

aktiv.





Daglig leder / Eiendomsmegler

Ronny Jørstad

Mobil 413 20 888

E-post ronny.jorstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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



Eiendomsmegler

Torunn Bakke

Mobil 951 42 350

E-post torunn.bakke@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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

Velkommen til Ole Halvorsens vei 109

Innholdsrik og særegen eiendom med flotte uteområder.

Tomten er opparbeidet gjennom mange år. Her finner du bl.a. uteplasser og «soner», svømmebasseng med omkranset terrasse og jacuzzi som medfølger. Her åpner det seg en verden hvor du kan være for deg selv, totalt skjermet for innsyn.

Ole Halvorsens vei 109 (Rosefjell) ligger på fastlandet på Stabbestad,

med kjørevei helt frem og kort vei til sjøen og gode solforhold

sommerstid.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 9 000 000,-
Omkostn.: Kr 225 000,-
Total ink omk.: Kr 9 226 350,-
Selger: Karl Arnold
Jørgensen
Åse Hild
Mortensen

Tomtstr.: 4228 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 11, bnr. 110
Gnr. 11, bnr. 123
Oppdragsnr.: 1302230068

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1947
BRA-i/BRA Total 151/478 kvm

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Energiattest	102
Andre vedlegg	103
Nabolagsprofil	135
Budskjema	142

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 151 m²

BRA - e: 327 m²

BRA totalt: 478 m²

Eneboligen

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 93 m² Vindfang, stue, tv-stue, kjøkken, gang, soverom, bad/vaskerom, badstue og 2 boder.

2. etasje

BRA-i: 58 m² Stue, 3 soverom, 2 kott, trapperom og bad.

Låven

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 112 m² Vindfang/garderobe, 2 stue, kjøkken, bad, trapperom, toalettrom og bod.

2. etasje

BRA-e: 36 m² Stue.

3. etasje

BRA-e: 0 m²: To rom uten måleverdig areal.

BRA-e: 69 m²: Trapperom, stue, 2 soverom, kjøkken/stue og bad.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 38 m² Dobbelgarasje.

Snekkerbod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 27 m² Snekkerbod.

Ved/redskapsbod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 16 m² Bod og vedbod.

Portnerbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 9 m² 2 boder.

2. etasje

BRA-e: 12 m² Loft: Gang og stue.

Gjestehytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 8 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4228 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt, bestående av to parseller, gnr. 11, bnr. 110 og 123, med et samlet areal på 4228 m² iht. målebrev. Disse er vedlagt salgsoppgave. Ut fra kartet på kommunens hjemmeside ser det ut som mindre deler av "Portnerboligen" og Låven, ligger utenfor tomtegrensen. Disse bygningen var ikke bygget på tidspunkt for utstedelse av målebrevene, og er derfor ikke vist i disse kartene.

Adkomst via riksveg 351 til garasjen som ligger på egen tomt mellom veien og øvrige bygninger. Det går også en privat vei på sydsiden som gjør det mulig å kjøre inn på hovedtomten. Det er gruset adkomst, og natursteinmurer ved garasjen og i fm. gangsti opp. «Portnerboligen" er det første som møter deg, et bygg som til tross for navnet kun egner seg til lagring. Her åpner det seg en verden hvor du kan være for deg selv,

totalt skjermet for innsyn. Tomten er opparbeidet gjennom mange år. Her finner du bl.a. uteplasser og «soner», svømmebasseng med omkranset terrasse og jacuzzi som medfølger. Forskjellige prydbusker, planter og trær. Det er steinarbeider i form av trapper og forstøtningsmurer. Mange arbeidstimer er nedlagt gjennom årene og har resultert i noe du med sikkerhet ikke har sett maken til.

Beliggenhet

Ole Halvorsens vei 109 (Rosefjell) ligger på fastlandet på Stabbestad, med kjørevei helt frem og kort vei til sjøen og gode solforhold sommerstid.

Avstanden fra sjøen gir et godt utgangspunkt for turer i Kragerøs vakre skjærgård. Fra Stabbestad og eiendommen er det kun 10 minutter i båt eller 35 minutter i bil inn til Kragerø sentrum, som på sommeren er et yrende ferieparadis. Her arrangeres sommershow, konserter, utstillinger og teaterforestillinger. Kragerø har i tillegg en rekke anerkjente spisesteder som f.eks Tollboden med sin fantastiske sjømat og pizza. I sentrum finner du trange smug med sjarmerende, lokale forretninger.

Det er gangavstand fra boligen til Kragerø Resort og en av Norges beste golfbaner.

Rett på utsiden av egen dør finner du et variert utvalg av turmuligheter. Kyststien ligger kort vei fra eiendommen og strekker seg flere mil fra banglegrensen i nordøst til Ellingsvik i sørvest. Levangshalvøya byr i tillegg på gode padlemuligheter. Ved å benytte både sjø og ferskvann, kan padleturen gå fra Stabbestranda, via Eidsvann og Leivann. Fra Gjernes padler man langs svabergene rundt Portør og tilbake til utgangspunktet. Dette gjennomføres innfor en dagstur. Vil du bruke flere dager er det mange ferskvann i tilknytning til Leivann som byr på ypperlige padleforhold og med hyggelig overnatting på små øyer.

På Tangen, ved avkjøringen fra E-18 (ca. 20 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 eller kontakt megler for kjørebeskrivelse til eiendommen.

Bebyggelsen

Området består av hovedsakelig hytte- og boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Thomas Kildahl

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig antatt oppført på 1940 tallet, i tre- og murkonstruksjon.

Taket er tekket med takstein. "Tårnet" er tekket med trebord. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Yttervegger i trekonstruksjon med trekledning, samt murkonstruksjon med naturstein. Det er saltak i trekonstruksjon. Det er vinduer med koblede rammer, samt med enkle glass. Det er tredører. Det er terrasser i trekonstruksjon. Dekke og rekkverk med normal alders- og bruksslitasje. Det er balkong i trekonstruksjon. Det er trapper av naturstein og mur/betong. Det er trapp av tre.

"Låven" ble oppført i 1994, og er innredet med blant annet to kjøkken og bad.

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 terrasse i trekonstruksjon.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapport fra SørTakst AS, datert 02.02.25.

Tilstandsrapporten ligger vedlagt i prospektet.

Innhold

Eneboligen:

1. etg: Vindfang, stue, tv-stue, kjøkken, soverom, bad/vaskerom og badstue.

2. etg: 3 soverom, stue, trapperom og bad.

Låven:

1. etg: Vindfang/garderobe, bad, stor stue, tre trinn ned til kjøkken og peisestue. Fra den store stuen går det trapp opp til to oppbevaringsrom.

2. etg: Stue.

3.etg./leilighet: Trapperom, stue, 2 soverom, kjøkken/stue og bad.

Dobbel garasje.

Snekkerbod.

Ved/redskapsbod.

"Portnerbolig" (Lagerbygg).

Gjestehytte.

Standard

Fin særegen enebolig med praktiske løsninger. Opprinnelig byggeår for hovedhuset er antatt til sent på 40-tallet, ombygd på 80- og 90-tallet.

Eneboligen:

I boligens 1. etasje er det varmekabler i alle gulv. Gulvene består av laminat og flis.

Panel på vegger og i himling.

1. etasje.

Kjøkken fra ca 2000. Innebygd peis.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Integrert hvitevarer.

Stue med vedovn. Egen TV-krok.

Bad nede (hovedbad) er oppusset med egeninnsats. Badet inneholder wc, dusjnisje og badekar. Opplegg for vaskemaskin. Rørlegger har gjort alt med rør.

2. etasje.

Stue med furugulv. Varmepumpe og peis.

3 soverom.

Bad med wc, servant og dusjhjørne. Flislagte gulv med varmekabler og flis på vegger.

Låven:

Låven går over 4 nivåer, i tillegg til en liten hems.

Standard fra byggeår, 1994.

Gang/garderobe, til venstre er det bad/wc – flislagt med varmekabler.

Stort oppholdsrom, halvtrapp ned og opp. Ned til kjøkken og peisestue, opp til stue/ oppholdsrom. Opp halvplan fra stue/oppholdsrom fører til leilighet med to soverom, bad/wc, stue og et lite kjøkken.

Fra grunnplan er det trapp til liten hems med takhøyde på nær 1,80, der er det to små rom benyttet til lagring.

«Portnerboligen» (Lagerbygg):

Lagerbygg, antatt oppført tidlig 50-tallet, det har vært oppbevart hagemøbler og hageredskaper.

Dobbel garasje:

Garasjen er bygd i 2014. 1,40 meter takhøyde på loftet.

Snekkerbod.

Gjestehytte:

Innredet til ett soverom, godkjent og brukt som gjestehus. Veranda.

Ved/redskapsbod:

Ca 16 kvm.

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

ENEBOLIGEN:

Forhold som har fått TG2:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Inngangsdøren er treg.
- Terrasser: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Pipevanger er ikke synlige. Normalt skal ikke teglsteinspiper kles inn, skjules av innredninger eller tildekkes av strekkfast tapet. Tidligere har det tidligere vært antydning at en side på teglsteinspiper kan kles inn. Det er gjort innskjerping på dette området, men dette vil ikke ha tilbakevirkende kraft. Videre er usikkerhet om hva som har vært lovlig praksis i landets kommuner, når det gjelder eldre teglsteinspiper og innkledning av disse. (Kilde: Kontaktutvalget for varmeanlegg (KOVA)).
- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren. Det ble funnet flyvehull etter treskadeinsekter (antatt stripet borebiller) Det vites ikke om det er et aktivt angrep. Generelt anses krypkjeller som en risikokonstruksjon pga. høy skadefrekvens.
- Bad/vaskerom 1. etg: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Panel er ikke godkjent i våtsoner (området rundt badekar er våtsone).
- Bad/vaskerom 1. etg: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er mindre fall til sluk enn det som er kravet ihht. gjeldende forskrift for da badet ble laget. Gulvet er tilnærmet flat.
- Bad/vaskerom 1. etg: Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Dette gjelder eldre rør av kobber.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Forhold som har fått TG3:

- Utvendig trapp av tre: Det er ikke montert rekkverk.
- Innvendig trapp av tre: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Bad 2. etg: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TOMTEFORHOLD:

Forhold som har fått TG2:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Forhold som har fått TG3:

- Støttemur av naturstein og betong: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

LÅVEN:

Forhold som har fått TG2:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Etasjeskillere: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Røykrør til det ene ildstedet er provisorisk tettet.
- Innvendig trapp av tre: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Kjøkken/stue loft 2: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Kjøkken 1. etg: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Toalettrom 1. etg: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Forhold som har fått TG3:

- Innvendig trapper av tre: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er ikke montert rekkverk.
- Bad loft 2: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Bad 1. etg: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TOMTEFORHOLD:

Forhold som har fått TG2:

- Det er sprekk i fundamentet ved den ene gavelveggen. Normalt vil setninger i grunnen opphøre etter ca. 15. år, med mindre det foretas endringer eller tiltak som påvirker grunnforholdene.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapport fra SørTakst AS, datert 02.02.25.
Tilstandsrapporten ligger vedlagt i prospektet.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Allente parabol, tv. Trådløs internett Telenor.

Parkering

Dobbel garasje og biloppstillingsplasser på egen tomt.

Solforhold

Sol fra tidlig morgen til sen kveld, sommerstid.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring.

Polisenummer

7381665

Radonmåling

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

Diverse

Båtplass i felles anlegg nr. 9 og 12 – ingen tinglyst avtale, men eies i praksis av eiendommen. Det er en båtforening, her betales det en årlig avgift som de siste årene har vært kr 1 000,- pr. plass pr. år. Det er vedtekter som sier at plassene kun kan brukes av fastboende, det er p-plasser til båtplassene. Disse plassene har hørt til eiendommen siden sent 90-tallet, muligens lengre.

Energi

Oppvarming

Vedfyring, varmepumpe og elektrisk.

Nåværende eier hadde strømforbruk på 21 550 kWh i 2025.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 9 500 000

Kommunale avgifter

Kr 6 360

Kommunale avgifter år

2026

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter renovasjon, renseanlegg og feieavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 11 240

Eiendomsskatt år

2026

Info eiendomsskatt

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

Formuesverdi primær

Kr 647 545

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 2 590 179

Formuesverdi sekundær år

2024

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 11, bruksnummer 110 i Kragerø kommune. Gårdsnummer 11, bruksnummer 123 i Kragerø kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen gnr. 11, bnr. 110 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

HEFTELSE:**BESTEMMELSE OM VANNRETT**

Dok. nr: 1510 - 03.06.1998

Rettighet for eier av Gunnulfsåsen, gnr. 11 ,bnr. 52, 23, 25 og 30 (naboeiendom) til fritt å ta vann til normalt husbruk fra brønn/borehull på denne eiendommen (gnr. 11, bnr. 110) slik den er i dag. Dersom dagens vann fra borehull/brønn erstattes med annen vanntilførsel på eiendommen skal eier av Gunnulfsåsen ha rett til å få vann derfra. Nåværende eier eller rettsetterfølgere skal ikke betale for vann, men skal være med på å dekke eventuell utskifting av pumpe med 30 % av dokumentert kostnad. Dokumentet kan fås ved henvendelse til megler.

GRUNNDATA:**REGISTRERING AV GRUNN**

Dok. nr: 586 - 12.02.1986

Midlertidig forretning, eiendommen er opprettet fra gnr. 11, bnr. 23 og har fått

bruksnavn Rosefjell. Anslått areal er ca. 2800 m². Fullstendig forretning ble gjennomført i 1987: det foreligger også målebrev med kartforetning datert 01.06.1987 (dagboknummer 4035, tinglyst 24.11.1988). Iht. målebrevet er eiendommens areal 3951 m². Begge dokumentene, midlertidig forretning og tinglyst målebrev, er vedlagt salgsoppgave.

OMNUMMERERING AV KOMMUNENUMMER

Dok. nr: 1885368 - 01.01.2020

Tidligere knr. 0815

OMNUMMERERING AV KOMMUNENUMMER

Dok. nr: 505452 - 01.01.2024

Tidligere knr. 3814. (Nå er Kragerøs kommunenummer endret til 4014).

På eiendommen gnr. 11, bnr. 123 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

HEFTELSE:

RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Dok. nr: 1777 - 24.06.1998

Rett for overdrageren og rettsetterfølgere (eiere av naboeiendom) til å føre ledninger, rør, kabler etc. over denne eiendommen. Retten gjelder både nedgravde rør, ledninger, kabler m.m. samt luftstrekk av kabler og ledninger. Dokumentet kan fås ved henvendelse til megler.

GRUNNDATA:

REGISTRERING AV GRUNN

Dok. nr: 1246 - 20.05.1996

Målebrev over eiendommen, som er en tilleggstomt til hovedeiendommen og som har fått bruksnavn Rosefjell 2. Eiendommen har et areal på 277 m². Dokumentet er vedlagt salgsoppgave.

OMNUMMERERING AV KOMMUNENUMMER

Dok. nr: 485642 - 01.01.2020

Tidligere knr. 0815

OMNUMMERERING AV KOMMUNENUMMER

Dok. nr: 506391 - 01.01.2024

Tidligere knr. 3814. (Nå er Kragerøs kommunenummer endret til 4014.)

Ferdigattest/brukstillatelse

For Låven er det utstedt ferdigattest datert 14.01.2000. Det er flere tegningsett for bygget. Det er ingen detaljerte plantegninger, men det er ikke gjort endringer av betydning etter at ferdigattest er gitt. Fasadetegningene stemmer i hovedsak, på østsiden er det satt inn 2 ekstra vinduer. I ytterste konsekvens kan kjøper bli pålagt tilbakeføring, altså å fjerne sistnevnte vinduer.

For "Portnerbolig" og hovedhus er det verken tegninger, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Disse byggene er såpass gamle at manglende dokumenter antas ikke å ha praktisk betydning.

Gjestehytte har tegninger fra 1989 og de stemmer med dagens løsning. Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 20.08.2025.

Det er utstedt ferdigattest på svømmebasseng 22.09.2025. Ferdigattest er vedlagt salgsoppgave.

Snekkerboder (hobbyverksted) er et godtatt tiltak etter brev fra Kragerø kommune datert 05.05.2010. Det er derfor ikke krav om ferdigattest for tiltaket.

Erstatningsuthus/ved- og redskapsbod er bygninger unntatt søknadsplikt, og Kragerø kommune har den 05.05.2010 godtatt tiltakene som melding etter tidligere plan- og bygningslov.

For garasjen foreligger tegninger fra 2012 som stemmer med utformingen. Det er utstedt ferdigattest i februar 2025.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

14.01.2000.

Vei, vann og avløp

Borrehull, ligger på denne eiendom, deles med nabo. Vedlikehold/utgifter deles med 70% på denne eiendom, og 30% på naboeiendom. Borrehullet er benyttet som drikkekilde i alle år (borrehullet antas å være fra 90-tallet). Vann til vanning/hage hentes fra Viborgtjenna (på nedsiden) via pumpe i garasje.

Biovac renseanlegg. Det betales en serviceavgift for tilsyn 2 ganger i året (vår og høst), totalt ca kr 9 000,- år pt. i serviceavgift. I tillegg er det tegnet en forsikring knyttet til anlegget som p.t. utgjør pr. år kr. 2 283,-.

Kragerø kommune fører tilsyn og kartlegging av private avløpsanlegg. Det er strenge krav til anleggene mht. forurensning. Kjøper må ta høyde for utgifter i fm. krav om utbedring eller oppgraderinger. Det er til enhver tid anleggseiers ansvar å påse at

avløpsanlegget er i iht. lovverket. Det er ikke vært tilsyn, og det foreligger p.t. ingen pålegg. Ny kjøper må uansett påregne kostnader i denne forbindelse.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Rosefjell – Gunnulfsåsen, og er regulert til allmennyttig formål (kunst og kulturformål). Mindre deler av eiendommen er regulert til felles parkeringsplass, friluftsområde, bolig og felles avkjørsel: sørvest på eiendommen er det en 'stripe' langs tomtegrensen som er regulert til friluftsområde, øst for denne, er det et areal som er regulert til felles parkeringsplass og i/langs tomtegrense mot øst er det et område som er regulert til felles avkjørsel. Denne veien er ikke bygget. I/langs tomtegrense mot sør er det et område som er regulert til boliger. Dette området, kalt B1, strekker seg videre sørover, og er p.t. ubebygget. Det ligger også et felt, kalt B2, øst-sørøst for eiendommen som er regulert til boliger og som også er ubebygget. Reguleringskart som viser arealdisponeringen, er vedlagt salgsoppgave.

I reguleringsbestemmelsene til planen står dette ang kunst- og kulturformål (allmennyttig formål): I områder kan det oppføres bygninger for kunst- og kulturformål med tilhørende anlegg, som f.eks. verksteder og atelier, utstillingslokaler o. l. Det kan også oppføres bomuligheter i tilknytning til virksomheten.

Angående felles avkjørsel/parkering står det videre at regulert avkjørsel i nord skal gi adkomst til eiendommene gnr. 10, bnr. 31, 32, 35 og 49, samt gnr. 11, bnr. 32. Den skal også gi adkomst til gnr. 11, bnr. 23 og 25 inntil adkomst til disse eiendommene via adkomst i syd, er etablert.

Adkomst til gnr. 10, bnr. 52, gnr. 11, bnr. 23 og bnr. 110 via avkjørsel i syd skal være etablert før videre utbygging av disse eiendommene kan skje.

Regulert adkomst i syd skal gi adkomst til eiendommen gnr. 9, bnr. 55, 57 og 58, gnr. 10, bnr. 1, 16, 17, 28 og 52, samt gnr. 11, bnr. 10, 89 og 110. I området skal det opparbeides 2 parkeringsplasser for hver bolig. Parkering av biler i området for allmennyttig formål, skal løses som private parkeringsplasser på den enkelte eiendom, ut fra den enkelte eiendoms behov.

Bygningsrådet kan tillatte at boligtomten, B1, etter søknad, helt eller delvis benyttes til parkeringsplass for gjennomføring av tiltak i området for kunst- og kulturformål. Iht. reguleringskart er det regulert til én bolig i området B1 og tre boliger i B2.

I fellesbestemmelsene står det blant annet at eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Reguleringsbestemmelsene er vedlagt salgsoppgave.

I kommuneplanens arealdel ligger eiendommen i et område avsatt til LNF (landbruks-, natur- og friluftsområde). Det er angitt at reguleringsplanen Rosefjell – Gunnulfsåsen inngår i kommuneplanens arealdel og fortsatt skal gjelde.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

9 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

225 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

238 850 (Omkostninger totalt)

254 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

257 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

9 226 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

9 243 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

9 246 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 238 850

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.

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelsforsikring 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,4% ink mva av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedspakke på kr 19000,- ink mva. Oppgjørshonorar kr 3650,- og utlegg kommunale opplysninger kr 2250,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 25000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen og dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 25657,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistår av

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

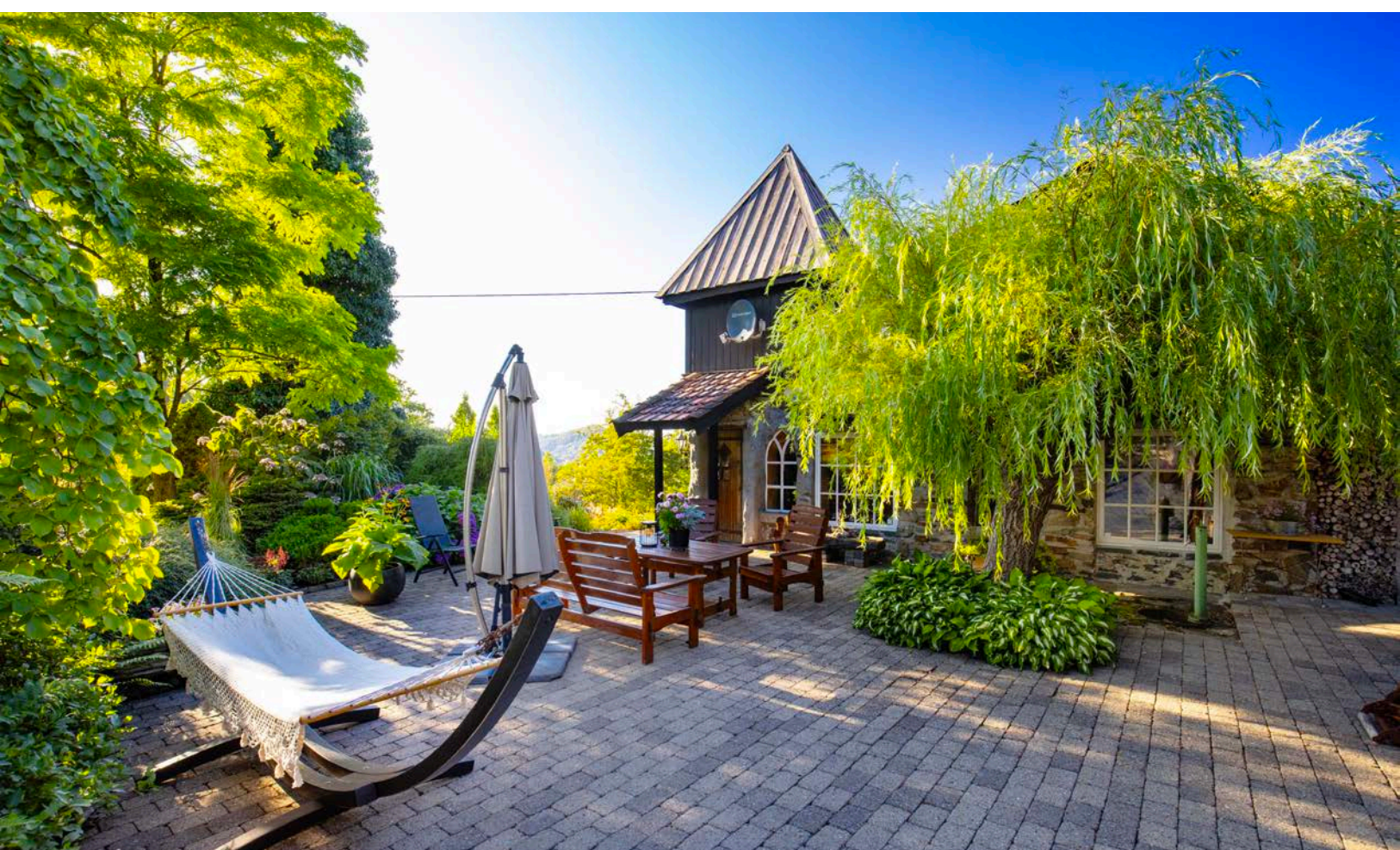
Oppdragstaker

Telemarksmegleren AS, organisasjonsnummer 985420785
Kirkegata 26, 3770 Kragerø

Salgsoppgavedato

30.09.2025

**Innholdsrik og særegen
eiendom med flotte
uteområder.**

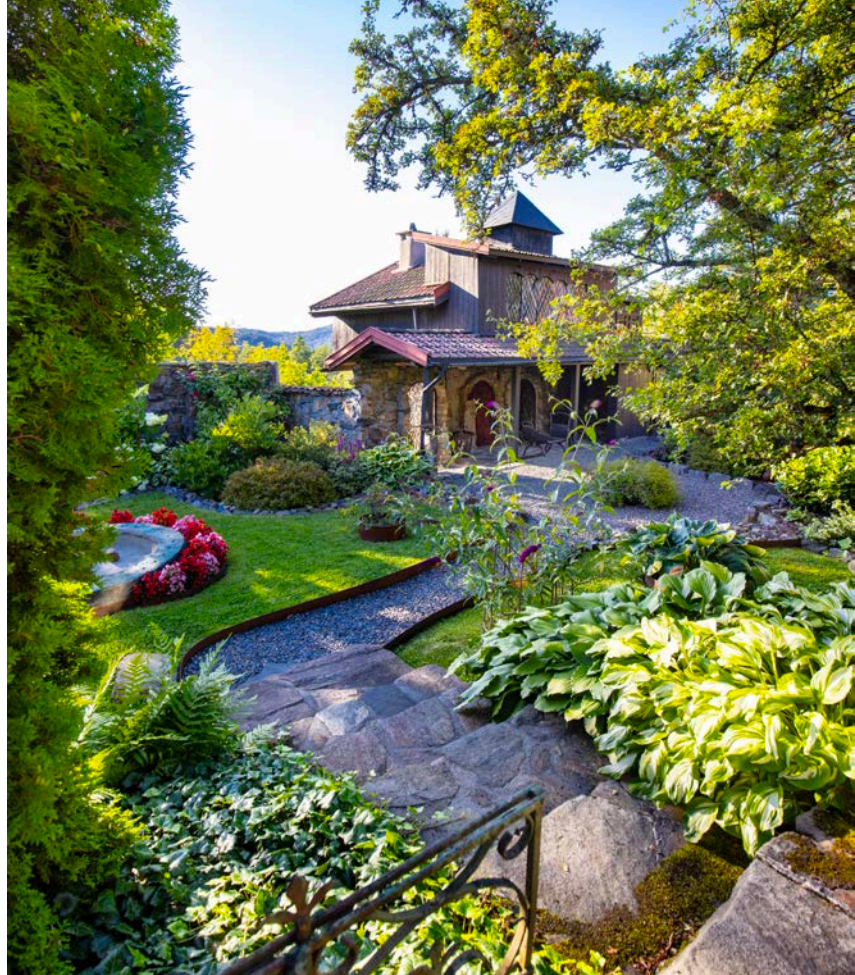


Ole Halvorsens vei 109 (Rosefjell) ligger på fastlandet på Stabbestad, med kjørevei helt frem og kort vei til sjøen og gode solforhold sommerstid.



"Portnerboligen" er det første som møter deg, et bygg som til tross for navnet kun egner seg til lagring.

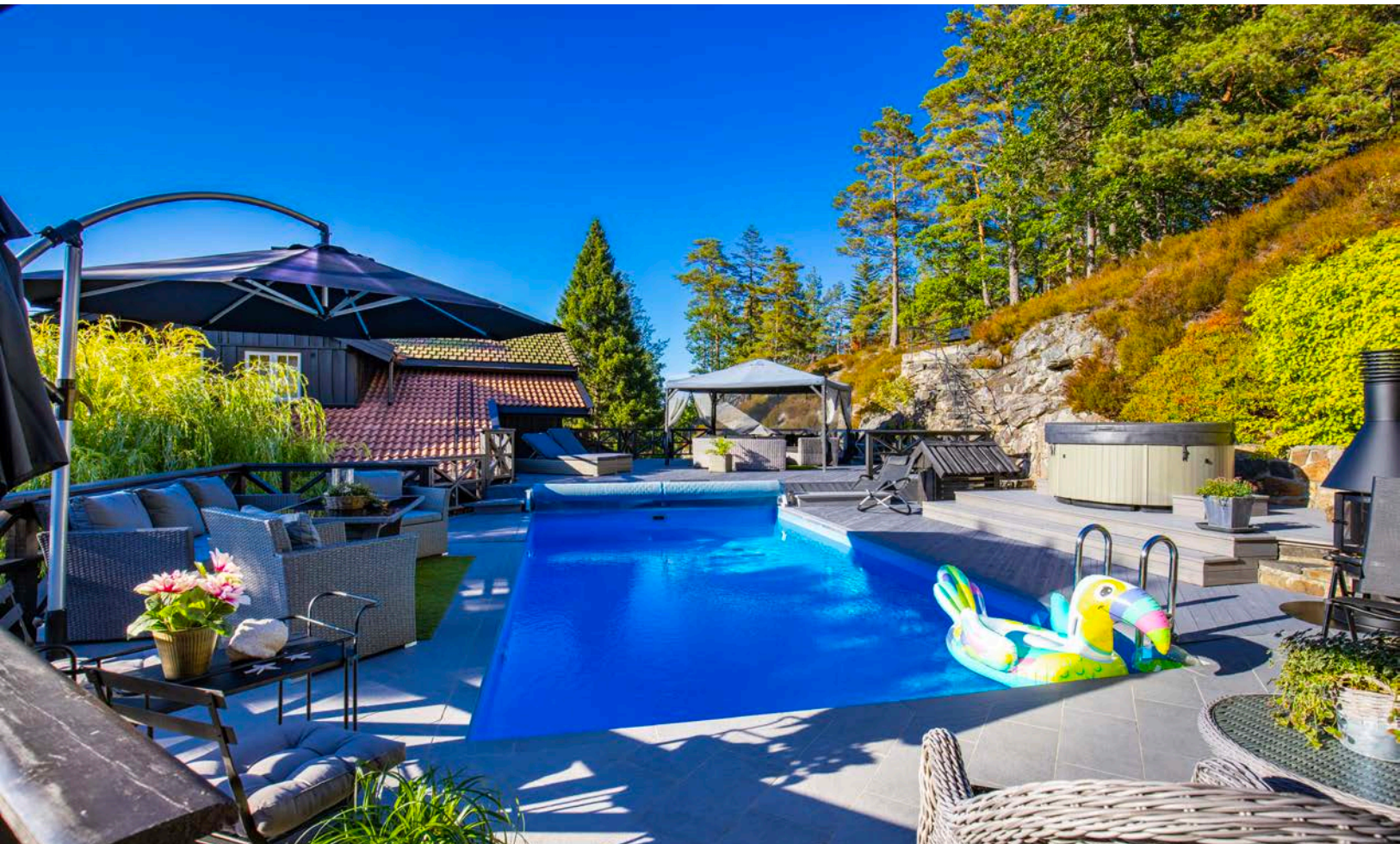
Her åpner det seg en verden hvor du kan være for deg selv, totalt skjermet for innsyn.





Tomten er opparbeidet gjennom mange år. Her finner du bl.a. uteplasser og «soner», svømmebasseng med omkranset terrasse og jacuzzi som medfølger.

Forskjellige prydbusker, planter og trær. Det er steinarbeider i form av trapper og forstøtningsmurer. Mange arbeidstimer er nedlagt gjennom årene og har resultert i noe du med sikkerhet ikke har sett maken til.

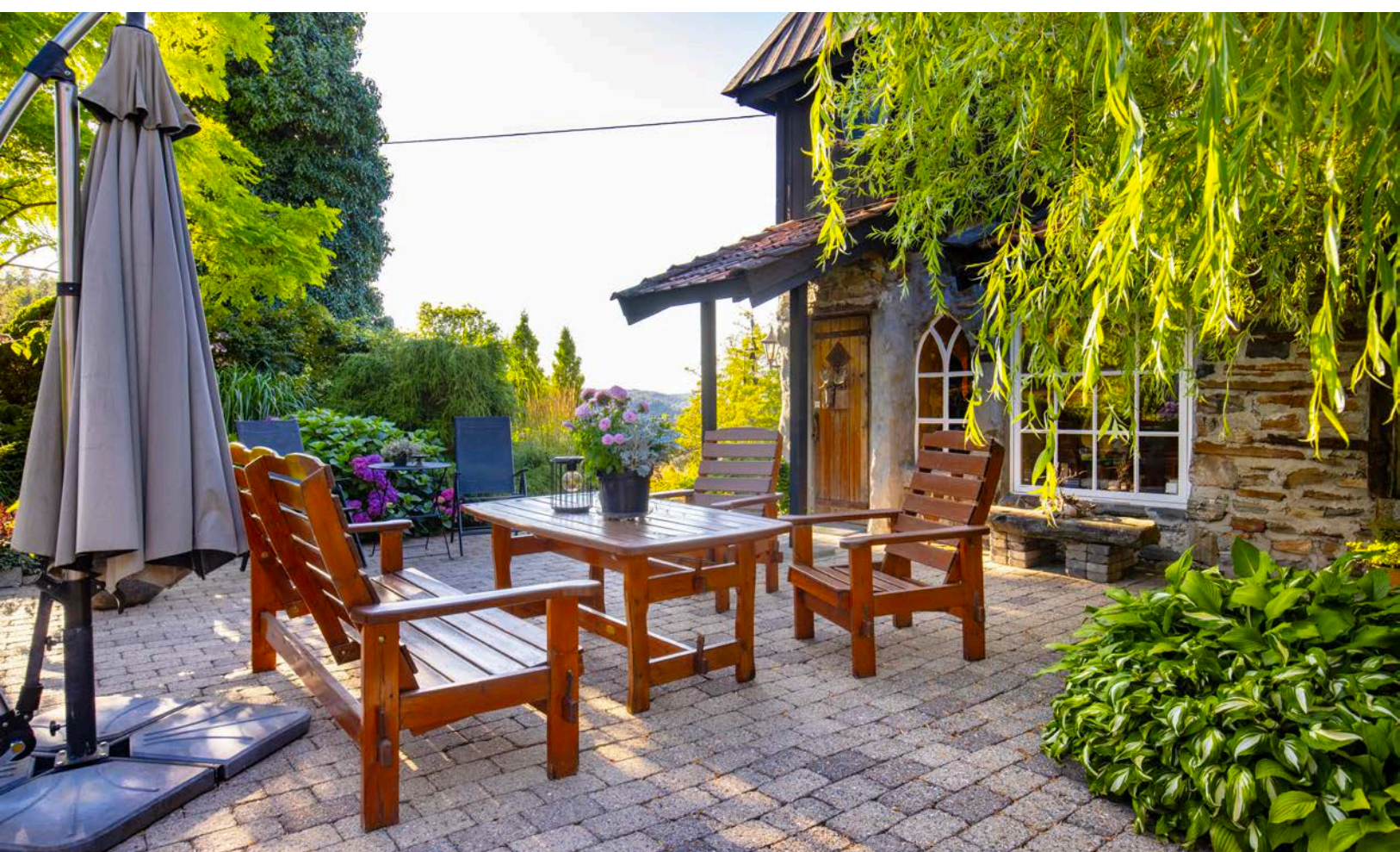




(AI illustrasjon)









(AI illustrasjon)



(AI illustrasjon)



Overbygd uterom med gasspeis.

Eneboligen inneholder:

- 1. etg: Vindfang, stue, tv-stue, kjøkken, soverom, bad/vaskerom og badstue.
- 2. etg: 3 soverom, stue, trapperom og bad.



















Låven inneholder:

1. etg: Vindfang/garderobe, bad, stor stue, tre trinn ned til kjøkken og peisestue. Fra den store stuen går det trapp opp til to oppbevaringsrom.

2. etg: Stue.

3.etg./leilighet: Trapperom, stue, 2 soverom, kjøkken/stue og bad.







Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Ole Halvorsens vei 109, 3788 STABBESTAD



KRAGERØ kommune



gnr. 11, bnr. 110

Sum areal alle bygg: BRA: 478 m² BRA-i: 151 m²



Befaringsdato: 30.01.2025

Rapportdato: 30.01.2025

Oppdragsnr.: 15711-1414

Referansenummer: RF1331

Autorisert foretak: SørTakst AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Sørtakst AS



Rapportansvarlig

Thomas Kildahl

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig antatt oppført på 1940 tallet, i tre- og murkonstruksjon. "Låven" ble oppført i 1994, og er innredet med blant annet to kjøkken og bad.

Tre av våtrommene på eiendommen har overskredet forventet levetid. På befaringen ble det i all vesentlighet funnet normal alders-/bruksslitasje.

Det vises til rapportens enkelte punkter.

Låven - Byggeår: 1994

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 terrasse i trekonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Behovet for oppussing vil i stor grad vil være påvirket av personlige smak og ønsker.
Etasjeskillere er trebjelkelag.
Det er elementpipe.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Det er trapper av tre.
Innvendig trapp av tre.
Innvendige dører er trefyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Begge bad er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997 og det foreligger ingen dokumentasjon. Tilstandsgraden er satt i henhold til NS 3600s krav om at våtrom laget før 1997, skal gis tilstandsgrad 3.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med glatte fronter og laminert benkeplate.
Det er ingen ventilering fra kjøkken.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Det er separat wc med servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber.
Avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca 120 liter.
Det er sikringsskap med automatsikringer.
Det er slukkeutstyr og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er stripefundamenter av betong, samt søyler av leca og betong.

Enebolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med takstein. "Tårnet" er tekket med trebord.
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Yttervegger i trekonstruksjon med trekledning, samt murkonstruksjon med naturstein.

Det er saltak i trekonstruksjon.

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

Det er tredører.

Det er terrasser i trekonstruksjon. Dekke og rekkverk med normal alders- og bruksslitasje.

Det er balkong i trekonstruksjon.

Det er trapper av naturstein og mur/betong.

Det er trapp av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater har varierende slitasjegrad.
Etasjeskillere er trebjelkelag.
Gulv på grunn er av betong.
Det er pipe av teglstein.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Innvendig trapp av tre.
Innvendige dører er trefyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 2. etg:
Badet er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997 og det foreligger ingen dokumentasjon. Tilstandsgraden er satt i henhold til NS 3600s krav om at våtrom laget før 1997, skal gis tilstandsgrad 3.

Bad/vaskerom i 1. etg:

Badet er bygget etter teknisk forskrift 2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen. Badet er delvis utført som egeninnsats.

Veggene har dels fliser, dels trepanel. Taket har panel.

Det er flislagt gulv og varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran.

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

Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

SPELALROM

[Gå til side](#)

Det er badstue.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber, samt plast.

Avløpsrør av plast.

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

Det er varmtvannstank i krypkjelleren.

Det er sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fundamentert med ringmur av naturstein og betong.

Det er støttemur av naturstein og betong.

Det er minirensanlegg og privat grunnboret brønn.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

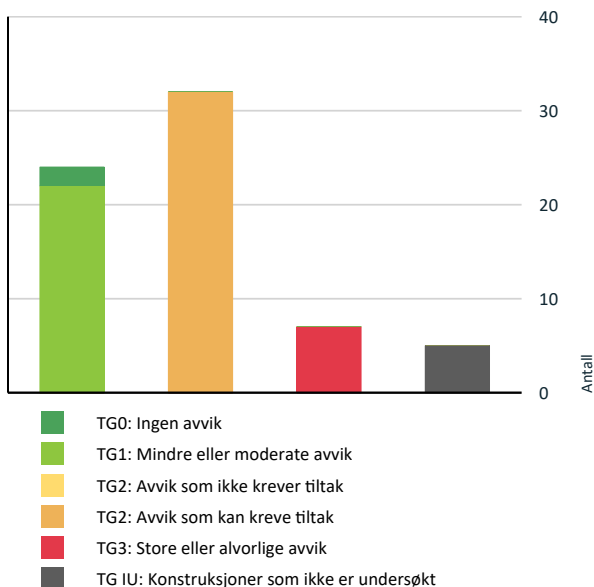
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

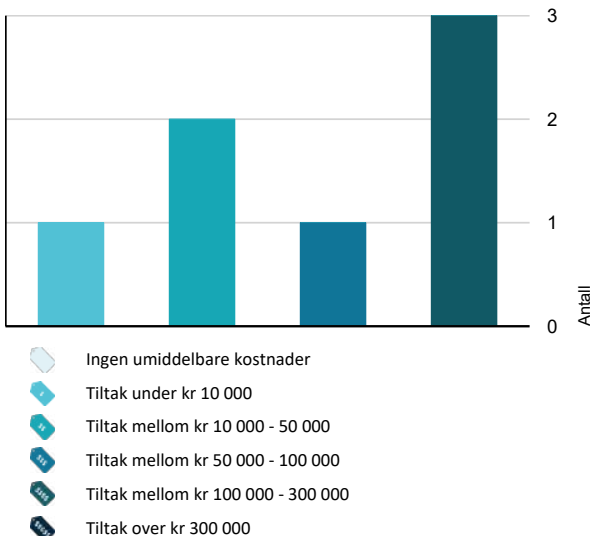
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke undersøkt om eventuelle tiltak, som terrasser, uteboder, garasjer, terrengforandringer etc. er omsøkt og godkjent.

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

Hele rapporten må leses.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Låven

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft 2 > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! Våtrom > Loft 2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Loft 2 > Kjøkken / stue > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Kommentar

Opprinnelig del er oppført på 1940-tallet

Tilbygg / modernisering

Modernisering
og tilbygg

Bygningen er vesentlig renoveret over grunnmur på slutten av 1980/begynnelsen av 1990 tallet.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takstein. "Tårnet" er tekket med trebord.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med trekledning, samt murkonstruksjon med naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ingen tegn til skader på kledningen, derfor er det ikke behov for tiltak utover normalt vedlikehold.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er saltak i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



TG 2 Dører

Det er tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Inngangsdøren er treg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Inngangsdøren må justeres.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er terrasser i trekonstruksjon. Dekke og rekkverk med normal alders- og bruksslitasje.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

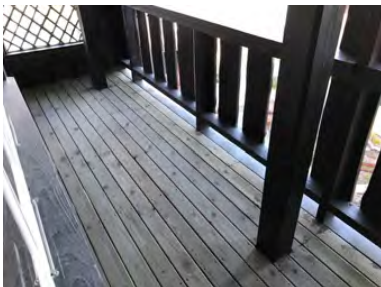
Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Det er balkong i trekonstruksjon.



TG 1 Utvendige trapper

Det er trapper av naturstein og mur/betong.



TG 3 Utvendige trapper - 2

Det er trapp av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

TG 1 Overflater

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



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er trebjelkelag.
Gulv på grunn er av betong.



TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Det er pipe av teglstein.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Normalt skal ikke teglsteinspiper kles inn, skjules av innredninger eller tildekkes av strekkfast tapet.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Det ble funnet flyvehull etter treskadeinsekter (antatt stripet borebiller) Det vites ikke om det er et aktivt angrep. Generelt anses krypkjeller som en risikokonstruksjon pga. høy skadefrekvens.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Det ble ikke målt unormale fuktverdier i treverk i krypkjelleren.

Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre.

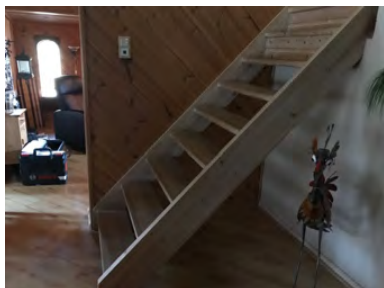
Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendige dører

Innvendige dører er trefyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Badet er bygget etter teknisk forskrift 2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen. Badet er delvis utført som egeninnsats.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har dels fliser, dels trepanel. Taket har panel.

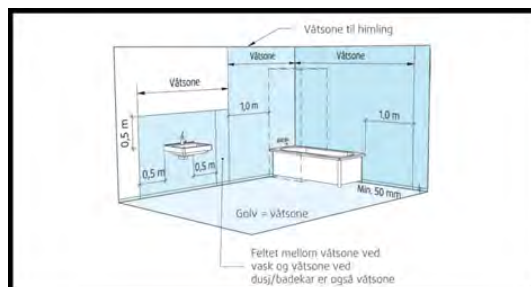
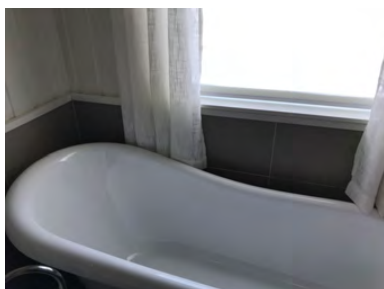
Vurdering av avvik:

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

Panel er ikke godkjent i våtsoner (området rundt badekar er våtzone).

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv og varmekabler.

Vurdering av avvik:

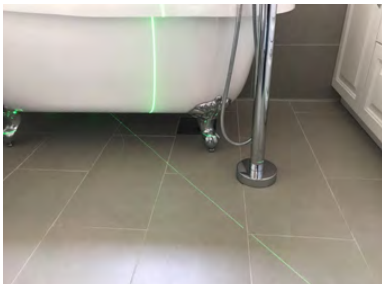
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Våtsoner er mot yttervegger og badstue.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997 og det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2. ETASJE > BAD

TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har ikke vært i bruk på over ti år. Dermed er det heller ikke fuktbelastet.
Det ble ikke målt fukt i himlingen i rom under badet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Det er badstue. Badstuen har aldri blitt benyttet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber, samt plast.

Vurdering av avvik:

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

Dette gjelder eldre rør av kobber.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder de eldre rørene.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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



Ventilasjon

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

Varmtvannstank

Det er varmtvannstank i krypkjelleren.

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.



Elektrisk anlegg

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

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

Det er sikringsskap med automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2022

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

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



TOMTEFORHOLD

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med ringmur av naturstein og betong.



TG 3 Forstøtningsmurer

Det er støttemur av naturstein og betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Skjevheter og sprekker krever ingen umiddelbare tiltak. Ved en eventuell forverring kan det bli nødvendig med tiltak. For å lukke avviket må det monteres rekkverk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er minirensanlegg og privat grunnboret brønn.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.

LÅVEN



Byggeår
1994

Kommentar
Byggeåret er hentet fra
Ambita/Infoland

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongstein.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk med trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ingen tegn til skader på kledningen, derfor er det ikke behov for tiltak utover normalt vedlikehold.



TG III Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er saltak i trekonstruksjon.

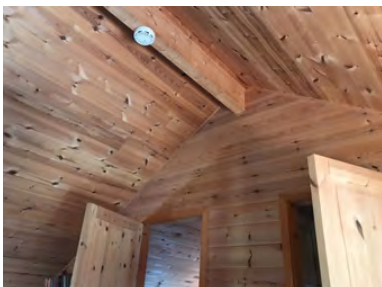
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TGIU sette pga. manglende mulighet for kontroll.



TG 1 Vinduer

Det er vinduer med isolerglass.

Tettheten rundt vinduene er avhengig av at sekundærtettingen er utført korrekt. Dette kan ikke avdekkes uten destruktivt inngrep.



TG 1 Dører

Det er tredører.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er terrasse i trekonstruksjon.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

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



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

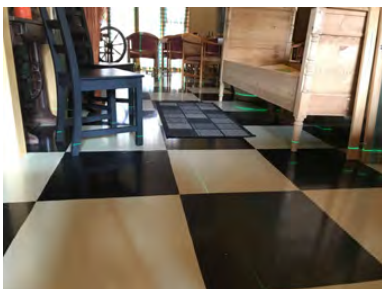
Etasjeskillere er trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Det er elementpipe.

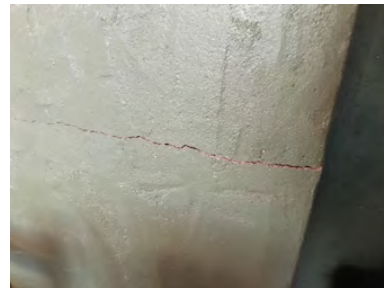
Vurdering av avvik:

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

Røykrør til det ene ildstedet er provisorisk tettet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



TG 1 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Generellt anses krypkjeller som en risikokonstruksjon pga. høy skadefrekvens.



TG 2 Innvendige trapper - 2

Innvendig trapp av tre.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport



TG 3 Innvendige trapper

Det er trapper av tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er trefyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997 og det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har ikke vært i bruk på over ti år. Dermed er det heller ikke fuktbelastet

LOFT 2 > BAD

Generell

Badet er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997 og det foreligger ingen dokumentasjon. Badet ble delvis renoveret i 2006 etter en vannskade. Da ble det lagt ny membran og nye fliser på gulv og vegger samt montert dusjkabinett

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



LOFT 2 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har ikke vært i bruk på over ti år. Dermed er det heller ikke fuktbelastet

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Innredning med glatte fronter og laminert benkeplate.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

LOFT 2 > KJØKKEN / STUE

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Det er hybelkjøkken.



LOFT 2 > KJØKKEN / STUE

TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

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.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør monteres ventilatorer over komfyrene og mekanisk avtrekk fra badene.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 120 liter.

Årstill: 2001

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



1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Det er sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

Tilstandsrapport

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

Nei

Generell kommentar

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er slukkeutstyr og røykvarslere.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Tilstandsrapport

kan gjøres.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Det er stripefundamenter av betong, samt søyler av leca og betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekk i fundamentet ved den ene gavelveggen. Normalt vil setninger i grunnen opphøre etter ca. 15. år, med mindre det foretas endringer eller tiltak som påvirker grunnforholdene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Riss og sprekker bør holdes under oppsikt for å se om det er en negativ utvikling.



Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse****Byggeår**

2012

Kommentar

Byggeår oppgitt av eier.

Standard**Vedlikehold****Beskrivelse**

Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

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

Snekkerbod

**Anvendelse****Byggeår****Kommentar****Standard****Vedlikehold****Beskrivelse**

Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

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

Ved/-redskapsbod



Anvendelse

Byggeår

0

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

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

Portnerbolig



Anvendelse

Byggeår

0

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Bygning i mur- og trekonstruksjon med vedlikeholdsbehov.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert, utover ovenstående beskrivelse.

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

Hytte



Anvendelse

Byggeår

0

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

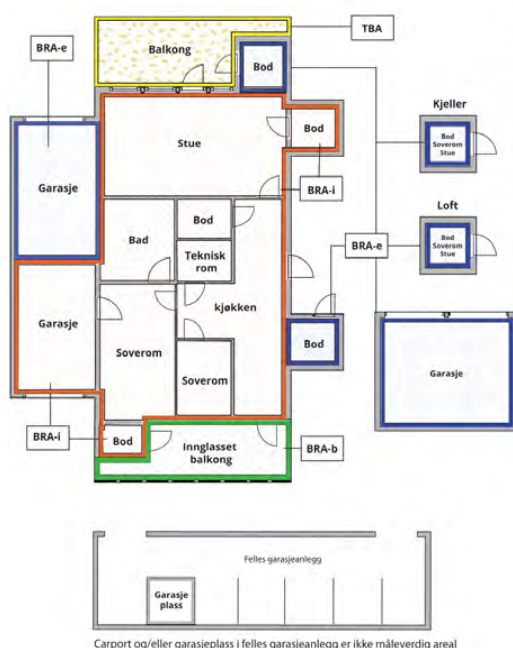
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	93			93	
2. Etasje	58			58	
SUM	151				
SUM BRA	151				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, stue, tv-stue, kjøkken, bod, gang, bod 2, soverom, bad/vaskerom, badstue		
2. Etasje	Stue, soverom, kott, trapperom, bad, soverom 2, soverom 3		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Bygningen har en asymmetrisk form, samt tykke vegger og er derfor krevende å måle. Det tas forbehold om noe avvik i arealoppmålingen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Takhøyden er under 2,2 meter. Stedvis er det under 1,9 meter i døråpninger, gang og trapperom.

Vinduene i soverom er for små til å brukes som rømningsveier, men krav til rømning er oppfylt ved at det er to dører ut i hver etasje.

Låven

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		112		112	
2. Etasje		36		36	
Loft 1					
Loft 2		69		69	
SUM		217			
SUM BRA	217				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Vindfang / garderobe, stue, kjøkken, stue 2, bad, trapperom, toalettrom, bod	
2. Etasje		Stue	
Loft 1		To rom uten måleverdig areal	
Loft 2		Trapperom, stue, soverom, soverom 2, kjøkken / stue, bad	

Garasje

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		38		38	
SUM		38			
SUM BRA	38				

Romfordeling

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

Kommentar

I tillegg er det loft

Snekkerbod

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		27		27	
SUM		27			
SUM BRA	27				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Snekkerbod, hagestue	

Ved/-redskapsbod

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

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

Portnerbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		9		9	
Loft		12		12	
SUM		21			
SUM BRA	21				

Romfordeling

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

Hytte

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Annet	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	144	7
Låven	213	4
Garasje	0	38
Snekkerbod	0	27
Ved/-redskapsbod	0	16
Portnerbolig	0	21
Hytte	0	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.3.2023	Thomas Kildahl	Takstingeniør
	Karl Arnold Jørgensen	Kunde
	Åse Hild Mortensen	Kunde
30.1.2025	Thomas Kildahl	Takstingeniør
	Karl Arnold Jørgensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	11	110		0	3948.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ole Halvorsens vei 109

Hjemmelshaver

Jørgensen Karl Arnold, Mortensen Åse Hild

Kommentar

Gjelder også bruksnummer 123, med et areal på 267.8 m².

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med landlig, usjenert beliggenhet ved Stabbestad. Det er fint turterreng i umiddelbar nærhet og kort vei til Gunnulfsvann, Mellomvann, golfparken m.m. på Stabbestad.

Adkomstvei

Privat stikkvei, fra offentlig vei

Tilknytning vann

Det er privat borevann.

Tilknytning avløp

Privat avløp

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 600 000	1998

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2023	
2	02.02.2025	
3	03.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RF1331>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder





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

Karl Arnold Jørgensen

Åse Hild Mortensen

Boligen

Ole Halvorsens Vei 109
3788 Stabbestad

4014-11/110/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 1998
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Kjell Myhra AS

Beskrivelse av arbeidet: Bad/vaskerom ble delvis restaurert i 2016. Rørleggerarbeid utført av Kjell Myhra AS.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Laugstol AS

Beskrivelse av arbeidet: Nye varmekabler i gulv.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Støping av gulv. Membran- og flislegging.

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

♦ Ja

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

Nye sluk m/membran og smøremembran på gulv, vegger og i dusjnische.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

I et bygg vi kaller "Låven" har det vært to vannskader. I det ene tilfellet kom det vann i forb. med snøsmelting inn via ventilasjonssystemet. Skadet materiale ble revet ned og fuktighet ble tørket opp av representanter for forsikringsselskapet If, Polygon. Panel, gips og isolasjon ble skiftet ut av byggmester Bjørn Langmyrbråten.

Ved et senere tilfelle, i 2013, frøs inntaksledningen og vann kom inn i kjøkken i første etasje. Polygon rev også i dette tilfellet ut skadet materiale og tørket opp fukt. Gulv og isolasjon i kjøkken/peisestue i første etasje ble skiftet ut.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

Firmanavn: Byggmester Bjørn Langmyrbråten

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut panel, gips og isolasjon.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

Beskrivelse av arbeidet: Ny smøremembran og fliser på gulv på bad i toppetasjen.

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?

♦ **Ja**

Noen sprekker i treverket, viser til tilstandsrapport.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007

Firmanavn: Kragerø e.verk installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Koplet el-anlegg til svømmebasseng. Laugstol AS koplet el-anlegg i snekkerbod, vedbod og garasje. Rørlegger Trulsen ansvarlig for rørarbeid til basseng. Leif Øygarden AS utførte grunnarbeid. Bassenget er prosjektert av Systemblokk AS

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007

Beskrivelse av arbeidet: Snekkerbod, vedbod og garasje oppført ved egeninnsats.

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

♦ **Ja**

Huset er oppført på 1940-tallet med ombygging av forrige eier tidlig på 1990-tallet. Det er oppført på steinmurer og det kan være skjevheter i bygningen uten at man kan se noen sprekker i murer eller vegger.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje



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

♦ Ja

Inntrengning av vann i gulv i snekkerbod etter tett drenering.
Fukt observert i gulv. Fukten er tørket opp ved hjelp av luftavfukter.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Beskrivelse av arbeidet: Tørket opp ved hjelp av luftavfukter.

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?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med bygging av snekkerbod og svømmebasseng er det lagt ned diverse dreneringsrør på tomte.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Arbeidet er ikke utført i tilknytning til boligen, men til tomte og bygninger rundt.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Det er observert mus i boligen, spesielt i krypkjelleren, men det er ikke observert skader som følge av dette. Se tilstandsrapport.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Ja



Privat vann blir pumpet opp fra borehull og i 2021 ble pumpa byttet ut. Dette ble gjort av fagfolk, Kragerø brønnboring AS.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Kragerø brønnboring

Beskrivelse av arbeidet: Borehullspumpen ble byttet ut.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

Firmanavn: Leif Øygarden AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt minirensesanlegg ble gravd ned og montert.

- 2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Biovac AS

Beskrivelse av arbeidet: Igangsatte rensesanlegget. Anlegget blir inspisert og vedlikeholdt to ganger i året av Biovac AS. Det er tegnet egen forsikring på rensesanlegget som heter Biovac Trygg. Ved en evt. feil vil jeg som eier betale egenandel på kr. 1044,-.

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

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Kragerø elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert og igangsatt varmepumpe.

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2003

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny vedovn.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Laugstol AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert nye automatsikringer med jordfeilbryter på hele anlegget.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Forrige eier bygget om hele boligen på begynnelsen av 1990-tallet.
De bygget også bygget som vi har kalt "Låven".

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Kommunen har vært på befaring og kjenner til ombyggingen av boligen.
Det er utstedt ferdigattest for "Låven".

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

"Låven" har en leilighet for utleie i tilknytning til reguleringsplan.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

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?

♦ **Ja**

Sørtakts AS har gjort en boligsalgsrapport i 2023.

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?

♦ **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?

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

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

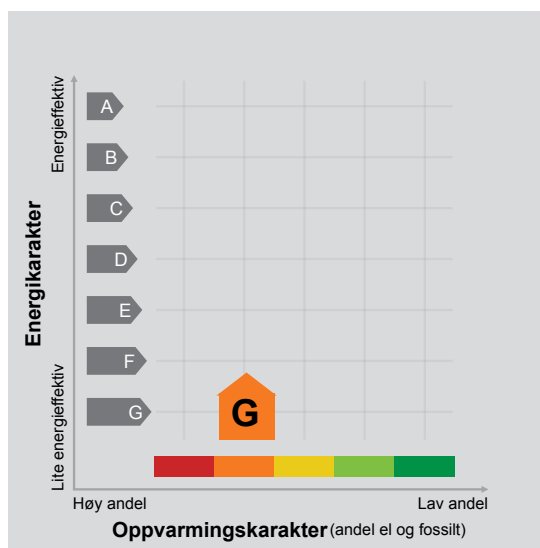
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Ole Halvorsens vei 109
Postnummer	3788
Sted	STABBESTAD
Kommunenavn	Kragerø
Gårdsnummer	11
Bruksnummer	110
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15161299
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-74394
Dato	02.02.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

	03.04.2023	
	Kragerø kommune	
	Besøksadresse: Rådhusgata 5, 3770 Kragerø	
	Postadresse: Pb. 128, 3791 Kragerø	
	Telefon: 35 98 62 00	
	Telefaks: 35 98 34 60	
	Email: post@kragero.kommune.no	
Hjemmeside: http://www.kragero.kommune.no		

MEGLEROPPLYSNINGER

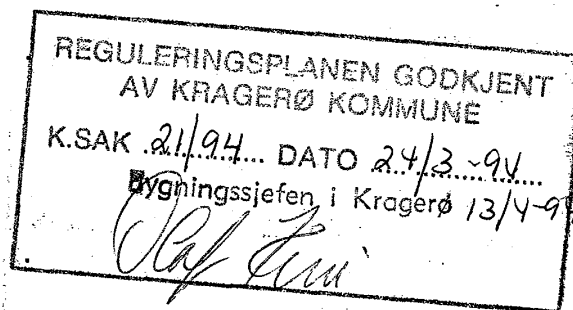
1351 Reguleringsforhold

Gnr.: 11	Bnr.: 110	Fnr.:	Snr.:
Adresse: Ole Halvorsens vei 109			

Plan		Navn
Reguleringsplan	☒	Gunnulfsåsen
Bebyggelsesplan	☐	
Kommuneplanens arealdel	☐	Kommuneplanens arealdel LNF
Uregulert	☐	
Reguleringsbestemmelser vedlagt	☒	
Reguleringskart vedlagt	☒	
Kommentar til eksisterende planer:		

Kommuneplanens arealdel kan finnes på www.kragero.kommune.no – Forside under "LOKALDEMOKRATI" Planer og rapporter – Vedtatte planer – Kommuneplanens arealdel – Kommuneplan plankart eller Kommuneplan tekstlig del.

Reguleringsplaner under arbeid: Nei
Kommentar:



**FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV
EIENDOMMENE "GUNNULFSÅSEN", "GUNNULFSVANN" OG
"ROSEFJELL",
GNR. 10 BNR. 52 OG GNR. 11 BNR. 23, 25, 30, OG 110 -
LEVANG, KRAGERØ.**

REGULERINGSBESTEMMELSER.

18. 01. 94

Dato for siste revisjon av plankartet.....

Dato for kommunestyrets vedtak (se evt. stempel).....

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål med nummerhenvising til plankartets tekstboks:

- | | | |
|---|------------------|---|
| 1 | BYGGEOMRÅDER - | BOLIGER (B)
KUNST- OG KULTURFORMÅL (KK)
(ALLMENNYTTIG FORMÅL) |
| 3 | TRAFIKKOMRÅDER - | KJØREVEI - RV 351 |
| 5 | FAREOMRÅDER - | HØYSPENT |
| 6 | SPESIALOMRÅDER - | FRILUFTSOMRÅDE |
| 7 | FELLESOMRÅDER - | FELLES AVKJØRING/PARKERING |

PBL §25: REGULERINGSFORMÅL/ANDRE REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1. BYGGEOMRÅDER

I byggeområdene kan det oppføres bygninger i 2 etasjer, eventuelt med innredet loft, og bebyggelsens grunnflate skal ikke overstige 20% av tomtens nettoareal, BYA=20%.

Hvor terrenget ligger til rette for det, kan det etableres underetasje.

Før søknad om byggetillatelse kan godkjennes kan bygningsrådet kreve utarbeidet tegninger som viser bebyggelsens tilpasning m.h.t. høyde i forhold til omkringliggende bygninger og terreng.

Den planlagte bebyggelsen skal tilpasses bebyggelsen i området forøvrigt m.h.t. takform, materialbruk og farge.

1.1 BOLIGER (B).

I området skal det oppføres boliger med tilhørende anlegg.

1.2 KUNST- OG KULTURFORMÅL (ALLMENNYTTIG FORMÅL) (KK)

I området kan det oppføres bygninger for kunst- og kulturformål med tilhørende anlegg, som f. eks. verksteder og atelier, utstillingslokaler o.l. Det kan også oppføres bomuligheter i tilknytning til virksomheten.

§ 3. TRAFIKKOMRÅDER

3.1 KJØREVEI.

Omfatter eksisterende RV 351 som kan vedlikeholdes og utbedres.

Eksisterende avkjørsler fra riksveien skal utformes med frisiktsoner på 4x140 m til begge sider, og uten sikthindringer på over 0,5 m over tilstøtende veiers veibanenivå.

Reg.nr.	Saksbeh.
1 8. 01. 94	
Arkivert P	
Arkivert S	
Ans.	Saksbeh.

§ 5 FAREOMRÅDER.

5.1 HØYSPENT.

I området er det vist høyspentledning med 18 m sikringssone og det kan her ikke oppføres byggverk.

§ 6. SPESIALOMRÅDER

6.1 FRILUFTSOMRÅDE.

Området skal benyttes til friluftsområde.

I dette området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter bygningsrådets skjønn er til hinder for området bruk som friluftsområde. Stier for adkomst kan anlegges dersom disse ikke er til sjenanse for området bruk som friluftsområde.

Bygningsrådet kan tillate at det oppføres bygninger for kommunalteknisk anlegg (vannforsyning, renseanlegg, krafttilførsel o.l.) som vil være nødvendig for bebyggelsen i planområdet eller tilstøtende områder. Eventuelle anlegg skal plasseres og utformes i samråd med bygningsrådet.

§ 7. FELLESOMRÅDER

7.1 FELLES AVKJØRSEL/PARKERING.

Regulert avkjørsel i nord skal gi adkomst til eiendommene gnr. 10 bnr. 31, bnr. 32, bnr. 35 og bnr. 49, samt gnr. 11 bnr. 32.

Den skal også gi adkomst til gnr. 11 bnr. 23 og bnr. 25 inntil adkomst til disse eiendommene via avkjørsel i syd, er etablert.

Adkomst til gnr. 10 bnr. 52, gnr. 11 bnr. 23 og bnr. 110 via avkjørsel i syd skal være etablert før videre utbygging av disse eiendommene kan skje.

Regulert avkjørsel i syd skal gi adkomst til eiendommene gnr. 9 – bnr. 55, bnr. 57/58, gnr. 10 – bnr. 1, bnr. 16, bnr. 17, bnr. 28, bnr. 52, samt gnr. 11 – bnr. 10, bnr. 89 og bnr. 110.

I området skal det opparbeides 2 parkeringsplasser for hver bolig/leilighet.

Parkering av biler i området for allmennyttig formål, skal løses som private parkeringsplasser på den enkelte eiendom, ut fra den enkelte eiendoms behov.

Behovet og antall biloppstillingsplasser fastlegges av bygningsrådet i tråd med byggesaksbehandlingen for den respektive byggesaken.

Bygningsrådet kan, etter søknad, tillate at bolgtomtem B1, helt eller delvis, benyttes til parkeringsplass for gjennomføring av tiltak i området for kunst- og kulturformål, dersom behovet melder seg. Behovet skal dokumenteres ved byggemelding og fremmes samtidig med forslag til endring av reguleringsplanen.

1 8. 01. 94

§ 9. FELLESBESTEMMELSER.....

§ 9. FELLESBESTEMMELSER

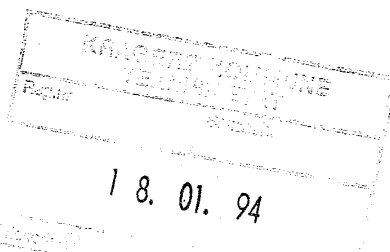
- 9.1 Eksistrende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.
- 9.2 Rettigheter og plikter i h.h.t. jordloven skal gjelde for hele planområdet.
- 9.3 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.
- 9.4 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

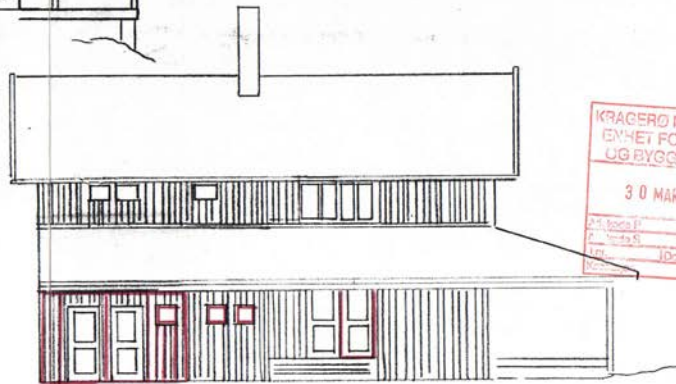
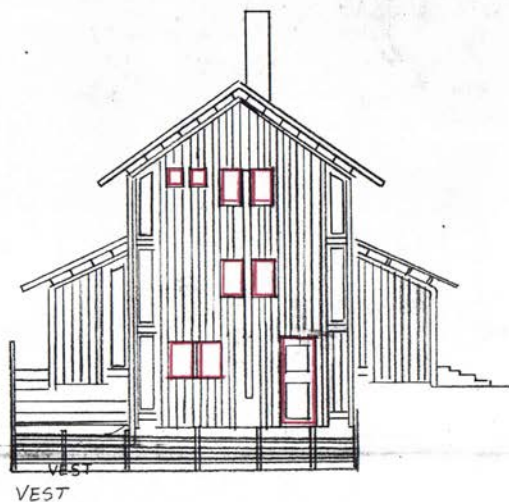
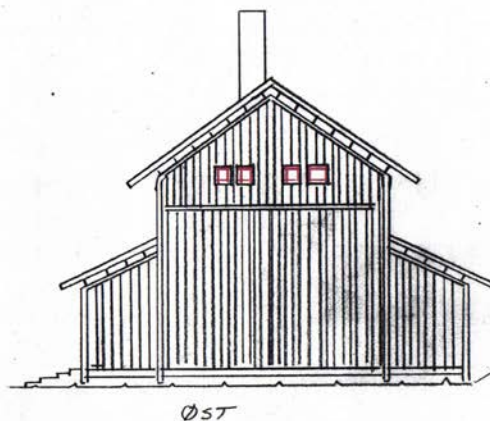
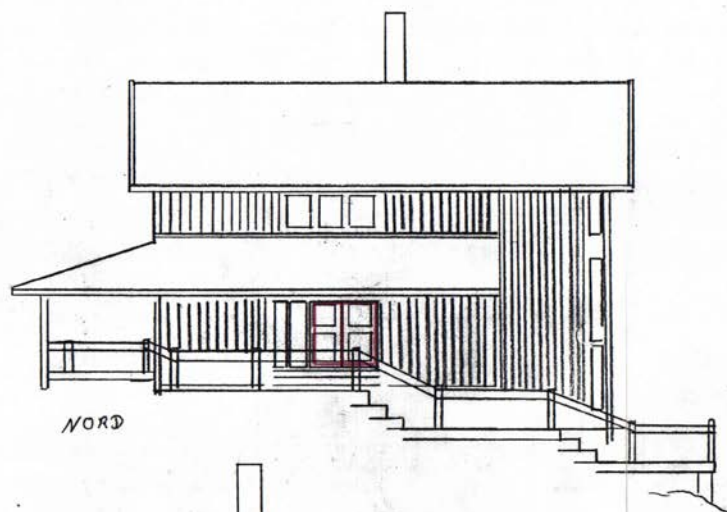
Kragerø, 02.09.93

MORTEN LUNØE.

Bilag nr. 447.102

Dattil:\DOK1\BROD4471.Bst



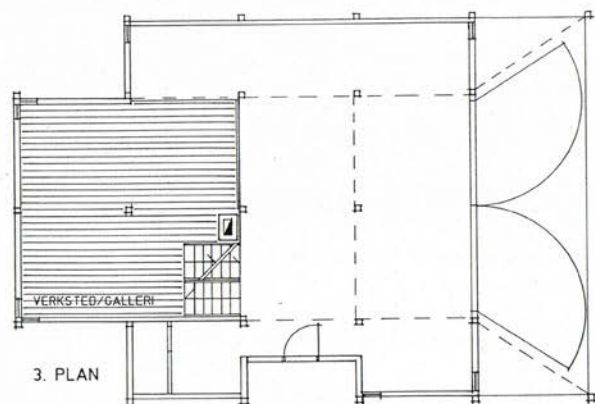
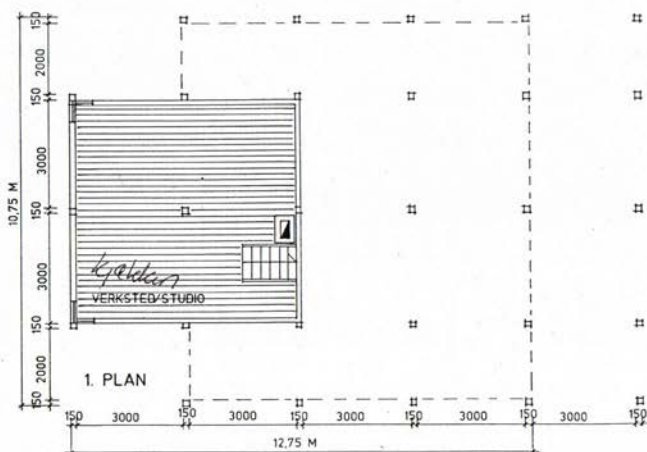
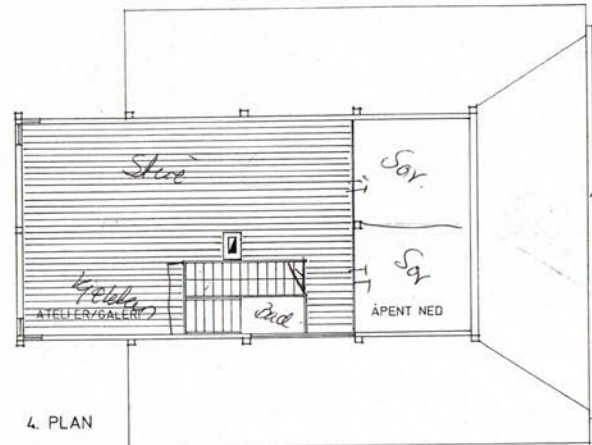
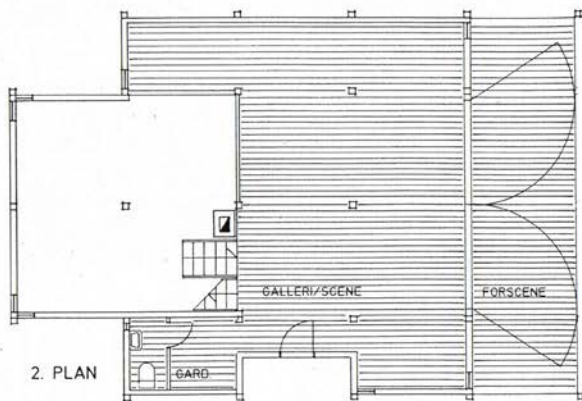


KRAGERØ KOMMUNE
ENHET FOR AREAL
OG BYGGESAKER
30 MAR 1999
A.1. Side 1
A.2. Side 2
A.3. Side 3
A.4. Side 4
A.5. Side 5
A.6. Side 6
A.7. Side 7
A.8. Side 8
A.9. Side 9
A.10. Side 10
A.11. Side 11
A.12. Side 12
A.13. Side 13
A.14. Side 14
A.15. Side 15
A.16. Side 16
A.17. Side 17
A.18. Side 18
A.19. Side 19
A.20. Side 20
A.21. Side 21
A.22. Side 22
A.23. Side 23
A.24. Side 24
A.25. Side 25
A.26. Side 26
A.27. Side 27
A.28. Side 28
A.29. Side 29
A.30. Side 30
A.31. Side 31
A.32. Side 32
A.33. Side 33
A.34. Side 34
A.35. Side 35
A.36. Side 36
A.37. Side 37
A.38. Side 38
A.39. Side 39
A.40. Side 40
A.41. Side 41
A.42. Side 42
A.43. Side 43
A.44. Side 44
A.45. Side 45
A.46. Side 46
A.47. Side 47
A.48. Side 48
A.49. Side 49
A.50. Side 50
A.51. Side 51
A.52. Side 52
A.53. Side 53
A.54. Side 54
A.55. Side 55
A.56. Side 56
A.57. Side 57
A.58. Side 58
A.59. Side 59
A.60. Side 60
A.61. Side 61
A.62. Side 62
A.63. Side 63
A.64. Side 64
A.65. Side 65
A.66. Side 66
A.67. Side 67
A.68. Side 68
A.69. Side 69
A.70. Side 70
A.71. Side 71
A.72. Side 72
A.73. Side 73
A.74. Side 74
A.75. Side 75
A.76. Side 76
A.77. Side 77
A.78. Side 78
A.79. Side 79
A.80. Side 80
A.81. Side 81
A.82. Side 82
A.83. Side 83
A.84. Side 84
A.85. Side 85
A.86. Side 86
A.87. Side 87
A.88. Side 88
A.89. Side 89
A.90. Side 90
A.91. Side 91
A.92. Side 92
A.93. Side 93
A.94. Side 94
A.95. Side 95
A.96. Side 96
A.97. Side 97
A.98. Side 98
A.99. Side 99
A.100. Side 100

29/3-99

Endringer i forhold til originaltegninger er
merket med rødt. *Knut Jørgensen*





Karl Fagerlin, Postboks 131, 4818 Førde
370 88235 / 91307057

PLANER
MÅL: 1:100
TEGN: 02.0
DATO: 19.06.91

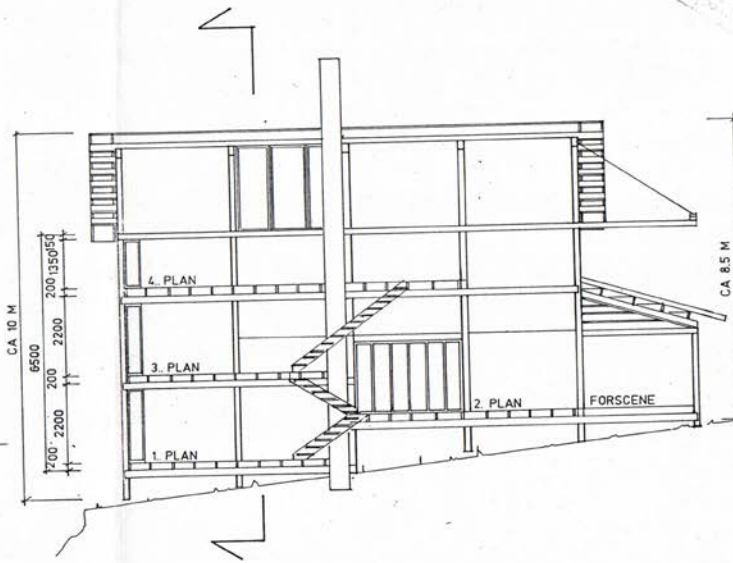
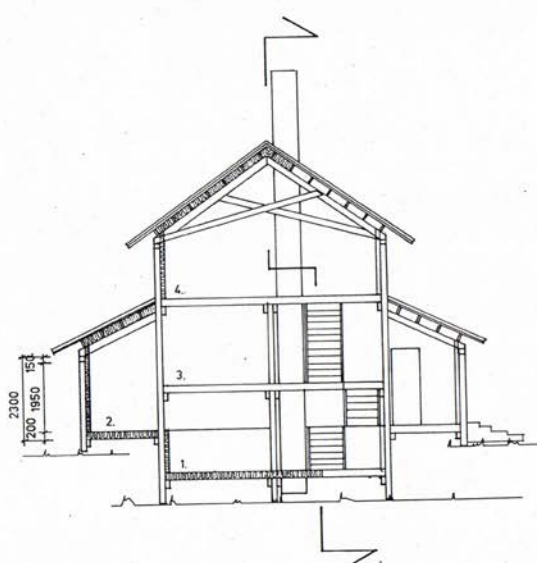
LÅVEN MED DET RARE I
ROSEFJELL, GNR 11, BNR 23,25
KRISTENSEN OG STORUM
3788 STABBESTAD



ARBEIDSFELLESSKAPET
BYGGLAMITETENE
ERINDRINGSBOK OG HÅND BOK
1140 ØSLO
TELF. 02 20 43 30
FAX 02 20 43 11

Haus Dybdal Olsen

STOLPER 6X6'
 RIBORD FOR BJELKELAG 4X8'
 BJELKELAG 2X8'
 SPERRER 6X8'
 ÅSER 2X8'



SNITT
 MÅL 1:100
 TEGN. 04.0
 DATO 19.06.91

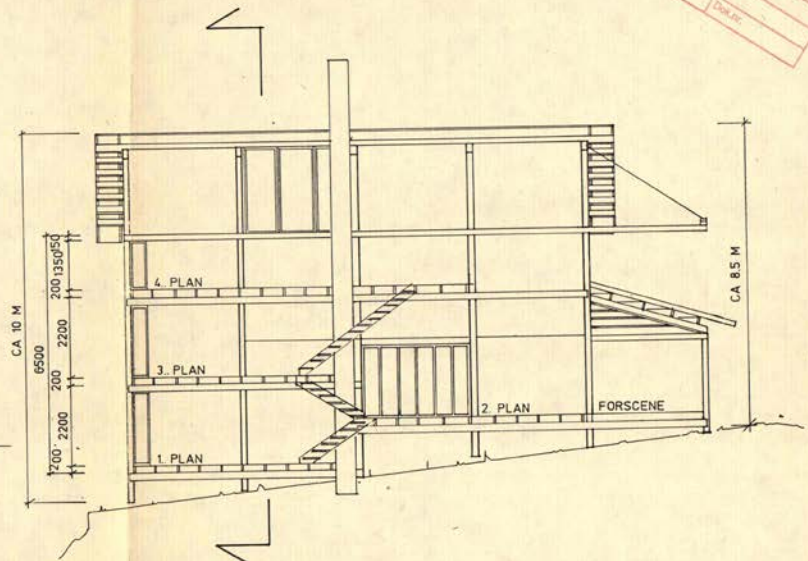
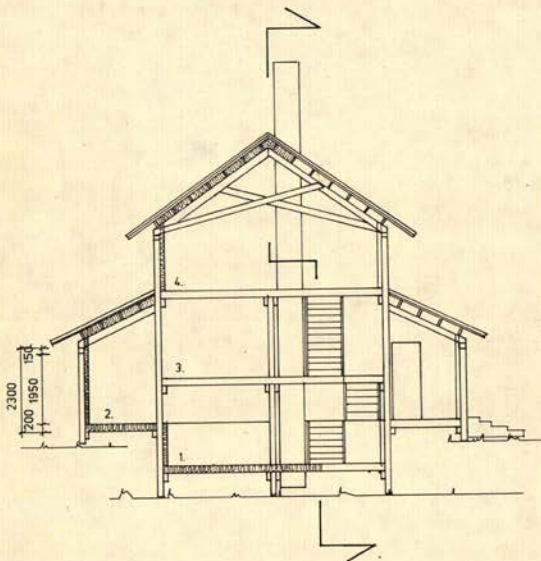
LÅVEN MED DET RARE I
 ROSEFJELL, GNR. 11, BNR. 23,25
 KRISTENSEN OG STORUM
 3788 STABBESTAD

ARBEIDSFELESSKAPET
 SVILANRITERING
 TEGNED KEMISTEN OG HANS BERNHARD OLSEN
 ØSTERHOLMGATEN 18
 0402/ØSLO
 TLF. 82 70 13 30
 FAX 82 24 19 41

Hans Dybrand Olsen

STOLPER 6X6
 RIBORD FOR BJELKELAG 4X8
 BJELKELAG 2X8
 SPERRER 6X8
 ASER 2X8

KRAGERØ KOMMUNE	
Byg nr.	14.00
Arkiv nr. P	
Arkiv nr. S	
Dato	
Dokument	

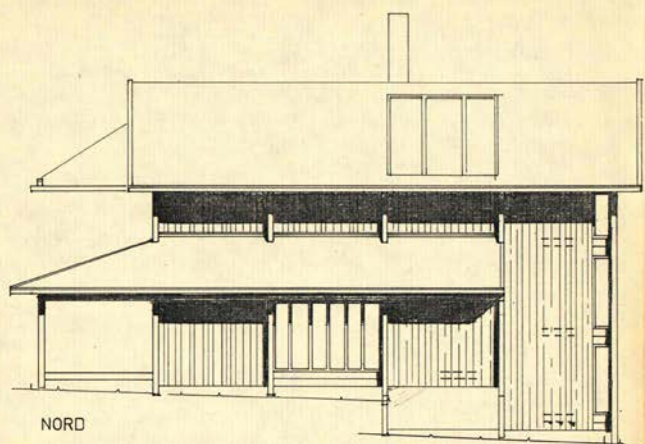


SNITT
 MÅL 1:100
 TEGN. 04.0
 DATO 19.06.91

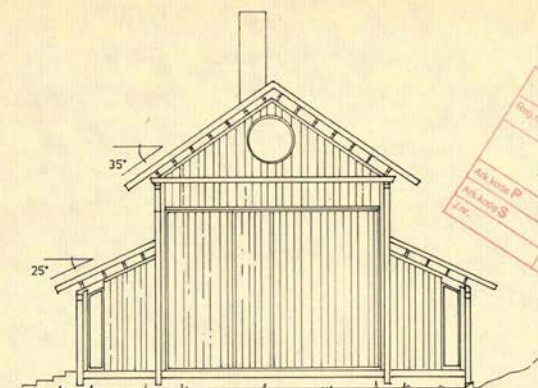
LÅVEN MED DET RARE I
 ROSEFJELL, GNR. 11, BNR. 23,25
 KRISTENSEN OG STORUM
 3788 STABBESTAD

ARBEIDSFELLESKAPET
 SIVILARKITEKTER
 TINGSTAD, KJELLER, OG HANS BYGGVÅR OLSEN
 ØSTENHOLMSTADEN 18
 0463 ØYLO
 TLF. 82 70 43 30
 FAX 82 70 43 41

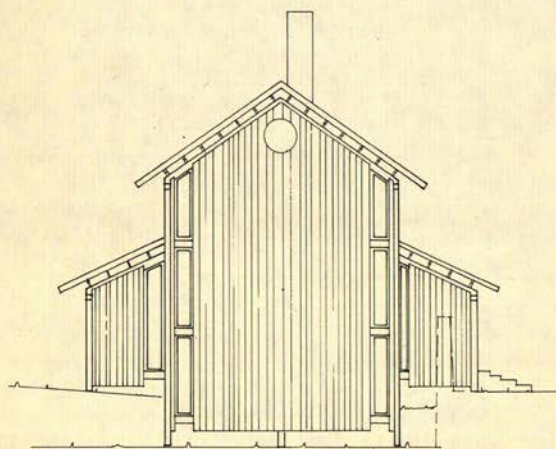
Hans Dyfverud Olsen



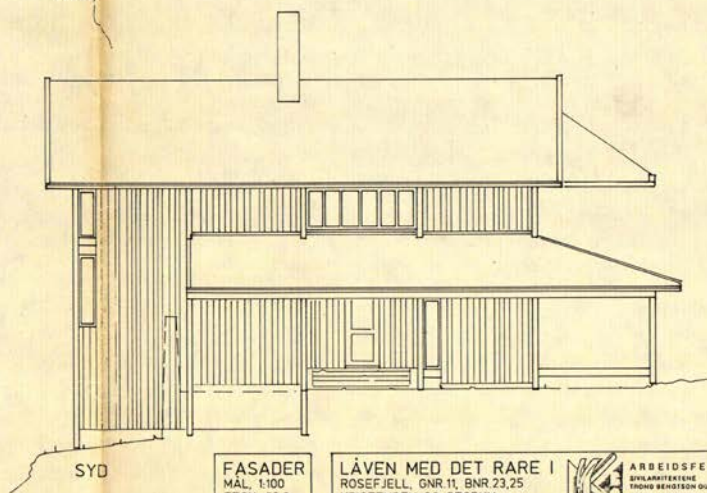
NORD



ØST



VEST



SYD



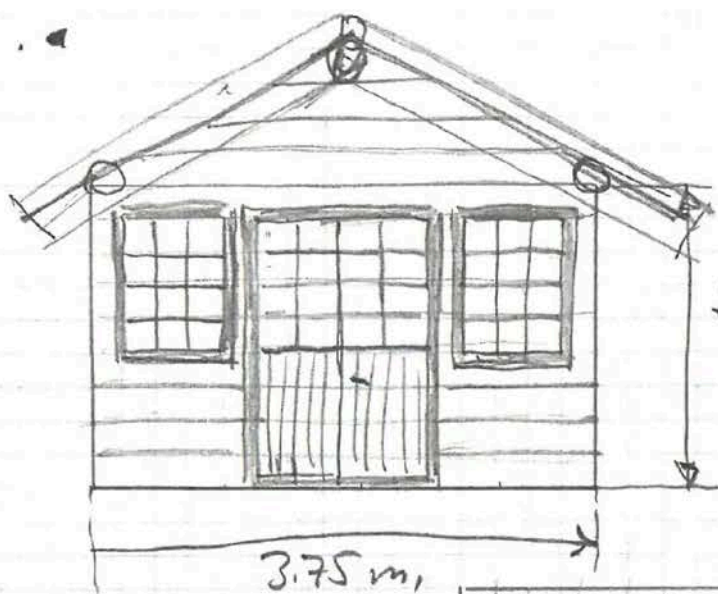
FASADER
MÅL 1:100
TEGN 03.0
DATO 19.08.91

LÅVEN MED DET RARE I
ROSEFJELL, GNR 11, BNR 23,25
KRISTENSEN OG STORUM
3788 STABBESTAD

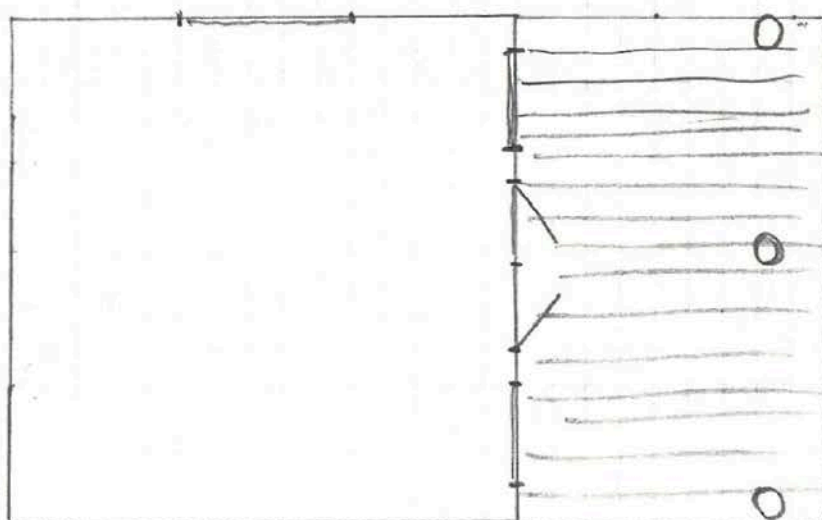
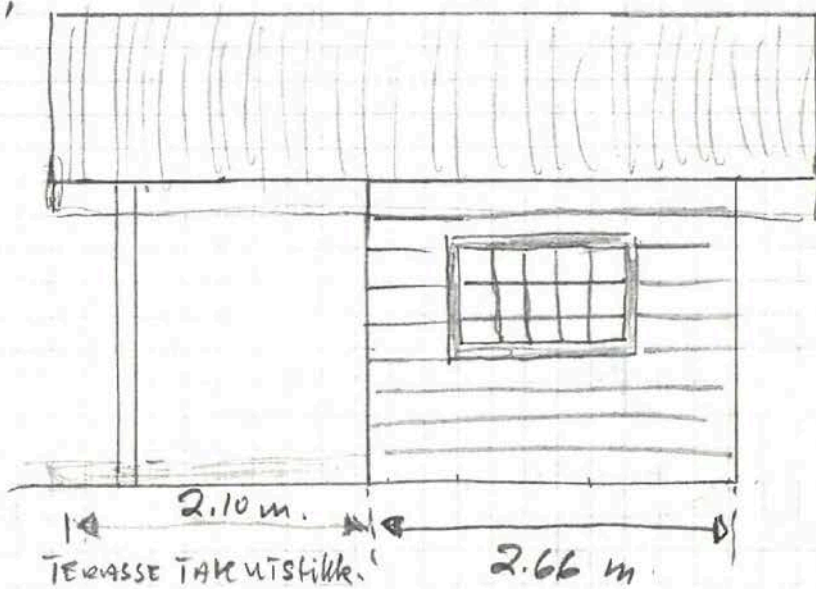


ARBEIDSFELLESSKAPET
SIVILARKITEKTERE
TROND BENTZEN OG HANS OTTVAD OLESEN
ØSTROMHUSGATEN 18
0401 ORLO
Tlf. 02-20 43 30
Fak 02-28 15 41

Hans Ingvald Olsen



01. 11. 83



LÅLTET
TØMMER HYTE.
10 m²

TERASSE CA 6-7 m²



Matrikkelrapport

MAT0001

Samlet rapport for matrikkelenhet



For matrikkelenhet:

Kommune: 3814 - KRAGERØ
Gårdsnummer: 11
Bruksnummer: 110

Utskriftsdato/klokkeslett: 03.04.2023 kl. 13:12

Produsert av: Knut Jarle Sjørdalen

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: ROSEFJELL
Etableringsdato: 04.02.1986
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 11 / 110	3 948,7 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		270256	JØRGENSEN KARL ARNOLD		OLE HALVORSENS VEI 109 3788 STABBESTAD	1 / 2
Hjemmelshaver		270457	MORTENSEN ÅSE HILD		OLE HALVORSENS VEI 109 3788 STABBESTAD	1 / 2

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6523158	524033		3 948,7 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
	Annen referanse				
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	3814 - 11/110		
		Omnummerert fra:	0815 - 11/110		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	04.02.1986				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0815 - 11/23	-3 951	
		Mottaker	0815 - 11/110	3 951	

Adresser						
Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Ole Halvorsens vei	1228	109		Grunnkrets: 0105 Myra Stemmekrets: 1 Levangsheia Kirkesokn: 05090102 Levangsheia Postnr.område: 3788 STABBESTAD Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6523162	524032		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	15 161 299	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	135	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6523162 Øst: 524032	Bruksareal totalt:	135	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	50	0	50	0	0	0	0	0
H01	1	85	0	85	0	0	0	0	0

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC
1228 Ole Halvorsens vei 109	H0101		Bolig		0	0		0	0
								11/110	

Bygningsnr:	15 592 893	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	03.10.1991
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	212	Vannforsyning:	Tilkn. privat vannverk	Igangsettingstillatelse:	15.12.1993
	Nord: 6523192 Øst: 524023	Bruksareal totalt:	212	Avløp:		Tatt i bruk:	15.12.1994
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0				
	Biobrensel						
Oppvarming:	Elektrisk						
	Annen oppvarming						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	0	45	45	0	0	0	0	0
H01	0	0	167	167	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	11/110

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SHRISTIANSEN CATO		
Tiltakshaver		STORUM SVEIN		

Bygningsnr:	165 335 252	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6523173 Øst: 524007	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	10				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

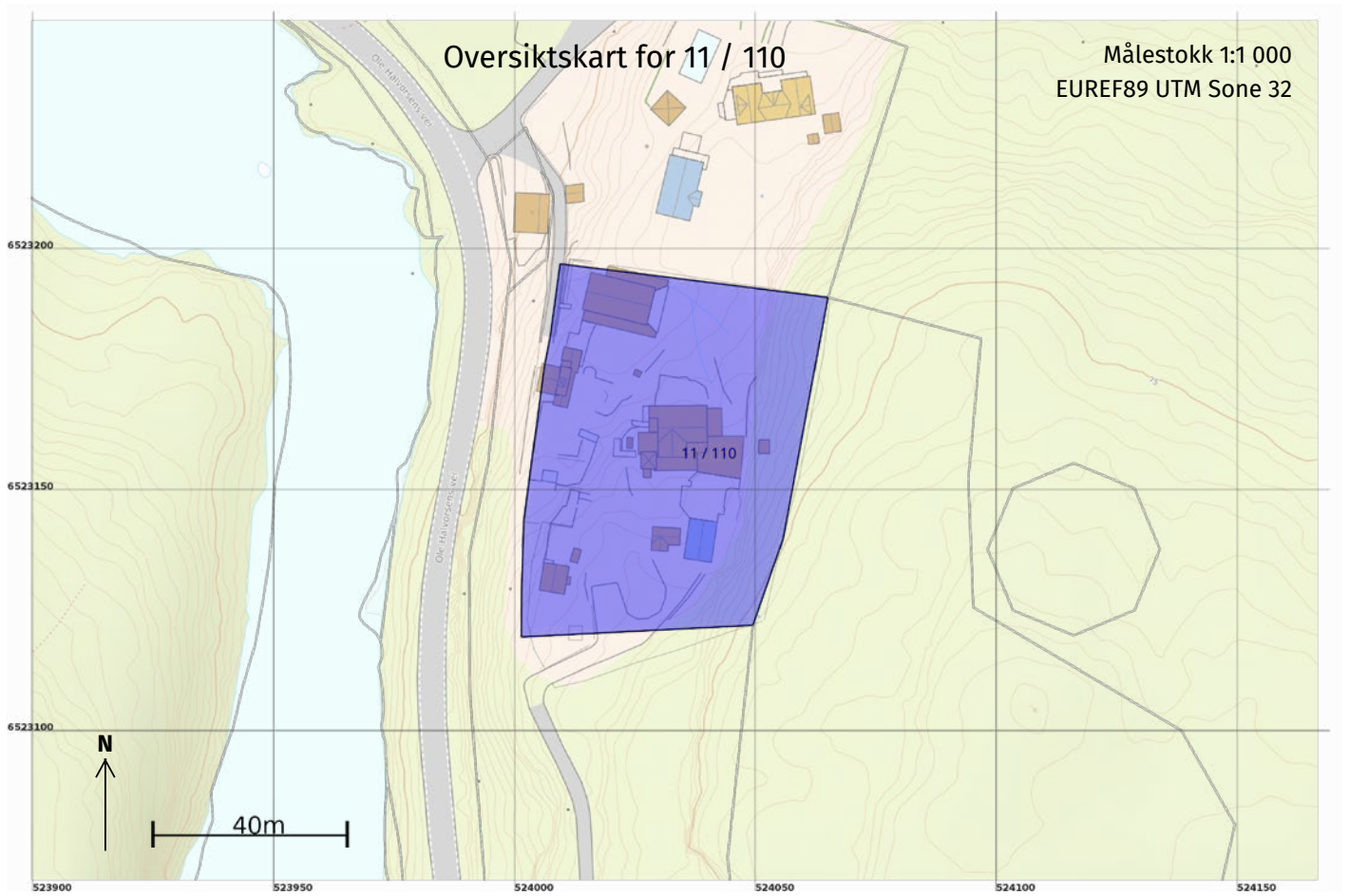
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	0	0	0	0	0	10	0

Bruksenheter

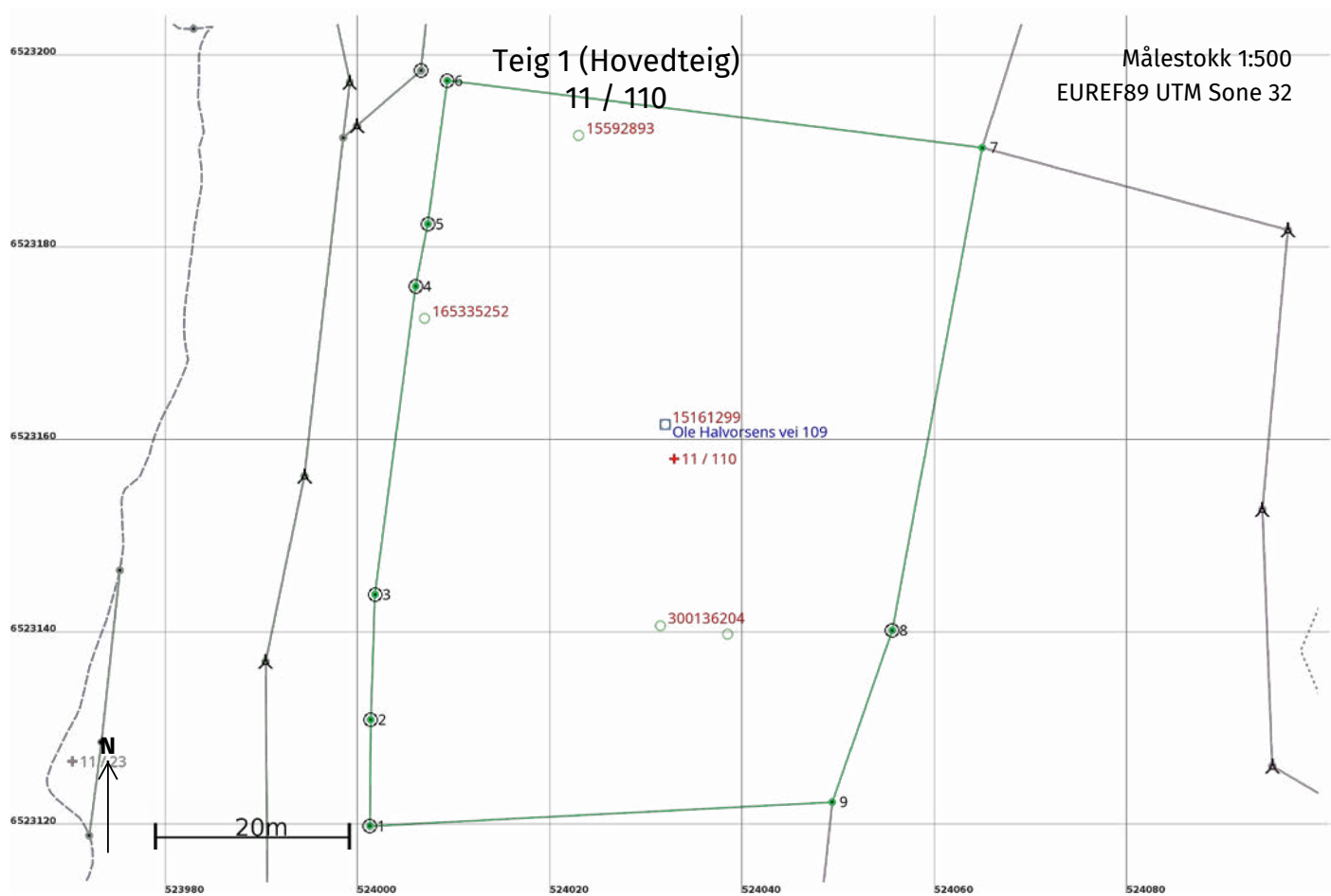
Adresse		Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom		Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet		
					Unummerert bruksenhet		0	0	0	0		0	0	11/110		
Bygningsnr:	300 136 105				Bebygd areal:		35	Ant. boliger:	0		Datoer					
Løpenr:					Bruksareal bolig:		0	Ant. etasjer:	1		Rammetillatelse:					
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32				Bruksareal annet:		31,5	Vannforsyning:			Igangsettingstillatelse:					
	Nord: 6523140 Øst: 524039				Bruksareal totalt:		31,5	Avløp:			Tatt i bruk:					
Bygningsendringskode:					Bruttoareal bolig:		0	Har heis:	Nei		Ferdigattest:					
Bygningstype: Verkstedbygning					Bruttoareal annet:							Meldingssak registrer tiltak:		05.05.2010		
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring					Bruttoareal totalt:		0					Meldingssak tiltak fullført:		01.01.2013		
Bygningsstatus: Meldingssak tiltak fullført					Alternativt areal:		0					Midlertidig brukstillatelse:				
Energikilder:					Alternativt areal 2:		0									
Oppvarming:																
Etasjer																
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2							
H01	0	0	31,5	31,5	0	0	0	0	0							
Bruksenheter																
Adresse		Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom		Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet		
					Unummerert bruksenhet		0	0	0	0		0	0	11/110		
Kontaktpersoner																
Rolle		Føds.dato/org.nr		Navn		Bruksenhet		Adresse								
Tiltakshaver		270256		JØRGENSEN KARL ARNOLD				OLE HALVORSENS VEI 109								
								3788 STABBESTAD								
Kontaktperson		270256		JØRGENSEN KARL ARNOLD				OLE HALVORSENS VEI 109								
								3788 STABBESTAD								
Bygningsnr:	300 136 204				Bebygd areal:		12	Ant. boliger:	0		Datoer					
Løpenr:					Bruksareal bolig:		0	Ant. etasjer:	1		Rammetillatelse:					
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32				Bruksareal annet:		10	Vannforsyning:			Igangsettingstillatelse:					
	Nord: 6523141 Øst: 524032				Bruksareal totalt:		10	Avløp:			Tatt i bruk:					
Bygningsendringskode:					Bruttoareal bolig:		0	Har heis:	Nei		Ferdigattest:					
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig					Bruttoareal annet:							Meldingssak registrer tiltak:		05.05.2010		
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring					Bruttoareal totalt:		0					Meldingssak tiltak fullført:		01.01.2014		
Bygningsstatus: Meldingssak tiltak fullført					Alternativt areal:		0					Midlertidig brukstillatelse:				
Energikilder:					Alternativt areal 2:		0									
Oppvarming:																
Etasjer																
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2							
H01	0	0	10	10	0	0	0	0	0							

Bruksenheter								
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	11/110
Kontaktpersoner								
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse				
Tiltakshaver	270256	JØRGENSEN KARL ARNOLD		OLE HALVORSENS VEI 109 3788 STABBESTAD				
Kontaktperson	270256	JØRGENSEN KARL ARNOLD		OLE HALVORSENS VEI 109 3788 STABBESTAD				



03.04.2023 13:12

Side 7 av 9



03.04.2023 13:12

Side 8 av 9

Areal og koordinater

Areal: 3 948,7 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6523158 Øst: 524033

Grensepunkt / Grenselinje			Ytre avgrensing			
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm) Radius
1	6523120,28	524001,31		Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14
			11,05			
2	6523131,33	524001,38		Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14
			13,01			
3	6523144,33	524001,83		Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14
			32,29			
4	6523176,34	524006,06		Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14
			6,60			
5	6523182,81	524007,34		Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14
			15,03			
6	6523197,71	524009,35		Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14
			56,03			
7	6523190,74	524064,94		Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14
			51,01			
8	6523140,60	524055,57		Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14
			18,89			
9	6523122,77	524049,34		Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14
			48,09			

MÅLEBREVA uten grensejustering
med grensejustering

Kommune
Kragerø

J.nr.	017/86
Målebrev nr.	099/37
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.	12.2.1986, Dbnr. 0586/86

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	11	110	
	Bruksnavn/adresse ROSEFJELL		
Areal	3951.0		

Dagbokstempel

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

Dato for forretningen	01.06.87
Rekvirent	adv. Jens Røegh pva.hjemmelshaver
Bestyrer	Knut Taraldsen
Forretning	kartforretning over eiendommen Rosefjell, gnr.11 bnr.110. Reglaternummer 110 er tildelt ved midlertidig forretning tinglyst 12.2.1986

Underskrift

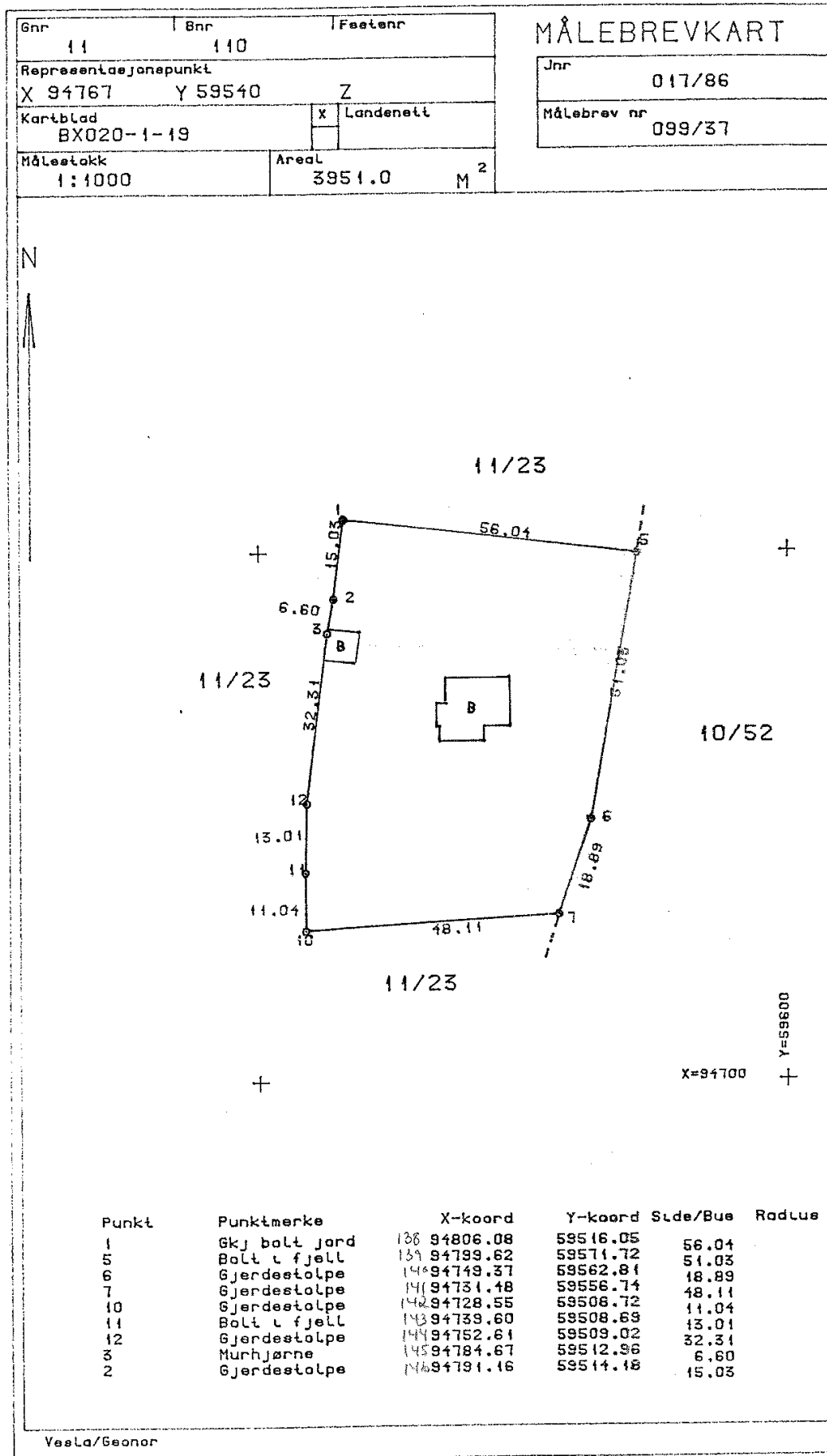
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Kragerø	11.11.88	Knut Taraldsen	Kjell Sjetne

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglystingsstempel
Dbnr. 4035/88. 24.11.1988	

Påtegninger (rettelser o.l.)

--



Kommune		Ferdigattest etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr. 1	
Ansvarlig søker (navn, adresse) Karl Jørgensen Rosefjell Stabbestad 3756 Sannidal		Tiltakshaver (navn, adresse) Åse Mortensen/Karl Jørgensen Rosefjell Stabbestad 3766 Sannidal	
Ferdigattest er gitt for			
Elendom/adresse Rosefjell	Gnr. 11	Bnr. 110	Festenr.
Seksjonsnr. 			
Spesifikasjon Tiltakets/byggets art "Låven med det rare i" - Bruksenring 3. etg og utbedring i 1. etg.			
Vedtatt fattet av Bygn.sjefen 06.04.99, jfr. brev av 12.2.99		Vedtatt dato	Saksnr.
Dato sluttkontroll 7.1.2000	Kontrollansvarlig		
Merknader	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl § 93). Ingen (når røykarslere og stigetrinn er montert).		
Underskrift			
Sted Kragerø	Dato 14.01.2000	Stempel/underskrift Arne Fuglestad e.f. Sign.	
Kopi sendt til			
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	



Kragerø kommune
Byggesak

Trulssen Vvs As
Ole Halvorsens vei 173
3788 Stabbestad

Deres ref.

Vår ref.
25/3153 - 5

Dato
22.09.2025

Saksnummer i saken: 25/3153

Ferdigattest - Gbnr. 11/110 - Ole Halvorsens vei 109 - Svømmebasseng

Ett-trinnstillatelse gitt	08.07.2005
Gårds- og bruksnummer	11/110
Byggested (adresse)	Ole Halvorsens vei 109
Tiltak	Svømmebasseng
Ansvarlig søker	Trulssen VVS AS
Tiltakshaver	Karl Jørgensen

Kragerø kommune v/Bygg og areal godkjenner søknaden om ferdigattest i medhold av pbl. § 21-10, jf. byggesaksforskriften (SAK10) §§ 8-1 og 8-2, for svømmebasseng, mottatt 19.08.2025 og ytterligere opplysninger mottatt 15.09.2025.

Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. pbl. §§ 20-1 og 20-3.

Det bekreftes at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter, er oppfylt.

På dette grunnlaget utsteder bygningsmyndigheten ferdigattesten.

Postadresse
Kragerø kommune
Pb. 128
3791 KRAGERØ

Besøksadresse
Rådhusgata 5
3770 KRAGERØ

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

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

Gebyr

§ 3-9. Ferdigattest der det har gått mer enn fem år siden første tillatelse i byggesaken ble gitt.	Kr 6120,-
--	-----------

Klagerett

Vedtaket kan påklages i henhold til pbl. § 1-9 og forvaltningslovens § 28. Eventuell klage sendes skriftlig til Kragerø kommune v/Bygg og areal, innen 3 uker etter at underretning om vedtak er mottatt.

Med hilsen

Sivert Mathias Amundsen
Rådgiver

Kristin Bull Ellegård
Rådgiver/jurist - Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til
Karl Jørgensen

Mottakere
Trulssen Vvs As

Ole Halvorsens vei 173 3788

Stabbestad



Kragerø kommune
Byggesak

Karl Jørgensen

Deres ref.

Vår ref.
25/3154 - 2

Dato
20.08.2025

**Midlertidig brukstillatelse - Gbnr. 11/110 - Ole Halvorsens vei 109 - Gjeste-
/ sovebygning)- tiltak omsøkt før 98**

Gårds- og bruksnummer: 11/ 110
Byggested (adresse): Ole Halvorsens vei 109
Tiltak: Nybygg Gjeste/sovebygning, som omsøkt 1989
Tiltakshaver: Karl Jørgensen
Ansvarlig søker: Sørtakst AS v/Thomas Kildahl

Kragerø kommune v/Bygg og areal godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for tiltaket.

Midlertidig brukstillatelse til tiltak omsøkt før 1998 vil ikke bortfalle, men er å anse som en evigvarende brukstillatelse (Prop. 99L)

Med hilsen

Kai Johansen
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Postadresse
Kragerø kommune
Pb. 128
3791 KRAGERØ

Besøksadresse
Rådhusgata 5
3770 KRAGERØ

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

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



Kragerø kommune
Byggesak

Karl Jørgensen
Ole Halvorsens vei 109
3788 Stabbestad

Deres ref.

Vår ref.
25/3152 - 3

Dato
05.09.2025

**Vedr. Søknad om ferdigattest - Gbnr. 11/110 Ole Halvorsens vei 109 -
Hobbyverksted**

Vi viser til din søknad om ferdigattest som er mottatt hos oss 19.08.2025.

Kragerø kommune har, slik det fremgår av kommunens brev datert 05.05.2010, godtatt tiltaket som melding etter tidligere plan- og bygningslov av 14.06.1985 § 86a, bokstav b), jf. Pbl. § 34-4 fjerde ledd. Det er derfor ikke krav om ferdigattest for tiltaket.

Dette innebærer at oppføringen av hobbyverkstedet allerede er godkjent den 05.05.2010.

Med hilsen

Kristin Bull Ellegård
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Postadresse
Kragerø kommune
Pb. 128
3791 KRAGERØ

Besøksadresse
Rådhusgata 5
3770 KRAGERØ

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

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



Kragerø kommune
Byggesak

Karl Jørgensen
Ole Halvorsen vei 109
3788 STABBESTAD

Deres ref.

Vår ref.
25/3155 - 2

Dato
05.09.2025

Vedr.: Melding om bygning unntatt søknadsplikt – Gbnr. 11/110 Ole Halvorsens vei 109 – Erstatningsuthus/ved- og redskapsbod

Vi viser til din melding om tiltak som er mottatt hos oss 19.08.2025.

Kragerø kommune har den 05.05.2010 godtatt tiltaket som melding etter tidligere plan- og bygningslov av 14.06.1985 § 86a, bokstav b), jf. Pbl. § 34-4 fjerde ledd, se vedlegg til dette brev.

Dette innebærer at oppføringen av erstatningsuthuset/ved- og redskapsbod allerede er godkjent den 05.05.2010.

Med hilsen

Kristin Bull Ellegård
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg

Godtatt melding om erstatningsuthus - Gnr. 11 bnr. 110 Ole Halvorsens vei 109

Postadresse
Kragerø kommune
Pb. 128
3791 KRAGERØ

Besøksadresse
Rådhusgata 5
3770 KRAGERØ

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

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

Nabolagsprofil

Ole Halvorsens vei 109

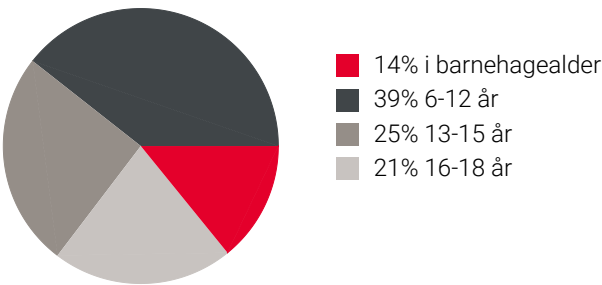
Offentlig transport

🚏 Rognlitoppen Linje 701	10 min 🚶 0.8 km
✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 50 min 🚗

Skoler

Levangsheia oppvekstsenter (1-7 kl.) 28 elever, 3 klasser	13 min 🚶 1 km
Sannidal ungdomsskole (8-10 kl.) 171 elever, 12 klasser	22 min 🚗 20.5 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	32 min 🚗 29.2 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	48 min 🚗 53.4 km

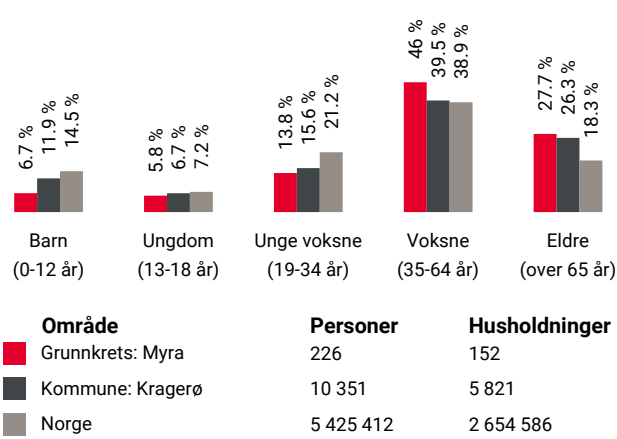
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	40%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

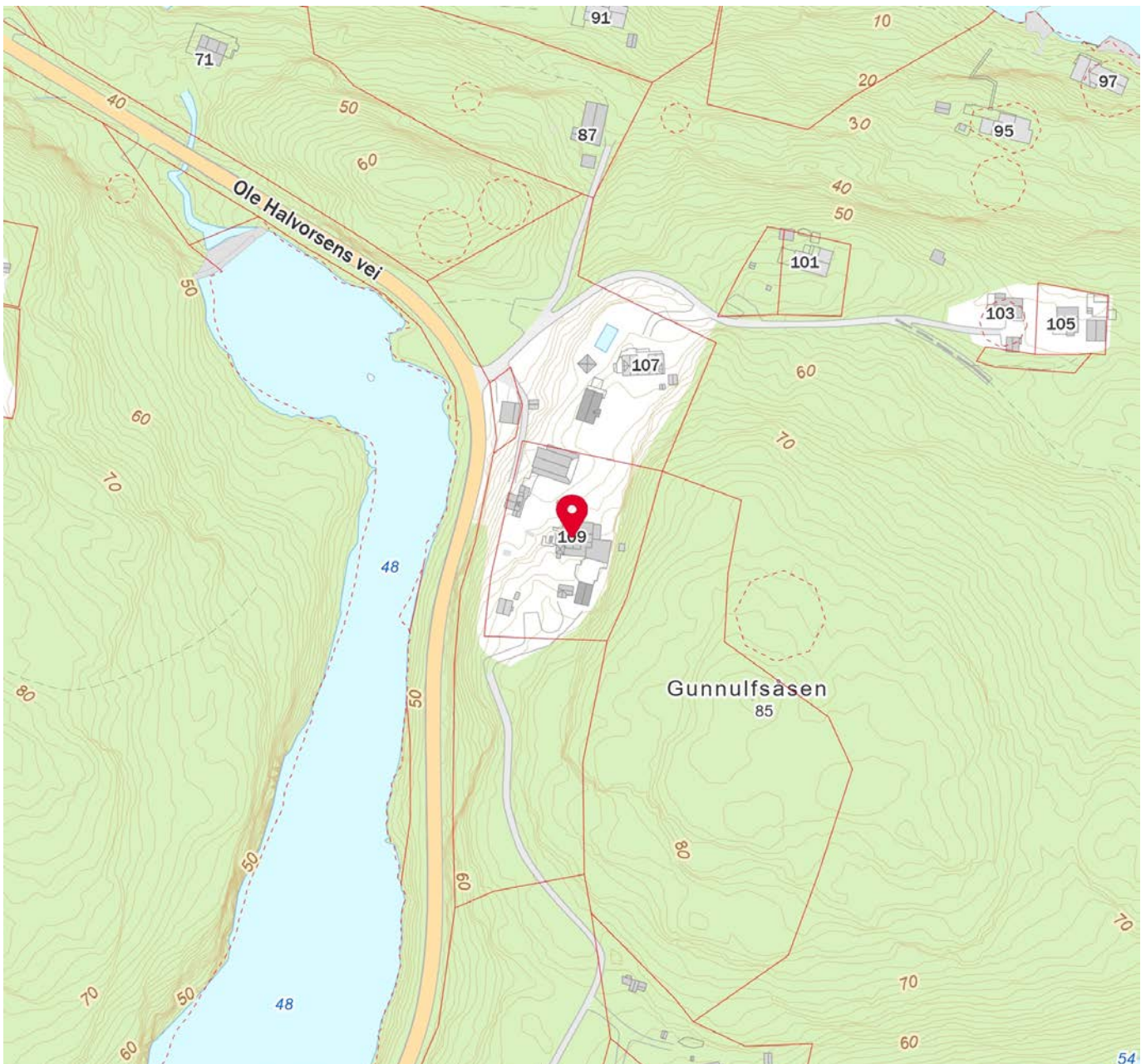
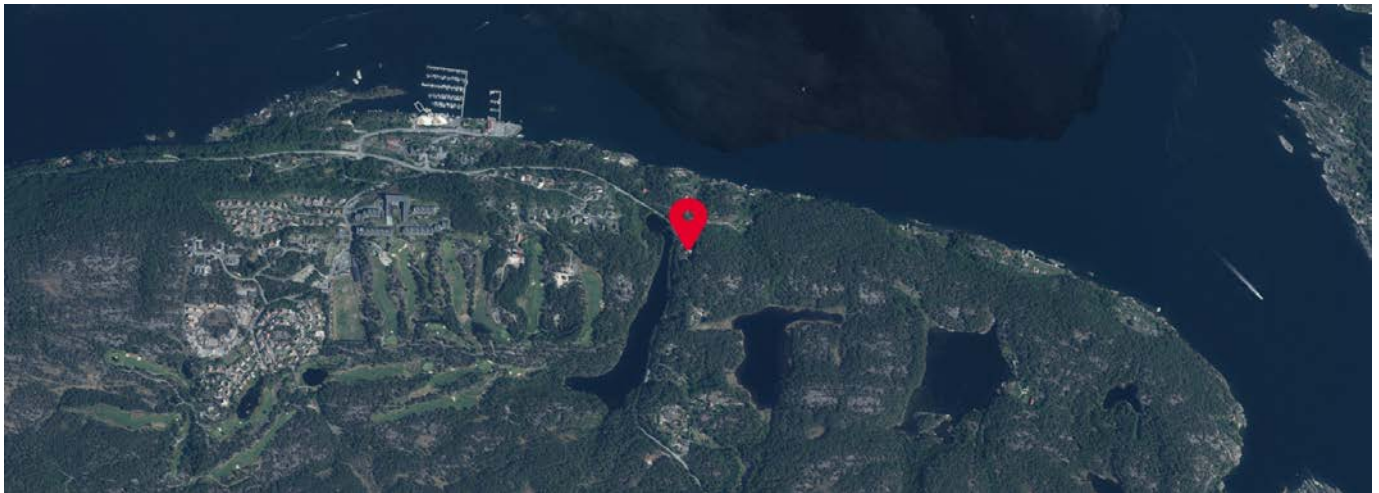
Levangsheia barnehage (1-5 år) 7 barn	12 min 🚶 1 km
--	------------------

Dagligvare

Joker Westgaard	8 min 🚗
Coop Extra Haugtun PostNord	21 min 🚗 20.4 km

Sport

🏀 Levangsheia skole ballbenge Ballspill	11 min 🚶 0.9 km
🏈 Gåsmyr idrettspark Fotball, friidrett	7 min 🚗 5.9 km
🏊 MOT Kragerø	29 min 🚗



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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: Ole Halvorsens vei 109
3788 STABBESTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ronny Jørstad

Telefon: 413 20 888
E-post: ronny.jorstad@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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre