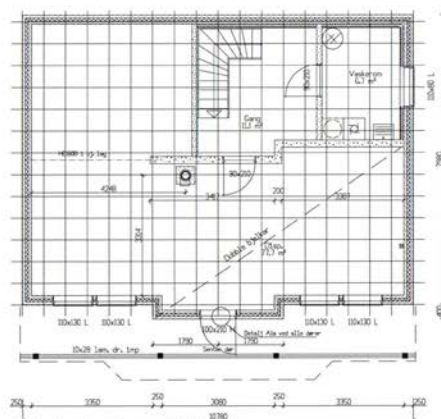
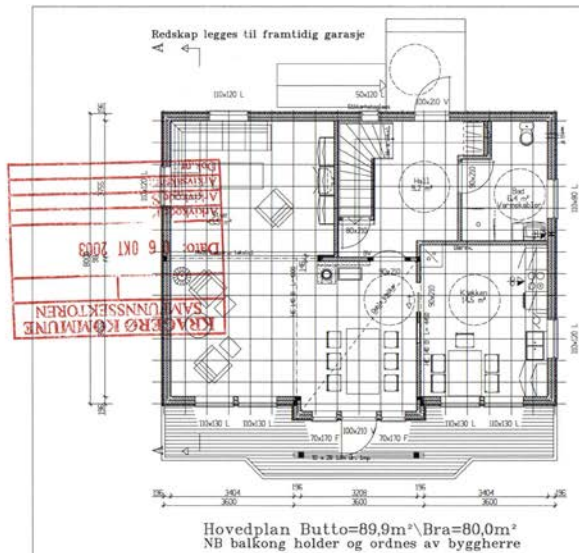
Byggebrutt	Snitt, inv og utv.pers.	Byggekommunes Kragerø	Dato: 03.06.2003	Arkiv	Stør
				H327	ør
			KONTROLL		
			Skisser	Mal	Tegn
			Arbe	100	503
			Tekst		

konsmo
hus

Konsmo
Fabrikker a.s

TIL: 3628300 TILBUD: 3628300

Tegningen må brukes helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utarbeidelse av arbeider som Konsmoshus ikke medfører L.



K- 420
+
Korr.

a 12.06.2003or Endret vinduer og terrasser + div

Byggherre: Morten Hagen
Forh. Olaf Haugland

DATA DESIGN SYSTEM

Byggeår: 1900 Planer 1., u. etg og 1rv pers.

Byggekommune: Kragene

Dato: 03.06.2003

Arkiv: H327

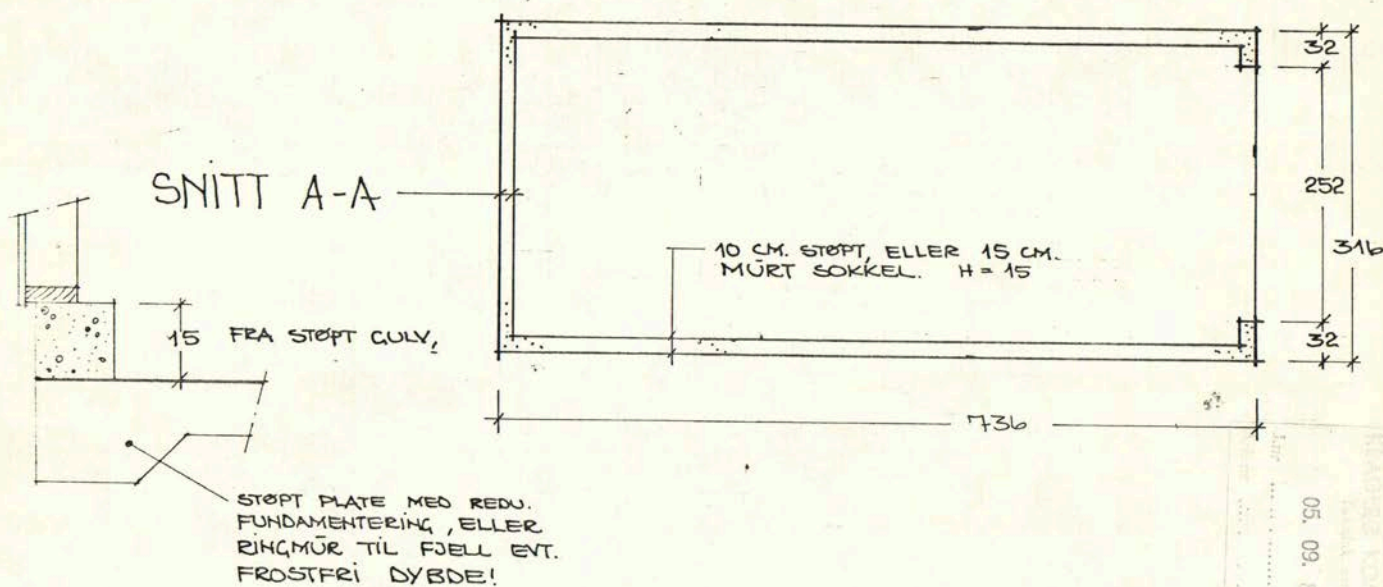
Stør: 81

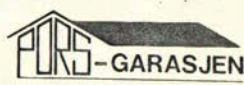
Konsmo hus 4825 Kongsrud
Tlf: 38283000 Telefax: 38283000

Konsmo Fabrikker a.s.

KONTROLL	Mål	Tegne
Skisser	100	501
Arbe		
Tekst		

Tegningen må huskes helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utlever av arkiver som Konsmo hus ikke medfører t.



FUNDAMENTPLAN	TYPE - 320 A	ENKELGARASJE
	BYGGERE: SOLYEIG GUNDERSEN	
	BYGGESTED: STABBESTAD	
	KOMMUNE: KENAGERE	
	DATO: 10/8-83	

ET PRODUKT FRA KJELL E. ANDERSEN'S
TLF. 025 56 492 - 54 067 3900 PORSGRUNN V

Kommune: 4014 Kragerø
Eiendom: 4014/4/93/0/0

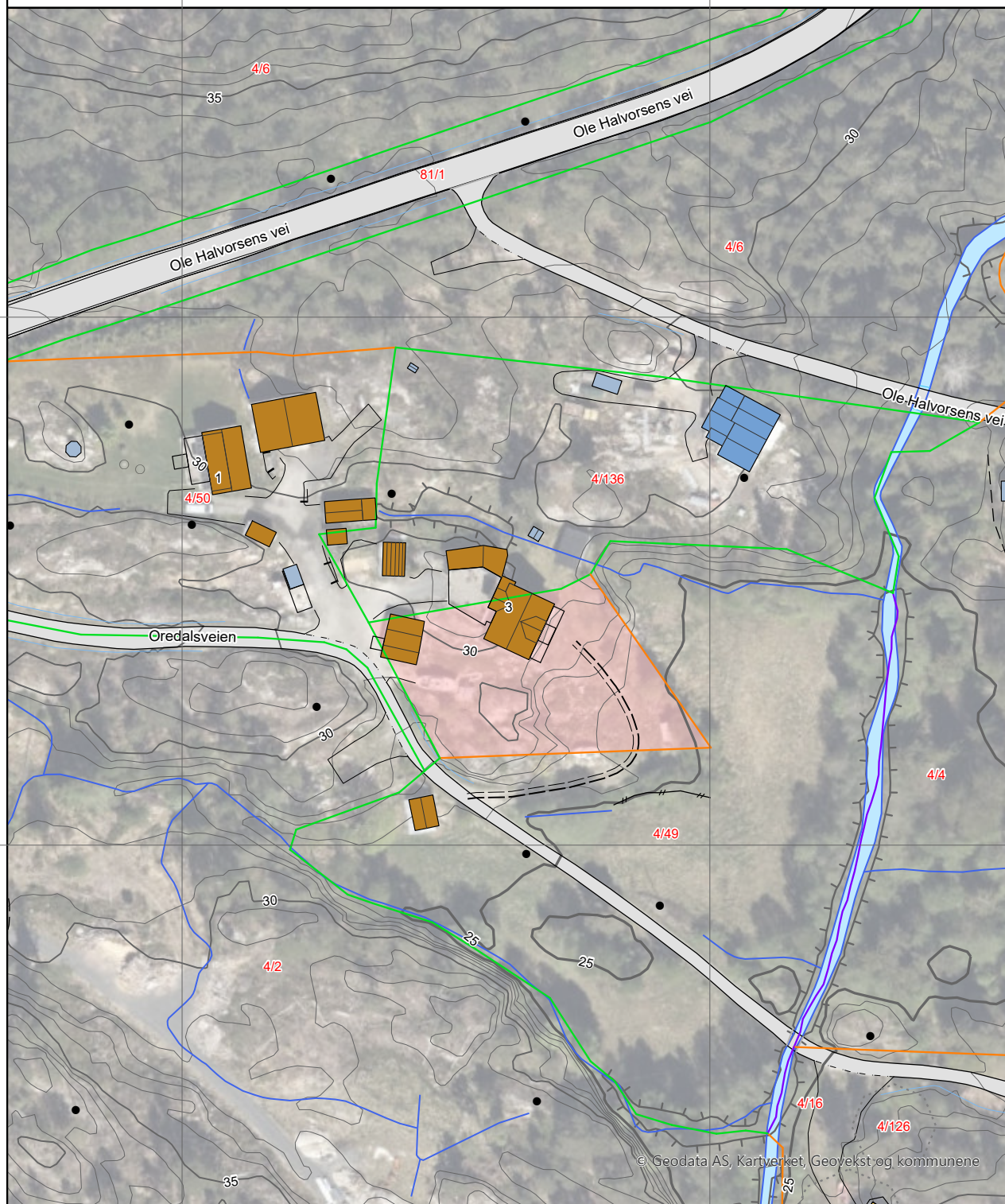
Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense

- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 28.1.2026



0 25 50 m

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

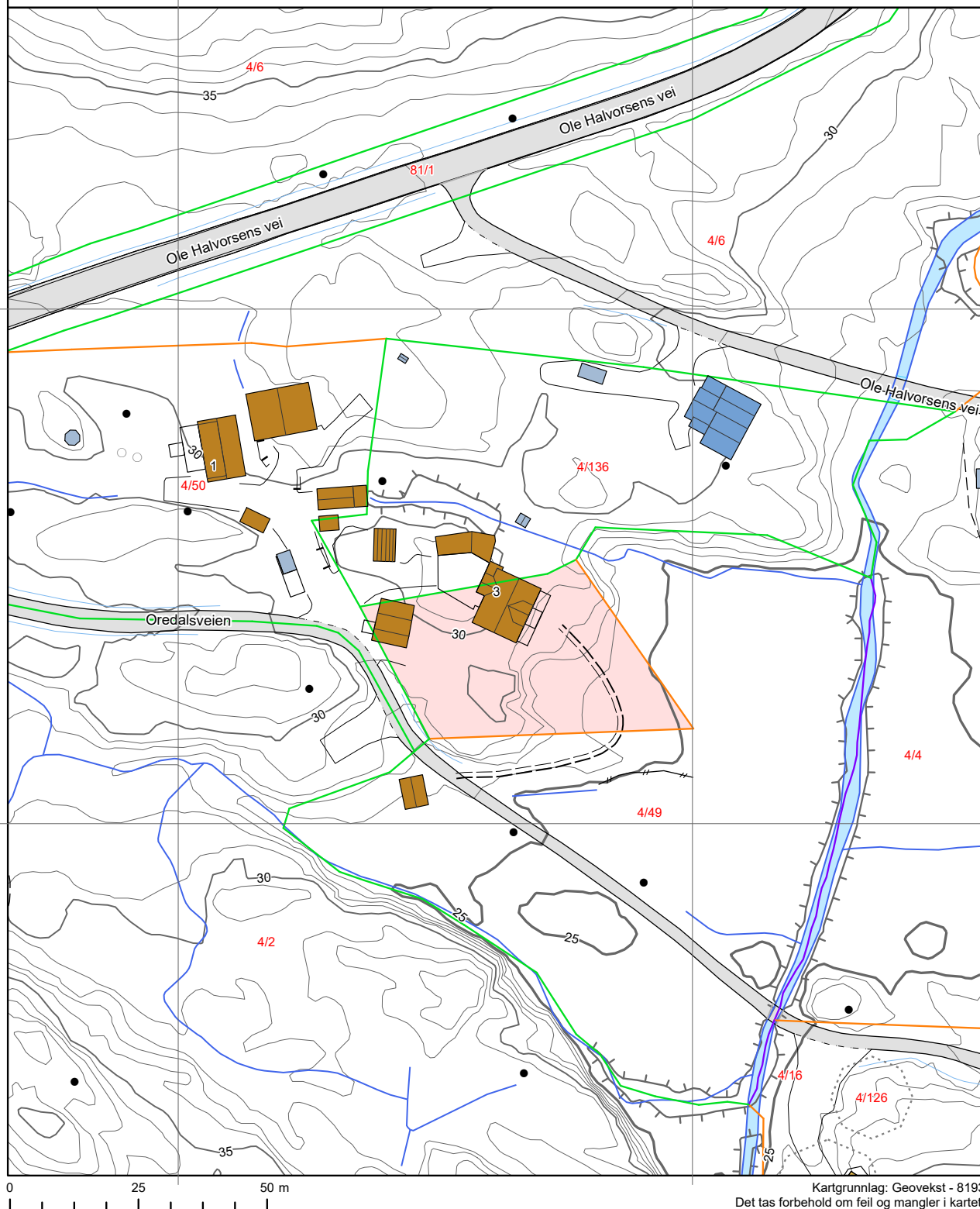
Kommune: 4014 Kragerø
Eiendom: 4014/4/93/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 28.1.2026



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

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



Kragerø kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Telefon: 35 98 62 00

Utskriftsdato: 28.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kragerø kommune

Kommunenr.	4014	Gårdsnr.	4	Bruksnr.	93	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Oredalsveien 3, 3788 STABBESTAD								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

❗ Kommunedelplaner

❗ Reguleringsplaner

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019001		
Navn	Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018 - 2030		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	12.02.2019		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/1301/Kommuneplan%20%202018%20-%202030%20Tekstlig%20del.pdf		
Delarealer	Delareal	1 435 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	B	

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2018001		
Navn	Kommuneplan 2018-2030		

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel



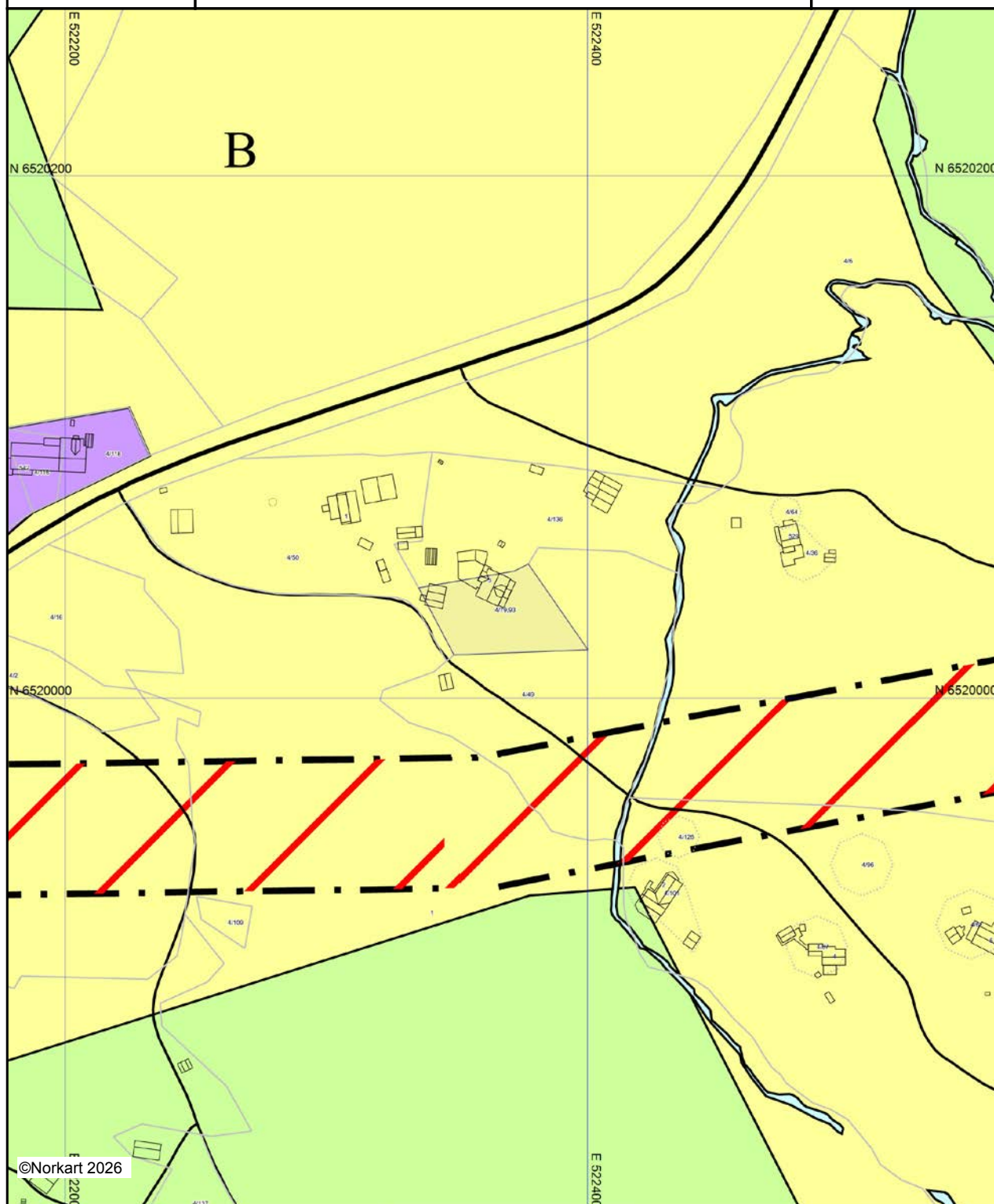
Kragerø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 4/93
Adresse: Oredalsveien 3
Dato: 28.01.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-

 Boligbebyggelse - nåværende

 Næringsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsmål sa

 LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

 Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)

 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

 Faresone grense

 Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Hovedveg - nåværende

 Adkomstveg - nåværende

 Påskrift arealformål/arealbruk



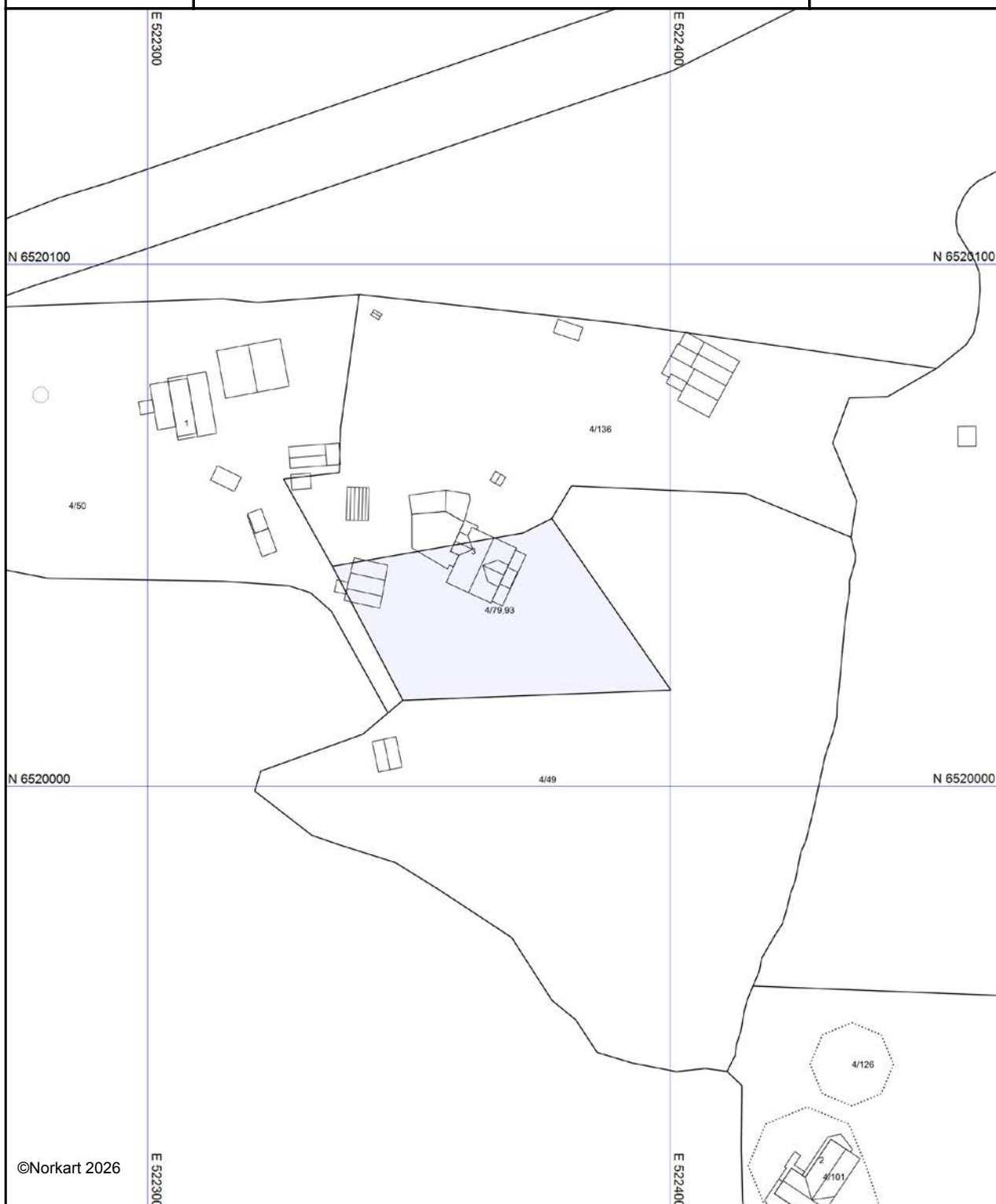
Kragerø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 4/93
Adresse: Oredalsveien 3
Dato: 28.01.2026
Målestokk: 1:1000



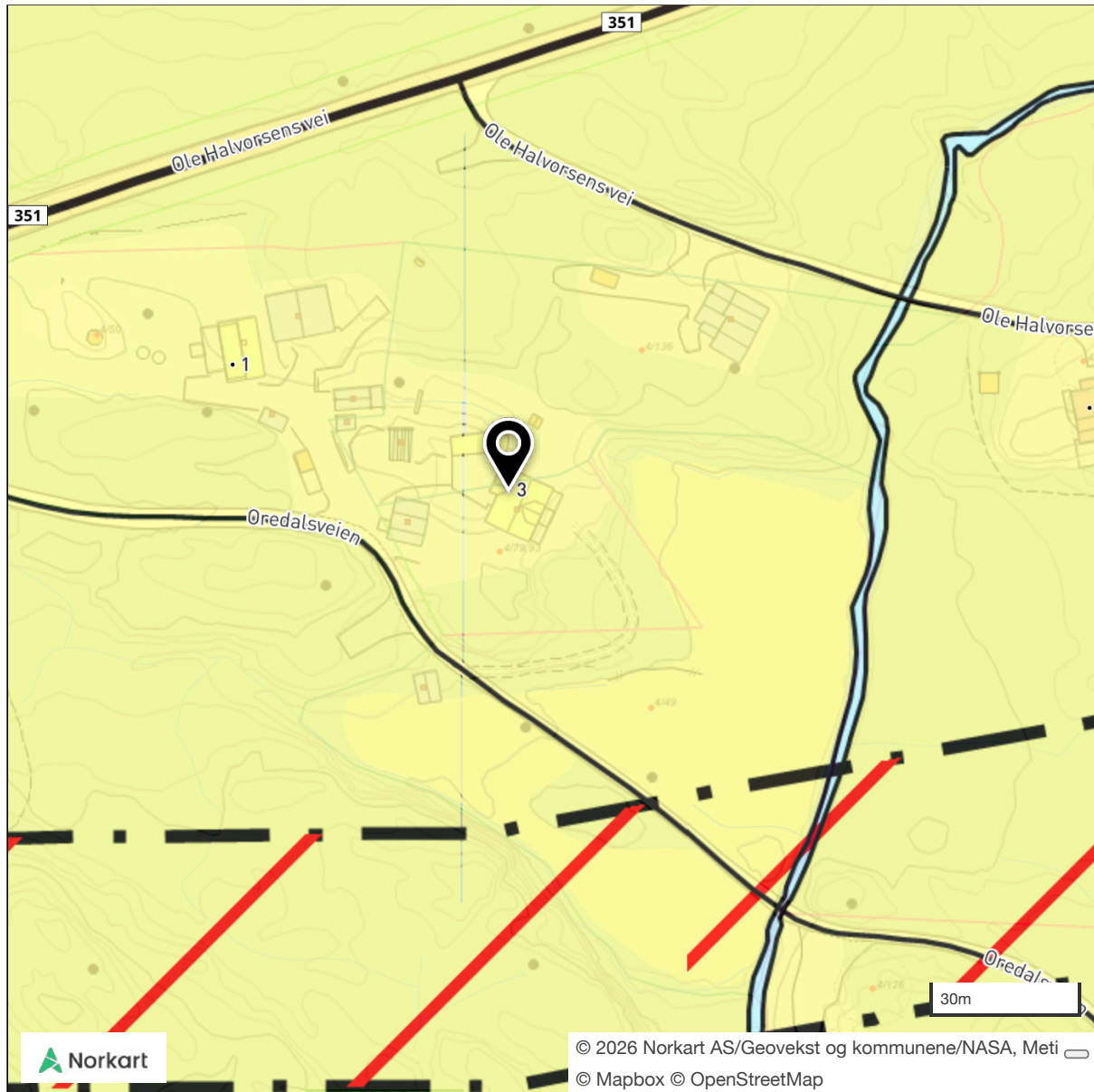
UTM-32



©Norkart 2026

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

Kragerø kommune



Nr. 531 B.
Baardsen & Co., Halden.
10-65.Dagbok nr. 520 20 APR. 1968
Kragersø Sørenskriverembeta

Skylddelingsforretning

Lørdag, den 6 desember 1967 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Stavungen
g.-nr. 4 br.-nr. 3 av skyld mark 0.75 i Kragersø
herred. Forretningen er forlangt av Estu og Agnes Stavung

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾

Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønnsmenn

Erik Rønning Finns Olsen
Halvor Lindheim

Ved forretningen møtte:³⁾ For seg selv: Estu Stavung
for seg selv: Solveig Torg
for tilstøtende eiendom: Hampsonya:
Olag Lindheim

Mennene valte til formann Halvor Lindheim

Over de del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. Areal: Dyrket jord dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, annet areal 0.650 dekar. I alt 0.650 dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁴⁾

Gården går til i tomten S.V. Sejor i
grensebelt mellom tomten Stavungen og
Hampsonya. Gården i V-retning på østsiden
av gården ca. 29 m. til beltet i søtt i fjell
Viden i Østlig retning ca. 43.5 m. til beltet i søtt
i grensen til tomten Stavungen og Hampsonya.

¹⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvi-
renten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelings-
lovens § 1.)

²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917 § 20, skal vedk. for forret-
ningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelings-
forretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter
beste overbevisning den 19 N.N.»

³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om
det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle
dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

⁴⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke
er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i
forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom.
Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig
er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

*Følger så grensen til Storakeren m.H. m.
 tilbake til utgangspunktet.*

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? *Ja*

2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen
 den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornödenhet? *Nei*

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjell-
 strekning, herunder fjellvann, elver og bekker? *Nei*

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket?

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? *Tillegg til fulgt med*

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

kan nyttes i fellesskap

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig for som forholdene tillater.

Skylden for de fraskilte del ble bestemt til *skyldmark 0,01*
— 0,78 72

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord.....dekar, naturlig eng og kulturbeite.....dekar, produktiv skog.....dekar, annet areal.....dekar.

I alt.....dekar.

De fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ *Skovskov II*

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av:

Solveig Toyp

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at *Halvor Hindheim*
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Halvor Hindheim *Eirik Rimming*

Emil Hov

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de merutbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

Går til jordstyre.¹⁾

Jordstyrets uttalelse:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

..... den 19

formann

sekretær

Går til landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

Sak nr. 181/68.

Samtykke til delinga vart gjeve i møte den 4. april 1968.

Skien, den 5/4 19 68.

TELEMARK LANDBRUKSSELSKAP
FYLKESLANDBRUKSSTYRET
Etter fullmakt

formann

Halvor Nordbø
fylkeslandbrukssjef

De fraskilte del har fått g.nr. 4 b.nr. 93

4p

Nr. 531 B
Baardsen & Co., Halden
9-62

Dagbok nr. 2196 31 DES. 1964
Kragers Sørenskriverembete

Skylddelingsforretning

Måndag, den 20 juli 1964 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Storste
g.-nr. 4 br.-nr. 49 av skyld mark 0.23 i Kragers
herred. Forretningen er forlangt av Kristoffer Lundheim.

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾
Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har ~~fulgende~~^{alle} gitt forsikring²⁾ som skjønsmenn

Ved forretningen møtte:³⁾ Kristoffer Lundheim møtte for sig selv og for sin datter Solveig Torp, og Esther Staveng møtte for Staveng.

Mennene valte til formann Tengul Nylén

Over de del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. Areal: Dyrket jord 0.25 dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, annet areal 1.25 dekar. I alt 1.5 dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁴⁾
Delet har sin begynnelse i bolt nr. 1 som er nedsatt i en fjellnase og er dele med eiendommen Staveng gr. nr. 4 br. nr. 2. Går derfra i sydøstlig retning 15 m. til bolt nr. 2 nedsatt i ett skråfjell. Går så videre i østlig retning 45 m. til bolt nr. 3 nedsatt i

- ¹⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvi-
renten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelings-
lovens § 1.)
- ²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917 § 20, skal vedk. for forret-
ningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelings-
forretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter
beste overbevisning
den 19
N.N.»
- ³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om
det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle
dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).
- ⁴⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiendoms-
eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i
forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom.
Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig
er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).



en bundfast sten. Går så over til nordlig
retning og følger denne retning 40 m. til
bolt nr. 4 nedsett i en fjellnase og videre
i samme retning 11.5 m. hvor den igjen
møtstøter eiendommen Stavsenes grense
og følger så denne eiendoms grense 48 m.
i vestlig retning til utgangspunktet.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog?.....
2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen
den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet?.....
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjell-
strekning, herunder fjellvann, elver og bekker?.....

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket?

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed?

Husfomt

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

kan nyttes i fellesskap

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig for som forholdene tillater.

Skylden for de *n* fraskilte del ble bestemt til *2 öre*

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør *0.21*

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord..... dekar, naturlig eng og kulturbeite..... dekar, produktiv skog..... dekar, annet areal..... dekar.

I alt..... dekar.

De *n* fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ *Storesleroa*

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av:

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at *Thomas H. Ronningen* skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Tengul Nyhøi Thomas H. Ronningen Søren Gjendal

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).



Går til jordstyre.

Jordstyrets uttalelse:

.....

.....

.....

.....

.....

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

formann

sekretær

Går til landbrukselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

Sak nr. 586/64 J.

Samtykke til delinga vart gjeve i møte den 18. desember 1964.

Skien, den 21/12-19 64.

formann

TELEMARK LANDBRUKSELSKAP
FYLKESLANDBRUKSSTYRET

Etter fullmakt

Halvor Nordbo

fylkeslandbruksjef

De fraskilte del har fått g.nr. 4 b.nr. 79.

9

Delingsforretning III.

for:

Kommunenr.	Kommune	Gnr.	Bnr.
0815	Kragerø	4	136

Delingsforretning for en parsell av:

Kommunenr.	Kommune	Gnr.	Bnr.
0815	Kragerø	4	2

Endelig tillatelse til deling er gitt av Fylkesmannen i Telemark, etter fullmakt fra fylkeslandbruksstyret, den 12.09.03, samt Kragerø kommune v/ jordbrukssjefen, den 18.09.03.

Areal : 3,8 daa.

Den fradelte parsell grenser i vest mot bnr. 95, samt bnr. 50 og 80, i nord mot bnr. 6, i øst mot bnr. 4 og i sør mot bnr. 49 og bnr. 79 og 93. Alle bnr. under gnr. 4.

Delingsforretning IV.

for:

Kommunenr.	Kommune	Gnr.	Bnr.
0815	Kragerø	4	137

Delingsforretning for en parsell av:

Kommunenr.	Kommune	Gnr.	Bnr.
0815	Kragerø	4	2

Endelig tillatelse til deling er gitt av Fylkesmannen i Telemark, etter fullmakt fra fylkeslandbruksstyret, den 12.09.03, samt Kragerø kommune v/ jordbrukssjefen, den 18.09.03.

Areal : 1,7 daa.

Den fradelte parsell grenser i sør, vest og nord mot bnr. 10m. fl. I øst grenser den mot bnr. 2. Alle bnr. under gnr. 4.

Jordskifteretten gikk så over til å behandle de ulike eiendomsoverdragelsene.



40

Grense: 35

mellom gnr. 4, bnr. 2, eier Bjørn Sandvik

på vest-sørvestre side

og gnr. 4, bnr. 79,93, eier Solveig Lundheim

på øst-nordøstre side

Grensen går i nord-nordvestlig retning fra grense mot gnr. 4, bnr. 49, til grense mot gnr. 4, bnr. 50 m.fl.

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
117	Jsv bolt i fjell i grense mot gnr. 4, bnr. 49.			91608.61	57884.22
		368.6	29.01		
118	Umerket punkt i veg/gårds-plass i grense mot gnr. 4, bnr. 50,80.			91634.16	57870.48

Grense: 36

mellom gnr. 4, bnr. 2, eier Bjørn Sandvik

på søndre side

og gnr. 4, bnr. 50, 80, eier Solveig Lundheim

på nordre side

Grensen går først i vestlig retning, så i nordlig retning, så i vestlig retning, og deretter i nordlig retning over nedsatte grensemerker, fra grense mot gnr. 4, bnr. 79 m.fl. til grense mot riksveg 351.

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
118	Umerket punkt i veg/gårds-plass i grense mot gnr. 4, bnr. 79,93.			91634.16	57870.48
		298.1	11.51		
119	Jsv bolt i fjell	366.0	16.05	91633.82	57858.98
120	Jsv bolt i fjell	318.0	25.87	91647.63	57850.80
121	Jsv bolt i fjell	297.7	53.66	91654.84	57825.95
122	Jsv jordmerke	392.1	18.92	91652.86	57772.33
123	Jsv jordmerke i grense mot riksveg 351.			91671.64	57769.98

41

Grense: 37A

mellom gnr. 4, bnr. 50, 80, eier Solveig Lundheim
på vestre side
og gnr. 4, bnr. 136, eier Solveig Lundheim
på østre side

Grensen går hovedsaklig i nordlig retning fra grense mot gnr. 4, bnr. 2, til grense mot gnr.4, bnr. 95. I og med at det er samme eier på begge sider av grensen, er ikke grensen avmerket i marka.

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
118	Umerket punkt i veg/gårds-plass i grense mot gnr. 4, bnr. 2.			91634.16	57870.48
		366.9	19.19		
124	Umerket punkt	92.1	10.77	91650.82	57860.95
125	Umerket punkt			91652.15	57871.64
		1.2	8.41		
126	Gammelt jern slått ned i jord i grense mot gnr. 4, bnr. 95.			91660.56	57871.79

Grense: 37B

mellom gnr. 4, bnr. 79, 93, eier Solveig Lundheim
på søndre side
og gnr. 4, bnr. 136, eier Solveig Lundheim
på nordre side

Grensen går hovedsaklig i vest-sørvestlig retning, fra grense mot gnr. 4, bnr. 49, til grense mot gnr. 4, bnr. 2. I og med at det er samme eier på begge sider av grensen, er ikke grensen avmerket i marka.

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
130	Jsv bolt i fjell i grense mot gnr. 4, bnr. 49.			91643.71	57912.44
		269.9	6.21		
130b	Umerket punkt			91640.88	57906.91
		288.4	37.04		
118	Umerket punkt i grense mot gnr.4, bnr. 2			91634.16	57870.48

Nabolagsprofil

Oredalsveien 3

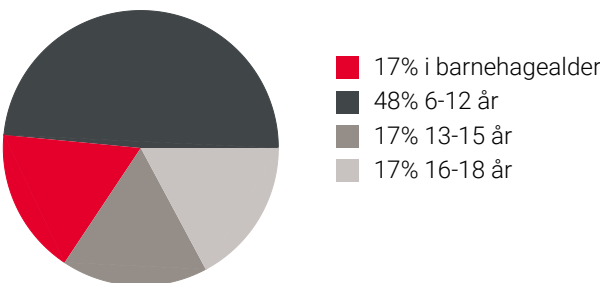
Offentlig transport

Støle	6 min
Linje 701	0.6 km
Kristiansand Kjevik	1 t 40 min

Skoler

Levangsheia oppvekstsenter (1-7 kl.)	5 min
24 elever, 2 klasser	5.6 km
Sannidal ungdomsskole (8-10 kl.)	21 min
168 elever, 12 klasser	25.2 km
Kragerø videregående skole	32 min
483 elever, 24 klasser	33.8 km
Bamble vgs - avd Croftholmen	47 min
310 elever	58.2 km

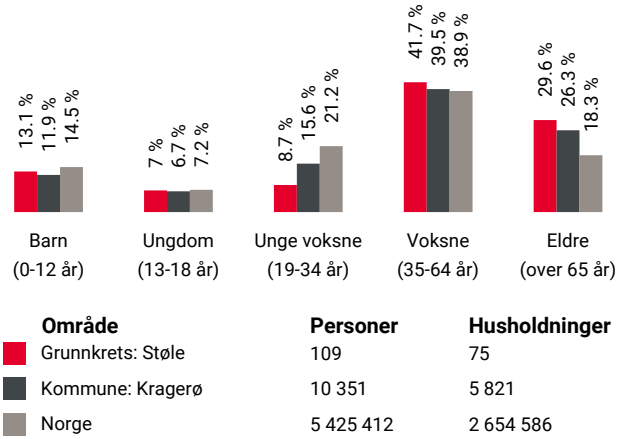
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

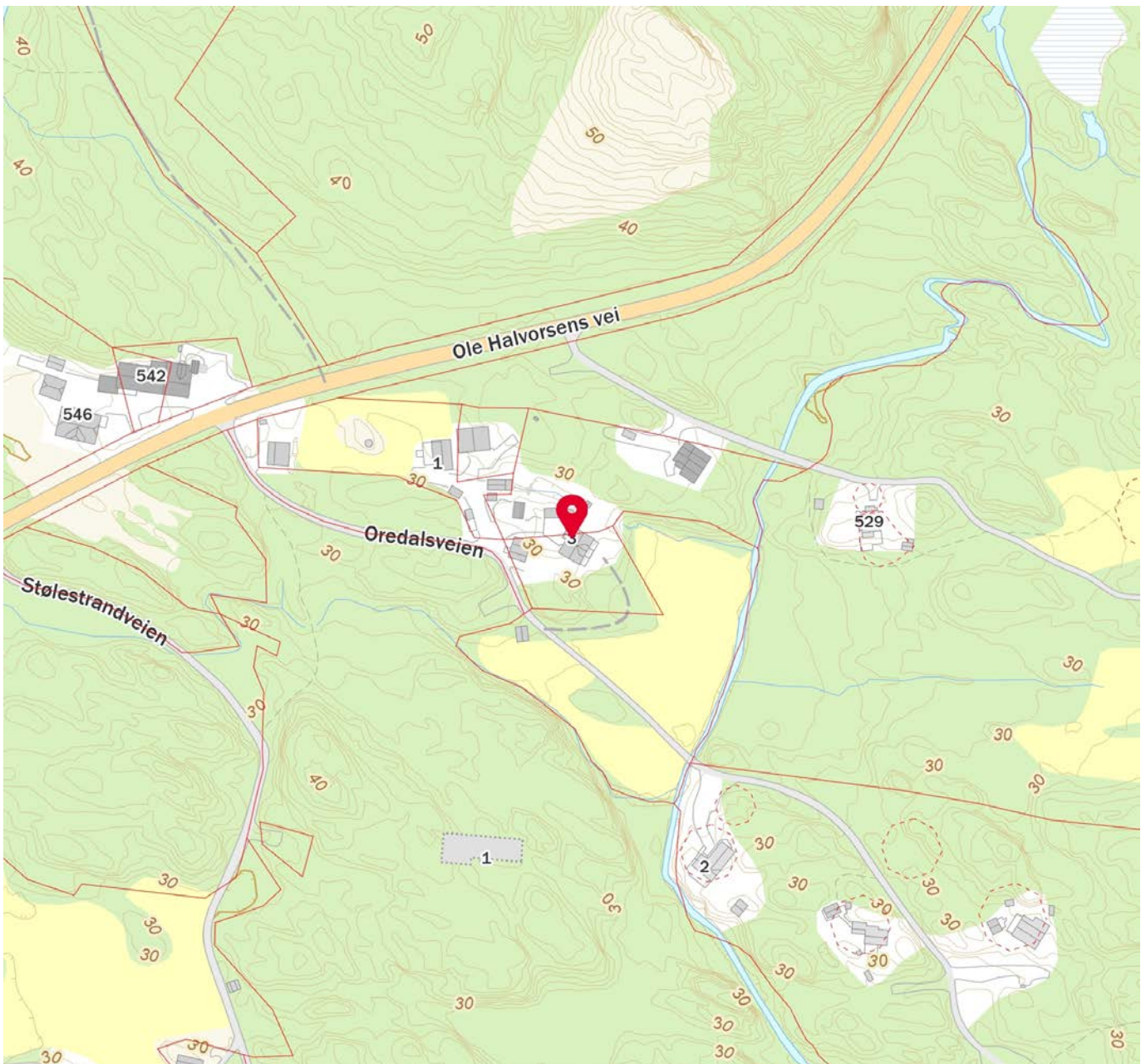
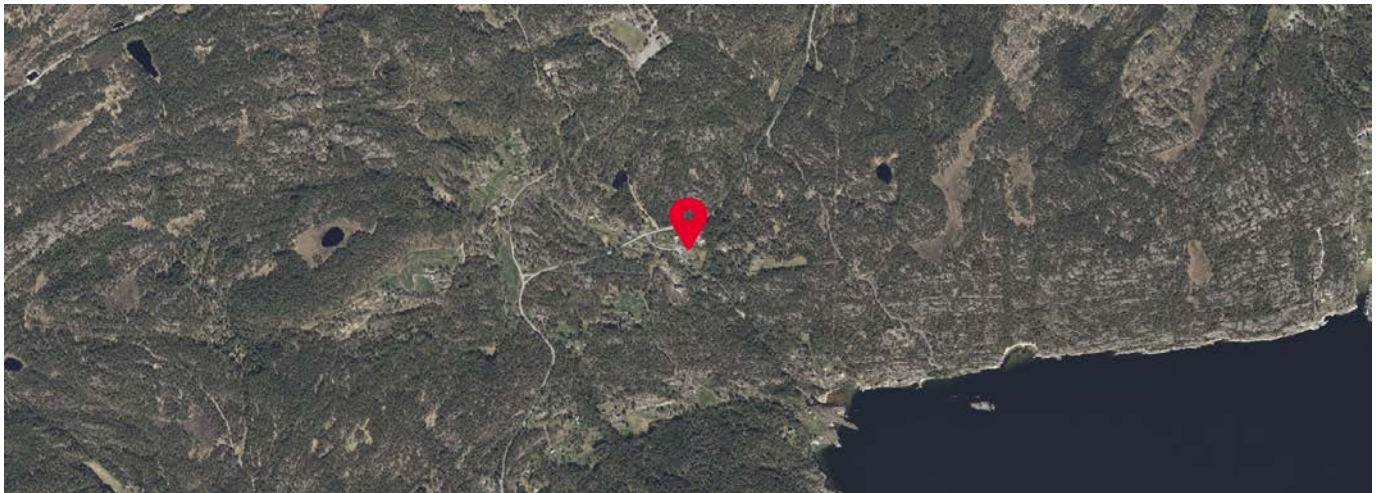
Levangsheia barnehage (1-5 år)	5 min
7 barn	5.6 km
Sannidal barnehage (1-5 år)	21 min
70 barn	25.4 km

Dagligvare

Joker Westgaard	3 min
Rema 1000 Sannidal	20 min
Post i butikk, PostNord	24.8 km

Sport

Gåsmyr idrettspark	18 min
Fotball, friidrett	1.6 km
Haslumkilen Havn ballbinge	2 min
Ballspill	2.6 km





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 eieendom (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, varmepumper 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. AVTREKKSVENTILATER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Oredalsveien 3
3788 STABBESTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jon Reidar Haugland

Telefon: 477 15 120
E-post: jon.reidar.haugland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre