

aktiv.





Eiendomsmegler

Nora Eikeland

Mobil 464 20 926

E-post nora.eikeland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 790 000,-
Omkostn.: Kr 71 100,-
Total ink omk.: Kr 2 861 100,-
Selger: Tommy Jørgensen
Solveig Sang Soon

Jørgensen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1979
BRA-i/BRA Total 180/180 kvm
Tomtstr.: 1469 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 57, bnr. 17
Oppdragsnr.: 1302250207

Heglandsveien 27

Romslig enebolig oppført i 1979 og dobbel garasje fra 1987.

Eneboligen går over to plan og inneholder:

Underetasje: Gang, soverom, bad, vaskerom, bod, soverom/hobbyrom, rom brukt som kjellerstue (vist som hobbyrom/klesrom på byggetegningene) og 2 boder/liten integrert garasje.

Hovedplan: Gang, bad, 2 soverom, kjøkken, spisestue og stue.

Eiendommen ligger tilbaketrukket og idyllisk til, i et solrikt og barnevennlig nabolag. Her bor du fredelig og naturnært, men likevel sentralt – med flotte turmuligheter og servicetilbud i nærheten.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	92
Andre vedlegg	111
Nabolagsprofil	128
Budskjema	136

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 180 m²

BRA totalt: 180 m²

TBA: 25 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 95 m² Gang, 2 soverom, bad, vaskerom, kjellerstue, 3 boder.

1. etasje

BRA-i: 85 m² Gang, bad, 2 soverom, kjøkken, spisestue, stue.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 m²

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1469 m²

Tomtebeskrivelse

Festet tomt på ca. 1469kvm i følge tinglyst målebrev. Tomten ligger solrikt og tilbaketrukket til, og er opparbeidet med gruset adkomst, gressplen og beplantning i form av busker og frukttrær (eple). Ellers naturtomt. På sydvestsiden av boligen er det laget en koselig grillstue. Det er også to andre småbygg i enkel forfatning, et skur og en lekestue.

Grunneier: Bjørnar Tonstøl

Festeavgift kr: 1269,- pr. år 2025 i følge eier.

Festekontrakten er tidsbestemt og inngått for 99 år. Festekontrakten ble inngått i 1978, og festeavgift reguleres etter konsumprisindeks hvert 10 år. Neste gang i 2028.

Festekontrakten inneholder diverse vilkår, følgende kan nevnes:

*Festeren har rett til fri veigrunn fra byggeplassen til Brynmoveien og rett til å benytte

Brynemoveien ned til Heglandsveien.

*Grunneieren har rett til å benytte den veien festeren opparbeider.

*Festeren har rett til å grave brønn, legge rør og føre kloakken ut i grunn alt etter grunneierens nærmere anvisning (merk, løsningen må også godkjennes av Kragerø kommune).

*Festeren har rett til gangsti fra tomta, ned lia til Heglandsveien.

*Festeren har rett til parkeringsplass ved Heglandsveien vest for Rennebekken til bruk når snøforholdene måtte gjøre det vanskelig å kjøre til tomten.

*Festeren har rett til å føre frem elektriske ledninger til tomta.

Rettighetene over gjelder på eiendommen Hegland, gnr. 57, bnr. 7 i Kragerø kommune.

Eiendommen bestod tidligere av to parseller (gnr. 57, bnr. 17 og gnr. 57, bnr. 27), som ble sammenslått i 1985. Festekontrakten for gnr. 57, bnr. 27 er tinglyst i 1985 og overført til eiendommens grunnboksblad ved sammenslåing. Det må antas at festeavgiften på de to parsellene har blitt lagt sammen, når parsellene ble sammenslått. Med vilkårene i sistnevnte kontrakt kan det se ut som at festeavgiften skal reguleres neste gang i 2025.

Festekontrakten ligger vedlagt i prospekt.

Beliggenhet

Eiendommen ligger tilbaketrukket og idyllisk til, i et solrikt og barnevennlig nabolag. Her bor du fredelig og naturnært, men likevel sentralt – med flotte turmuligheter og servicetilbud i nærheten.

Det er gangavstand til Alti kjøpesenter, barnehage og barneskole. Til Kragerø sentrum tar det kun ca. 15 minutter med bil. Sommerstid yrer byen av liv med konserter, utstillinger, teaterforestillinger og sommershow. Herfra går det også ferjer ut til de mange øyene i Kragerøskjærgården.

Området byr på kort vei til blant annet ridesenter og Kragerø Resort Spahotell, som også har et av Norges flotteste golfanlegg. Fra Tangen er det hyppige bussavganger mot både Kragerø, Kristiansand og Oslo.

Rett utenfor døren finner du fine turområder. I nærområdet, mellom Tangen og Stabbestad, ligger også Kjølebrønd – et eldorado for friluftinteresserte med flotte turstier og gode muligheter for padling i kano.

Adkomst

Se kartskisse eller kontakt megler for kjørebekräftelse til eiendommen. Eiendommen vil bli merket med Aktiv tilsalgsskilt.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Sannidal barneskole og barnehage.

Skolekrets

Sannidal og Kragerø.

Bygningssakkyndig

Jacob Unosen Ramberg

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig står å på støpt såle i betong og grunnmur i betong og leca. Reisverk i tre med stående bordkledning. Valmtak med taktekking av takstein.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapport fra Ramberg Takst, datert 03.11.2025. Tilstandsrapporten ligger vedlagt i prospektet.

Innhold

Eneboligen går over to plan og inneholder:

Underetasje: Gang, soverom, bad, vaskerom, bod, soverom/hobbyrom, rom brukt som kjellerstue (vist som hobbyrom/klesrom på byggetegningene) og 2 boder/liten integrert garasje.

Hovedplan: Gang, bad, 2 soverom, kjøkken, spisestue og stue.

Det er i tillegg en dobbel garasje.

Se forøvrig takstmann sine kommentarer hva gjelder soverom og kjellerstue i underetasjen. Utdrag fra rapport: "Det er registrert for små vinduer til kjellerstue, her er det kjellervinduer og avvik i forhold til dagslysflate. Soverom i underetasje ved inngangsdør er 14,5m³, rett under anbefalte 15m³ til soverom". Se også info under midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

Standard

Romslig enebolig oppført i 1979 og dobbel garasje fra 1987. Boligen består i all hovedsak av eldre bygningsdeler hva gjelder det utvendige. Innvendig er boligen oppgradert med noen nyere overflater, malt opp de fleste overflater, ny varmepumpe (2025), nyere varmtvannsbereder, nyere komfyr og platetopp, malt opp kjøkkeninnredning og lagt fliser på veranda. Ny eier må påregne oppgraderinger hva gjelder noen innvendige bygningdeler, feks. bad i årene som kommer. Det henvises til tilstandsrapporten som er utarbeidet i forbindelse med salget.

Fra et hyggelig overbygd inngangsparti kommer du inn i boligens gang i underetasjen. Herfra er det videre inngang til soverom, bad, vaskerom, bod, soverom/hobbyrom, kjellerstue/hobbyrom og boder/liten integrert garasje. Gangen har flislagt gulv med varmekabler, panel på vegger og mdf plater med spotter i himling. Her er det satt inn skyvedørsgarderobe. Badet er eldre med belegg på gulv og plater på veggene. Rommet inneholder dusjkabinett, toalett og servant med underskap. Vaskerom har belegg på gulv og plater på veggene. Her er det opplegg til vaskemaskin, utslagsvask samt varmtvannstank. På innsiden av vaskerommet er det en bod med god oppbevaringsplass. Soverom / hobbyrom er romslig og har flislagt med varmekabler, og lysmalt panel på vegger og i himling. Soverommet som ligger nærmest inngangen er pusset opp for ca. 12 år siden og malt mdf-plater på veggene, takess i himling og laminat på gulv. Rom brukt som kjellerstue/treningsrom er tegnet inn som hobbyrom/klesbod på tegningene (se mer info under midlertidig brukstillatelse og ferdigattest) fremstår lysmalt og romslig. Her er det laminat på gulvet og videre inngang til 2 boder/liten integrert garasje. I trappeoppgangen til hovedplan er det nylig montert en ny varmepumpe.

På hovedplan er gang, bad, to soverom, kjøkken, spisestue og stue. Stue og spisestue fremstår romslig og svært koselig. Rommet er malt opp i en behagelig grønn tone, og det er lagt en fin parkett. Det er utgang til sydvestvendt, overbygd veranda med ettermiddags- og kveldssol sommerstid. Pipa er dekorert med flotte skiferstein og det er satt inn en vedovn som varmer godt. Det er god plass til både sofamøblement og spisestue. Kjøkkenet har en lys og plassbygd innredning med integrert kjøleskap, komfyr og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin følger også med. Praktisk kjøkkenøy perfekt som spiseplass og ekstra oppbevaring. Kjøkkenet har flis mellom benk og skaper, laminert benkeplate og spotter i himling. Badet på hovedplan er flislagt med varmekabler i gulv og inneholder dusjkabinett, servant med underskap og speil og toalett. Det er to soverom på hovedplan. Hovedsoverommet har skyvedørsgarderobe og utgang til sydøstvendt veranda. Begge soverommene er nylig malt opp.

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.

Forhold som har fått TG2:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Det er registrert stedvis takstein som har flyttet seg, mønestein med skader og som ligger skjevt.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp. Det er registrert utgått forventet levetid på luftehatt. Rust på renner og nedløp. Nedløp som slipper vann ned ved konstruksjonen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert redusert lufting, underliggere ligger mot grunnmur.

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er registrert utettheter rundt inngangsdør, synlig lysinnslipp mellom dørbblad og tetteliste. Det er registrert utettheter rundt plassbygd tredør mot bod, kald luft inn. Det er registrert råteskader i bunn av plassbygd tredør. Det er registrert slitasje på dører.
- Innvendige overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er registrert stedvis merker, slitasje og noe forvitring.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rom under terreng: Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Innvendig trapp: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det er registrert noe slitasje og misfarge på dører. Det er registrert innerdør som tar i karm.
- Bad u.etg: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Vaskerom u.etg: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Kjøkken: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er registrert noe svelling, små merker og stedvis løse håndtak til kjøkkenfronter. Det er registrert noe bruksslitasje og små merker på kjøkkenbenk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Stoppekran fra byggeår.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Elektrisk anlegg: Med tanke på alder og manglende dokumentasjon, så anbefales det en kontroll av anlegget. Husk at skrusikringer kan få en merknad om skifte til automatsikringer ved kontroll.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Fuktsikring har over halvparten av forventet levetid oppbrukt. Det er registrert manglende toppliste, vann kan renne ned bak fuktsikring.
- Det er registrert sprekker, riss og små skader på fundament og grunnmur.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Forhold som har fått TG3:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er registrert misfarge på undertak, dette er nok etter kondensering med tanke på avvik rundt lufting og stedvis manglende isolasjon. Det er registrert en fuktskade rundt

pipe, dette er etter en lekkasje rundt pipehatt som ble utbedret i 2018. Det er registrert stedvis fuktmerker.

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Terrasser: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Det er påvist råte i konstruksjonsdeler. Flis på betongdekke er en risikokonstruksjon da dette er over boligrom.
- Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Det er registrert skjevheter og manglende rekkverk på tretrapp.
- Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn. Fyringsforbud er på ildsted i underetasje, feier har godkjent bruk av ildsted i 1. etasje.
- Bad u.etg: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Vaskerom u.etg: 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.
- Utstyr for varsling og slukking av brann: Brannslukningsapparat har utgått alder.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapport fra Ramberg Takst, datert 03.11.2025. 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.

Parkering

Dobbel garasje med manuelle porter (porter er i utgangspunktet mekaniske/elektriske, men er i stand). Ellers god plass til biloppstillingsplasser på egen tomt.

Forsikringsselskap

Tryg.

Polisenummer

8732590

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Vedfyring og elektrisk.

Nåværende eier opplyser at de har fått fyringsforbud på vedovnen i underetasjen.

Info strømforbruk

Strømforbruk utgjorde 16019 kWh i 2024 i følge eier.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 790 000

Kommunale avgifter

Kr 15 763

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr (septik), renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon

i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 4 901

Eiendomsskatt år

2025

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 717 866

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 871 465

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 57, bruksnummer 17 i Kragerø kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4014/57/17:

10.02.1978 - Dokumentnr: 429 - Fstekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

Dette er festekontrakten mellom grunneier Bjørnar Tonstøl og festere av Heglandsveien 27 (gnr. 57, bnr. 17). Se mer info ang festekontrakten under punktet "tomt".

12.04.1985 - Dokumentnr: 1172 - Vilkår i festekontrakt

Gjelder feste

FESTE-TID: 99 ÅR

ÅRLIG AVGIFT NOK 120

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

LEIEN KAN REGULERES

MED FLERE BESTEMMELSER

Dette er festekontrakten mellom grunneier Bjørnar Tonstøl og festerne av Heglandsveien 27 (gnr. 57, bnr. 27). Denne parsellen (tidligere tilleggstomt) er slått sammen med gnr. 57, bnr. 17.

10.01.1978 - Dokumentnr: 112 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4014 Gnr:57 Bnr:7

Dette er målebrevet på gnr. 57, bnr. 17.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 25.09.1979. Følgende arbeider/anmerkninger gjenstod før det kunne utstedes ferdigattest: feierluke for nærmeste brennbart materiale, støpe i bunn av feierluke, rest pussing leca og rekkverk terrasse. Megler har ikke kontrollert om arbeidene over er fullført.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg/tiltak. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse, da det er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Midlertidig brukstillatelse ligger vedlagt i prospekt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 07.12.1977. Disse stemmer godt med dagens løsning med unntak av noe endringer hva gjelder planløsning i 1. etasje. I 1. etasje er sportsbod fjernet med fordel for større gang, hobbyrom/klær er gjort om til soverom og kjellerstue og inntegnet garasje brukes som boder. Det er søknadspliktig å gjøre om rom inntegnet som "klær" til kjellerstue, megler kan ikke se at bruksendringen er omsøkt.

Det foreligger tegninger fra dobbel garasje stemplet av kommunen 10.06.1987. Disse stemmer godt med dagens løsning, med unntak av at ett vindu på nordvestvegg er

gjort om til dør. Det foreligger byggetillatelse, men det er hverken utstedt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket. Mid.bruks eller ferdigattest skal foreligge før et tiltak tas i bruk. Tiltaket er formelt ikke avsluttet hos kommunen, og ny eier anbefales å sjekke muligheten for å fremskaffe midlertidig brukstillatelse. Ny eier overtar ansvar for overnevnte.

Vei, vann og avløp

Septiktank og offentlig vann.

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

Eiendommen har mottatt brev fra Kragerø kommune som varsler at dagens anlegg ikke oppfyller gjeldene krav, og at det vil i løpet av 2026 bli sendt ut pålegg om utbedring eller utskifting av eksisterende løsning. Det står videre i brevet at det deretter vil bli gitt en 24 måneders frist for å gjennomføre nødvendige tiltak og søke ny utslippstillatelse. Brevet ligger vedlagt i prospekt. Kommunen opplyser i e-post at eiendommen ligger langt unna kommunalt tilkoblingspunkt for avløp og vil anbefale privat renseanlegg eller renseanlegg i fellesskap med naboer. Nåværende eier har ikke undersøkt ytterligere vedrørende dette. Ny eier overtar ansvar og kostnader knyttet til eventuelle pålegg, oppgraderinger eller ny avløpsløsning.

Privat avstikker fra hovedvei. Eier står selv ansvarlig for veien og tilhørende vedlikehold. Eier opplyser at brøyting har utgjort ca 9.000-12.000,- pr. år.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område. I kommunens arealdelplan ligger eiendommen i et område vist som boligbebyggelse.

Eiendommen ligger også innenfor hensynssone H710, båndlegging for regulering etter pbl. Kommunens arealdelplan kan fås ved henvendelse megler. Kart ligger vedlagt i prospekt.

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.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

bud inngis.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

69 750 (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))

71 100 (Omkostninger totalt)

87 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

89 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 861 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 877 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 879 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 71 100

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre 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 og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig.

Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no.

Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,85% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 25 000 Markedspakke
- 4 900 Oppgjørshonorar
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 109 415

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 25 000 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Telemarksmegleren AS, organisasjonsnummer 985420785
Kirkegata 26, 3770 Kragerø

Salgsoppgavedato

13.11.2025

**Romslig enebolig med dobbel
garasje. Solrikt og barnevennlig
beliggende!**



Eiendommen ligger tilbaketrukket og idyllisk til, i et solrikt og barnevennlig nabolag. Her bor du fredelig og naturnært, men likevel sentralt – med flotte turmuligheter og servicetilbud i nærheten.

Det er gangavstand til Alti kjøpesenter, barnehage og barneskole.



Tomten ligger solrikt og tilbaketrukket til, og er opparbeidet med gruset adkomst, gressplen og beplantning i form av busker og frukttrær (eple). Ellers naturtomt.

På sydvestsiden av boligen er det laget en koselig grillstue. Det er også to andre småbygg i enkel forfatning, et skur og en lekestue.







Fra et hyggelig overbygd inngangsparti kommer du inn i boligens gang i underetasjen.

Gangen har flislagt gulv med varmekabler, panel på vegger og mdf plater med spotter i himling. Her er det satt inn skyvedørgarderobe.



I trappeoppgangen til hovedplan er det nylig montert en ny varmepumpe.

På hovedplan er gang, bad, to soverom, kjøkken, spisestue og stue.

Stue og spisestue fremstår romslig og svært koselig. Rommet er malt opp i en behagelig grønn tone, og det er lagt en fin parkett.

Det er utgang til sydvestvendt, overbygd veranda med ettermiddags- og kveldssol sommerstid.





Pipa er dekorert med flotte skiferstein og det er satt inn en vedovn som varmer godt.

Det er god plass til både sofamøblement og spisestue.



Kjøkkenet har en lys og plassbygd innredning med integrert kjøleskap, komfyr og platetopp.

Frittstående oppvaskmaskin følger også med. Praktisk kjøkkenøy perfekt som spiseplass og ekstra oppbevaring.





Det er to soverom på hovedplan.
Hovedsoverommet har skyvedørsgarderobe
og utgang til sydøstvendt veranda.
Begge soverommene er nylig malt opp.





Badet på hovedplan er flislagt med varmekabler i gulv og inneholder dusjkabinett, servant med underskap og speil og toalett.



I boligens underetasje finner man bla.
soverom, bad, vaskerom, bod,
soverom/hobbyrom, kjellerstue/hobbyrom.





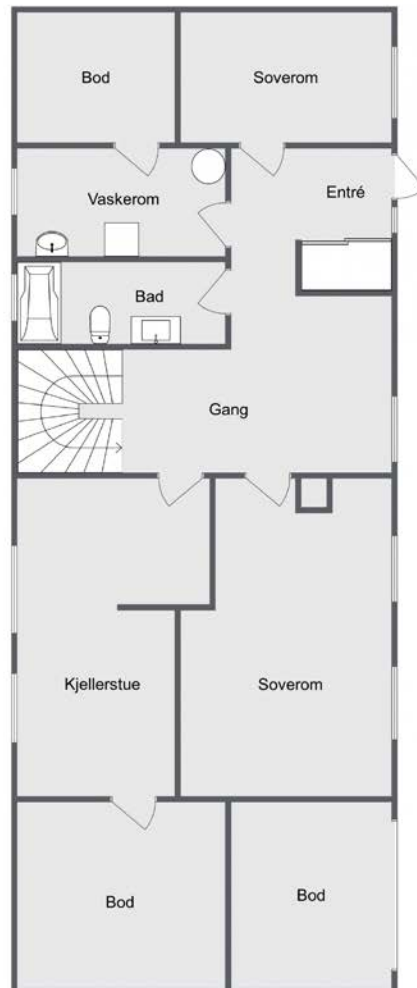




Badet er eldre med belegg på gulv og plater på veggene.
Rommet inneholder dusjkabinett, toalett og servant med underskap.

Heglandsveien 27

1. Etasje



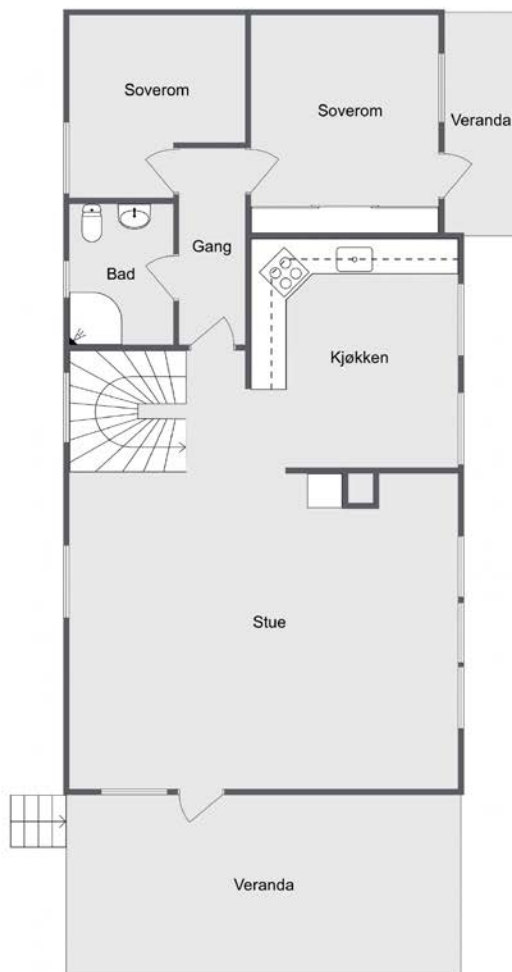
aktiv.

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

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

Heglandsveien 27

2. Etasje



aktiv.

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

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Heglandsveien 27, 3766 SANNIDAL
 KRAGERØ kommune
 gnr. 57, bnr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 268 m² BRA-i: 180 m²



Befaringsdato: 03.11.2025

Rapportdato: 11.11.2025

Oppdragsnr.: 20917-1443

Referansenummer: OR6888

Autorisert foretak: Ramberg Takst

Sertifisert Takstingeniør: Jacob U. Ramberg



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.



Rapportansvarlig

Jacob U. Ramberg

Uavhengig Takstingeniør

jacob@bjerketangen.no

918 89 227



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst ble kontaktet av Tommy Jørgensen for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av enebolig med adresse Heglandsveien 27 i Kragerø kommune.
Det er overskyet på befaringsdagen, ut over dette er alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapporten.

Tilstanden på boligen framstår med normal standard, bruksslitasje og bærer preg av manglende oppgraderinger.

TG: 2 er gitt til: takteking, nedløp og beslag, veggkonstruksjon, ytterdører, overflater, radon, rom under terreng, innvendig dører, innvendig trapp, kjøkken, vannrør, avløpsrør, el-anlegg, drenering, grunnmur, terrengforhold, utvendig vann og avløp og septiktank.

TG: 3 er gitt til: takkonstruksjon, vinduer, terrasse, utvendig trapp, ildsted, våtrom og brannteknisk.
Viser til rapportens underpunkter og at det er viktig at man leser disse, ikke bare sammendraget.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig står å på støpt såle i betong og grunnmur i betong og leca.
Reisverk i tre med stående bordkledning.
Valmtak med takteking av takstein.

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.
Ytterdør i tre med glassfelt.
Terrassedør i tre med glassfelt.

Plassbygd tredør mot bod.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflater av laminat, flis og belegg.
Vegger har overflater av tapet, trepanel og synlig grunnmur.
Himling har overflater av himlingsplater og trepanel.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom 1 etasje:

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

Gulv har overflate av flis.
Vegger har overflater av flis.
Himling har overflate av trepanel.

Vask med baderomsinnredning, toalett og dusjkabinett på baderom.

Baderom underetasje:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv har overflate av våtromsbelegg.
Vegger har overflater av våtromsplater.
Himling har overflate av himlingsplater.

Vask med baderomsinnredning, toalett og dusjkabinett på baderom.

Vaskerom:

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

Gulv har overflate av våtromsbelegg.
Vegger har overflater av tapet.
Himling har overflate av himlingsplater.

Opplegg for vaskemaskin og vaskekum på vaskerom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Folierte skrog med profilerte fronter, stedvis med glassfelt.
Laminat benkeplate med dobbel vask i stål.
Integrert kjøleskap, komfyr og platetopp.
Avsatt plass til oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran lokalisert vaskerom.

Det er avløpsrør av plast.

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

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskap med skrusikringer og fjernavleser.

Røykvarslere og brannslukningsapparat registrert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Underetasje: Vindfang og sportsbod fjernet. Hobbyrom og rom merket for klær er delt på lengden og er soverom og kjellerstue. Garasje er 2 boder på befaringsdagen, men garasjedører er fortsatt der.

Garasje

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

Det er ikke stolper og utvendig areal under tak som vist på tegning, tegning er ikke målsatt, så om om dette ikke er bygd eller om konstruksjonen er ført ut til stolper er vanskelig å si noe om.

Lekestue

- Det foreligger ikke tegninger

Grillbu

- Det foreligger ikke tegninger

Hundehus

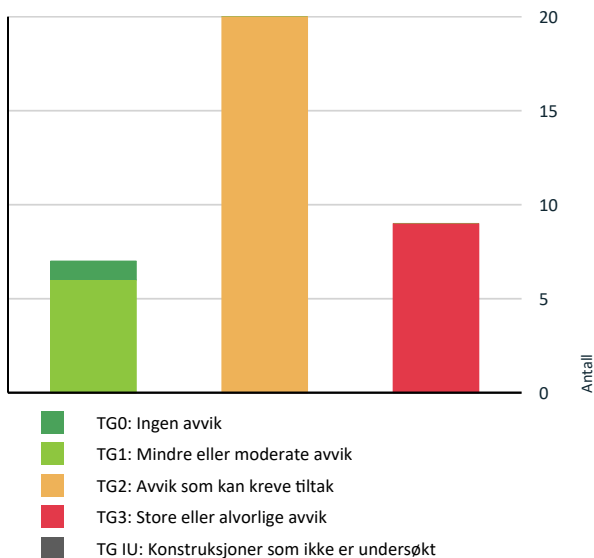
- Det foreligger ikke tegninger

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

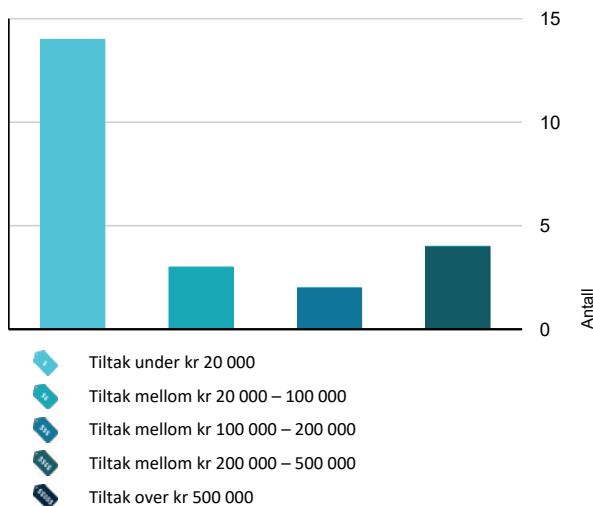
Sammendrag av boligens tilstand

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

Oppdraget gjelder:
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling av enebolig beliggende på Gnr: 57 Bnr: 17 med adresse Heglandsveien 27 i Kragerø kommune.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1 etasje > Bad > Generell** [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 > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Bygningskategori: Småhus.
Bygningstype: Enebolig.
Byggeår: 1979.
Bygningsmateriale: Tre.
BRA: 180.
Ant. etg. med oppv. BRA: 2.

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

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:

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

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

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

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

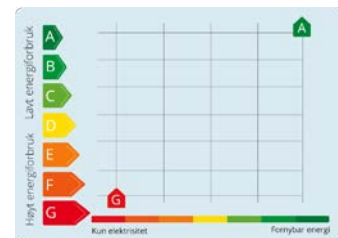
Oppvarmingskarakter:

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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport



Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1979

Standard

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

Vedlikehold

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

Tilbygg / modernisering

2001	Modernisering	Baderom 1 etasje fikk nye flis på gulv og vegg i 2001, eier vet ikke om tettesjikt ble fornyet i 2001.
2006	Modernisering	Kjøkken ble skiftet i 2006.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er registrert stedvis takstein som har flyttet seg, mønestein med skader og som ligger skjevt.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:
 - Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Takstein må utbedres.

Utskiftning av takteking nærmer seg.

Kostnadsestimat er gitt for straktiltak, utskiftning av tekking er et høyere kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Utsnitt takteking.



Utsnitt takteking.



Utsnitt takteking.

Nedløp og beslag

Beslag, renner og nedløp i stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.

Det er registrert utgått forventet levetid på luftehatt.

Rust på renner og nedløp.

Nedløp som slipper vann ned ved konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Det må beregnes utskiftning av renner, nedløp og beslag.

Dette kan overvåkes og eventuelt utføres ved skifte av tekking.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Utsnitt renner.



Utsnitt nedløp.



Utsnitt renner, nedløp og beslag.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert redusert lufting, underliggere ligger mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Ved fornying av bordkledning må lufting også utbedres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Valmtak med sperrer i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert misfarge på undertak, dette er nok etter kondensering med tanke på avvik rundt lufting og stedvis manglende isolasjon.

Det er registrert en fuktskade rundt pipe, dette er etter en lekkasje rundt pipehatt som ble utbedret i 2018.

Det er registrert stedvis fuktmerker.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Påviste skader må utbedres.

Takkonstruksjon må overvåkes.

Ved utbedring av takteking må det utføres ytterligere undersøkelser av takkonstruksjon, utskiftninger må utføres, lufting og isolasjon må utbedres.

Konstruksjonsdeler med fuktskader må skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Utsnitt takkonstruksjon.



Utsnitt takkonstruksjon.



Utsnitt takkonstruksjon.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

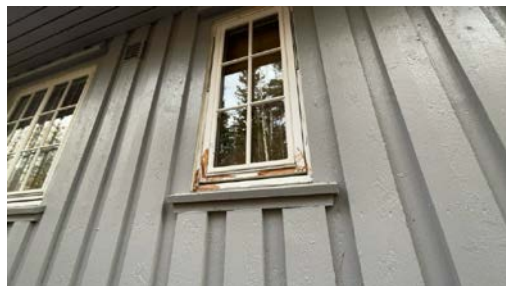
Vinduer står for vedlikehold og utskiftning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.

TG 2 Dører

Ytterdør i tre med glassfelt.
Terrassedør i tre med glassfelt.
Plassbygd tredør mot bod.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Det er registrert utettheter rundt inngangsdør, synlig lysinnslipp mellom dørblad og tettelist.
Det er registrert utettheter rundt plassbygd tredør mot bod, kald luft inn.
Det er registrert råteskader i bunn av plassbygd tredør.
Det er registrert slitasje på dører.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det må beregnes utbedring og vedlikehold av ytterdører.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Terrassedør.



Ytterdør.



Utsnitt plassbygd tredør.



Plassbygd tredør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre med rekkverk i tre.

Terrasse med platting av flis lagt på betongdekke mot boder i underetasje med rekker i tre.

Flis på terrasse ble lagt i 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Det er påvist råte i konstruksjonsdeler.

Flis på betongdekke er en risikokonstruksjon da dette er over boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Flis og tettesjikt mot betongdekke må overvåkes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Utsnitt terrasse.



Utsnitt terrasse.



Utsnitt terrasse.



Utsnitt terrasse.

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapper i tre og naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er registrert skjevheter og manglende rekkverk på tretrapp.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Det må beregnes utbedringer av utvendig trapp og montering av rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utvendig trapp i tre.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv har overflater av laminat, flis og belegg.

Vegger har overflater av tapet, trepanel og synlig grunnmur.

Himling har overflater av himlingsplater og trepanel.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert stedvis merker, slitasje og noe forvitring.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Registrerte avvik hemmer ikke bruken av boligen, men må utbedres for TG:1.

Kostnadsestimat gitt for utbedringer, ønskes det fornying av overflater vil dette være høyere.

Kostnadsestimat: Under 20 000



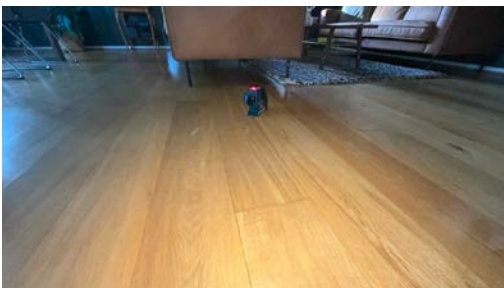
Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og gulv mot grunn ligger på støpt såle.



Høydeforskjell kontrollert.

TG 2 Radon

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmåling eller tiltak mot radon.

Eiendommen ligger innenfor et område med en definert aktsomhetsgrad som er moderat til lav, av NGU Radon aktsomhetskart.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innhent dokumentasjon på radonmåling eller tiltak mot radon. Kan det ikke innhentes dokumentasjon bør det utføres en radonmåling.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Radon aktsomhet.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.
Ildsted i stue 1 etasje og gang underetasje.
Feieluke lokalisert i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

Fyringsforbud er på ildsted i underetasje, feier har godkjent bruk av ildsted i 1 etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ildsted i underetasje må utbedres og godkjennes av feier før bruk.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Ildsted 1 etasje.



Ildsted underetasje.



Feieluke.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng er bod, kjellerstue, gang, vaskerom, baderom og bod.

Gulv har overflater av laminat, belegg og synlig såle.

Vegger har overflater av trepanel, tapet, våtromsplater og synlig grunnmur.

Tilstandsrapport

Det er registrert 20 vekt % i bod og 15 vekt% under trapp, dette er i faresonen for vekst av mugg og sopp.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Konsekvens/tiltak

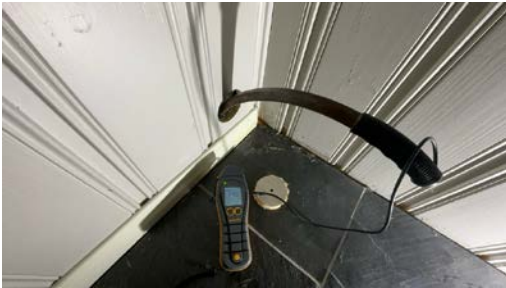
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Rom under terreng må overvåkes og utbedres etter behov.

Ønsket miljø i underetasje er avgjørende.

Det er også registrert avvik med utvendig fuktsikring, dette må også tas i betraktning og tiltak burde utføres trinnvis.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktmåling.



Fuktmåling.

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utsnitt innvendig trapp.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert noe slitasje og misfarge på dører.

Det er registrert innerdør som tar i karm.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Det må beregnes utbedringer og justeringer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utsnitt innerdører.



Utsnitt innerdører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

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

Gulv har overflate av våtromsbelegg.
Vegger har overflater av våtromsplater.
Himling har overflate av himlingsplater.

Vask med baderomsinnredning, toalett og dusjkabinett på baderom.

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: 200 000 - 500 000



Utsnitt baderom.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Baderom i underetasje ligger under terreng, skal det utføres utbedring av fuktsikring og innvendig utforing er dette rommet en del av rom under terreng.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Rom under terreng må overvåkes.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

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

Gulv har overflate av våtromsbelegg.

Vegger har overflater av tapet.

Himling har overflate av himlingsplater.

Opplegg for vaskemaskin og vaskekum på vaskerom.

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: 200 000 - 500 000



Utsnitt vaskerom.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Baderom i underetasje ligger under terreng, skal det utføres utbedring av fuktsikring og innvendig utforing er dette rommet en del av rom under terreng.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rom under terreng må overvåkes.

1 ETASJE > BAD

Generell

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

Gulv har overflate av flis.

Vegger har overflater av flis.

Himling har overflate av trepanel.

Vask med baderomsinnredning, toalett og dusjkabinett på baderom.

Årstall: 2001

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- 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.

Baderom i 1 etasje brukes som normalt på befaringsdagen.

Tilstandsgrad gitt da forventet levetid på tettesjikt er oppbrukt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Utsnitt baderom.



Utsnitt baderom.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det er ikke registrert unormale fuktindikasjoner på befaringsdagen mot baderom i 1 etasje.

Årstall: 2025

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Folierte skrog med profilerte fronter, stedvis med glassfelt.

Laminat benkeplate med dobbel vask i stål.

Integrert kjøleskap, komfyr og platetopp.

Avsatt plass til oppvaskmaskin.

Årstall: 2006

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert noe svelling, små merker og stedvis løse håndtak til kjøkkenfronter.

Det er registrert noe bruksslitasje og små merker på kjøkkenbenk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Registrerte avvik hemmer ikke bruken av kjøkken, og kostnadsestimat er gitt for utbedringer om det ønskes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Utsnitt kjøkken.



Utsnitt kjøkken.



Utsnitt kjøkken.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Avtrekk kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Stoppekran lokalisert vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Stoppekran fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

Anbefaler å skifte stoppekran.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utsnitt vannrør og stoppekran.

Avløpsrør

Det er 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.



Avløpsrør i plast.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmesentral

Boligen har installert varmepumpe.

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

Årstall: 2025

Tilstandsrapport



Varmepumpe, innvendig aggregat.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2019



Varmtvannstank.

TG 2 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med skrusikringer og fjernavleser.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1979

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

Tilstandsrapport

5. ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpilløp 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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Med tanke på alder og manglende dokumentasjon, så anbefales det en kontroll av anlegget. Kostnadsestimat gitt for kontroll, avvik funnet av fagkyndig kommer i tillegg.

Husk at skrusikringer kan få en merknad om skifte til automatsikringer ved kontroll.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Sikringsskap.

TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

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 forenklete 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.

Røykvarslere og brannslukningsapparat registrert.

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

Nei

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukningsapparat har utgått alder.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 20 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.
Det er ikke utført geologiske undersøkelser på befaringsdagen.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er registrert fuktsikring mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Fuktsikring har over halvparten av forventet levetid oppbrukt.
Det er registrert manglende toppliste, vann kan renne ned bak fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Utbedring av fuktsikring, toppliste må monteres.

Drenering må overvåkes, med tanke på miljø i underetasje kan det ikke utelukkes redrenering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Utsnitt fuktsikring.



Utsnitt fuktsikring.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Enebolig står å på støpt såle i betong og grunnmur i betong og leca.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert sprekker, riss og små skader på fundament og grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må beregnes utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utsnitt grunnmur.



Utsnitt grunnmur.



Utsnitt grunnmur.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.



Forstøtningsmurer i naturstein.

TG 2 Terrengforhold

Den private veien med fylling over bekk ligger innenfor et fareområde for flom i følge NVE kart.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Anbefaler å lese aktsomhetsgrad på nve.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vannrør i jern og utvendig avløpsrør i plast fra byggeår.
Materiale antatt etter synlige konstruksjonsdeler.

Avløp går til septiktank med overløp grøft.
Vann kommer fra brønn som deles av flere husstander.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det er meldt om kobling til kommunalt anlegg av kommunen, det vil komme en kostnad på omkobling eller privat renseanlegg da overløp grøft ikke skal godkjennes.

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Septiktank.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1987

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Garasje står på støpt såle i betong og ringmur i leca.
Reisverk i tre med stående bordkledning.
Valmtak med takteking av takstein.

Garasjeporter i tre.

Inngangsdør i tre med glassfelt.

Vindu i tre med enkeltglass.

Innvendig er det synlig såle på gulv, plater på vegger og synlig takkonstruksjon.

Det er registrert stedvis fuktig gjennomtrengning i takkonstruksjon og det er registrert alder, vær slitasje og stedvis råte.
Det må beregnes vedlikehold og utbedringer av garasje.

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

Lekestue



Anvendelse

Byggeår

2010

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Lekestue står på fundamenter av betongstein og trebjelkelag.
Reisverk tre med liggende bordkledning.
Saltak med sperrer i tre og takteking av takpapp.

Vindu i tre med 2-lagsisolerglass.
Ytterdør i tre.

Innvendig er innredet med trepanel på gulv, vegger og himling.

Det er registrert slitasje, råte og manglende oppgraderinger.
Lekestue står for vedlikehold og oppgraderinger.

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

Grillbu



Anvendelse

Byggeår
2000

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Grillbu står på belegningsstein og ringmur i betong og leca.
Reisverk i tre med stående bordkledning.
Valmtak med takteking av takpapp.

Grillbu er en åpen konstruksjon med ildsted og pipe murt i leca.

Det må beregnes vedlikehold og utbedringer av grillbu.
Grillbu fungerer til tiltenkt bruk.

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

Hundehus



Anvendelse

Byggeår
1985

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Hundehus er trekonstruksjon som ikke er vedlikeholdt.
Rundt hundehus er det også et inngjerdet areal.

Hundehus står for renovering.

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

Bod



Anvendelse

Byggeår

1979

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Eldre trekonstruksjon som ikke er vedlikeholdt.

Bod står for renovering.

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

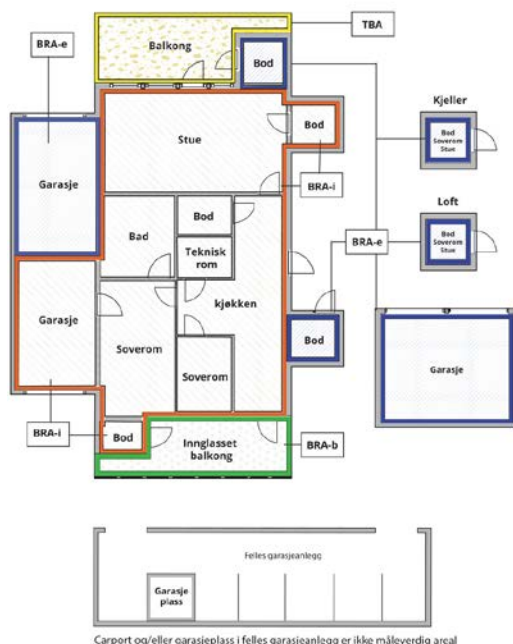
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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)		
Underetasje	95			95	
1 etasje	85			85	25
SUM	180				25
SUM BRA	180				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, soverom, soverom 2, bad, vaskerom, kjellerstue, bod, bod 2, bod 3		
1 etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, kjøkken, spisestue, stue		

Kommentar

Aralet er målt opp innvendig på stedet.

Areal oppgitt under åpent areal er terrasse fra soverom og stue.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Underetasje: Vindfang og sportsbod fjernet. Hobbyrom og rom merket for klær er delt på lengden og er soverom og kjellerstue. Garasje er 2 boder på befaringsdagen, men garasjedører er fortsatt der.

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

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er registrert for små vinduer til kjellerstue, her er det kjellervinduer og avvik i forhold til dagslysflate. Soverom i underetasje ved inngangsdør er 14,5m³, rett under anbefalte 15m³ til soverom.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		60		60	
SUM		60			
SUM BRA	60				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ikke stolper og utvendig areal under tak som vist på tegning, tegning er ikke målsatt, så om om dette ikke er bygd eller om konstruksjonen er ført ut til stolper er vanskelig å si noe om.

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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Lekestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Lekestue		7		7	3
SUM		7			3
SUM BRA	7				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Grillbu

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Grillbu		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Grillbu		Åpent areal/grillbu	

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Hundehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hundehus		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Bruksareal BRA m ²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM
Bod		5		5
SUM		5		
SUM BRA	5			

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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	156	24
Garasje	0	60
Lekestue	0	7
Grillbu	0	12
Hundehus	0	4
Bod	0	5

Kommentar

Enebolig Underetasje: 95 BRA, 71 P-rom, 24 S-rom.
1 etasje: 85 BRA, 85 P-rom.

Garasje

Lekestue

Grillbu

Hundehus

Bod

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.11.2025	Jacob U. Ramberg	Takstingeniør
	Solveig Sang Soon Jørgensen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	57	17		0	1470 m ²	MÅLEBREV (Ambita)	Festet

Adresse

Heglandsveien 27

Hjemmelshaver

Tonstøl Bjørnar, Jørgensen Solveig Sang Soon,
Jørgensen Tommy

Kommentar

Areal oppgitt til 1000m² i kommunekart, dokumentasjon på areal må innhentes.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et boligfelt landlig plassert, men nærme butikker og E18.

Adkomstvei

Privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen ligger innenfor et uregulert område.

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

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

Kommuneplan

Kommunedelplan for E18 Dørdal - Grimstad.

Konsesjonsplikt

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

Bebyggelsen

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

Forsikring

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

Kommentar

Ingen opplysninger om forsikringsforhold er oppgitt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.11.2025	
2	13.11.2025	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 funksjonssprøving 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:** Bygghverks 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 godkjennelse 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 overgangperiode 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 godkjennelse 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/OR6888>

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



Plassbygd tredør mot bod, dette kan fungere som en garasjeport, men rommet er bare 3m dypt.

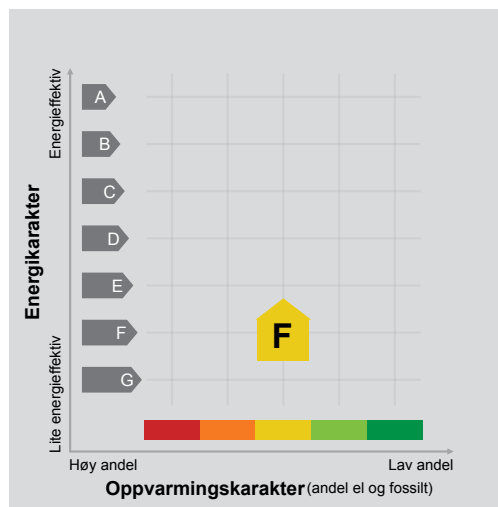


Utsnitt privat vei, del av veien mot boligen.
Veien er lagt på steinfylling med rørføring for en bekk på vei inn på tunet.

ENERGIATTEST



Adresse	Heglandsveien 27
Postnummer	3766
Sted	SANNIDAL
Kommunenavn	Kragerø
Gårdsnummer	57
Bruksnummer	17
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	165327063
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-189125
Dato	11.11.2025



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

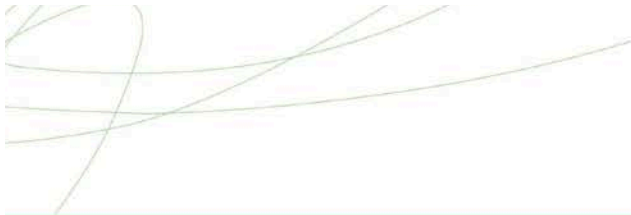
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Slå el.apparater helt av**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Tidsstyring av panelovner**
 - **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pellets-kamin**
- med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1979
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 180
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

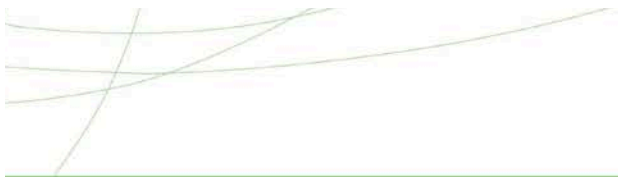
Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). ~~Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).~~

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Tiltak 23: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kragerø	
Oppdragsnr.	
1302250207	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Solveig Sang Soon Jørgensen	Tommy Jørgensen
Gateadresse	
Heglandsveien 27	
Poststed	Postnr
SANNIDAL	3766
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Trygg
Polise/avtalnr.	8732590

Document reference: 1302250207

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lite fuktinnslag fra veranda til bod fra tidligere eier. Er blitt utbedret

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Peisen i 1 etg har fått forbud mot fyring

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Tidligere eier har montert spotlight/downlight i kjeller/gang og effektbrytere, varmekabler i gang kjeller

Arbeid utført av

Brevik Elektro

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Er lagt fliser på terrasse

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1302250207

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kommer et vedtak om at det må kobles på kommunalt avløpsanlegg

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1302250207

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1302250207

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Solveig Jørgensen	4e38188b6dbed786cf147 64b8560552578d98e70	25.10.2025 12:40:21 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tommy Jørgensen	8fd0fa133f7c0d620df33b 8bc26a9e8d3f1ae5e4	25.10.2025 12:46:33 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1302250207

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

AR/bag

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.)		
Hegland				
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Bolig	3.3.78	10.3.78	
Byggherre	Adresse		Tif.	
Dagfinn Øyvang	3766 Samnidal			
Anmelder	Adresse		Tif.	
R. Rønningens Sagbruk	Vadføss, 3770 Kragerø			
Ansvarshavende	Adresse		Tif.	
Helge Lia				

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Feieluke for varme brennbart materiale

Støpe i bunn av feieluke

Rest pussing leca

Rekkverk terrasse

Arbeidet må være utført innen: **snarest**

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

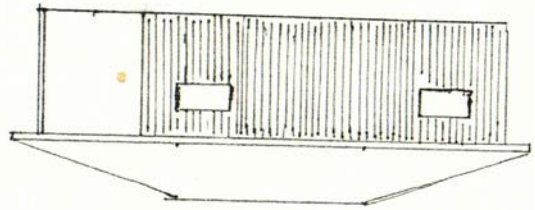
Sted og dato	Stempel	etterfullmakt
Bygningssjefen i Kragerø	25.9.79	Olaf Keim
		Underskrift
		Arnt Rugseth

Sendes til

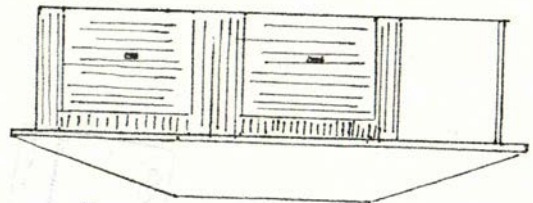
☒ Byggherre☒ Anmelder☒ Ansvarshavende☐ Byggeøyvemyndighet☒ Feiermesteren

Målestokk

Facade mot sydvest



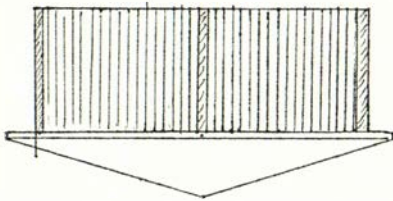
Facade mot nordøst



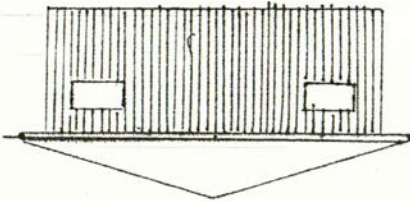
10. 06. 87

1:100

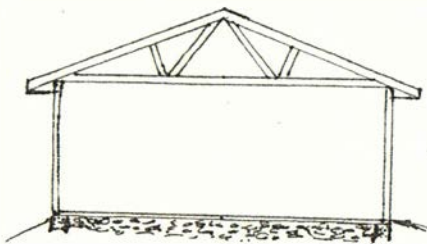
Facade mot sydøst



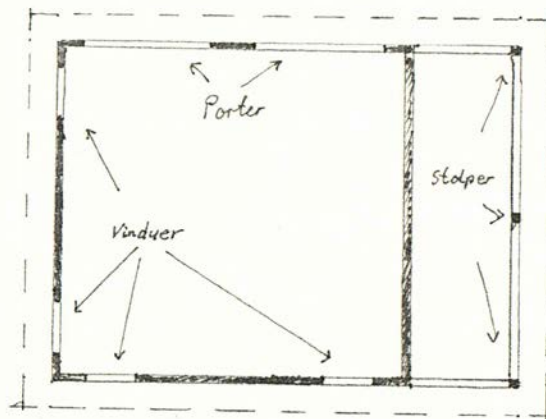
Facade mot nordvest



10 06. 87



Snitt



Plan

Målestokk 1:100

Dagbok nr. 112
10. jan. 1978

..... Kragerø kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av Heggland vestre (eiend. navn), gr. nr. 57 br. nr. 7

Parsellen er gitt br. nr. 17 (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet Solmo gate/vei nr. _____
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

Ar 1977 den 28.11 ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juli 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over en parsell av Heggland vestre g.nr.57, b.nr.7.

Forretningen er forlangt av Håkon Lindheim

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Oppmålingssjefen

I nærvær av kartvitne Kjell Sjetne Stein Aas Anderssen

forretningen møtte: 1)

Som eier av g.nr.57, b.nr.7 Håkon Lindheim
Som fester Dagfinn Syvang.

Grensebeskrivelse:

Grensen er rette linjer mellom punktene ABCDA.
Alle punkter er merket med bolter.

Parsellen grenser:

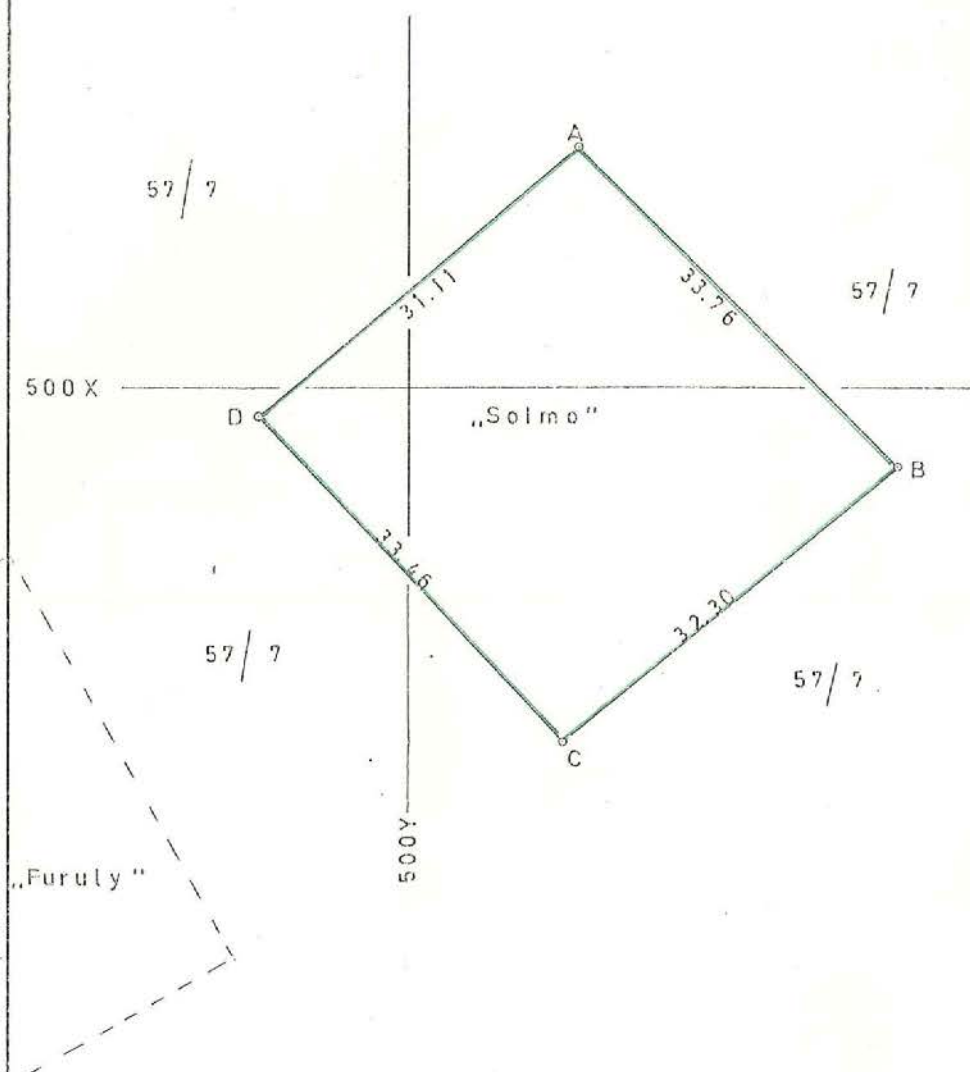
i nordøst	mot g.nr.57, b.nr.7	etter AB=33.76 m
i sydøst	" " 57, b.nr.7	" BC=32,30 m
i sydvest	" " 57, " 7	" CD=33.46 m
i nordvest	" " 57, " 7	" DA=31.11 m

Midtpunkt koordinater: 101080.00 Y= 52235.00

Kartblad: TYVANN (1:5000).
Areal: 1061,8 m².

1) Her føres navn og matrikkelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Til slutt eventuelle generelle tilføyelser.

NORD



Koordinater i vågt system.

	X	Y
A	517.82	512.73
B	494.01	536.66
C	473.53	511.68
D	497.94	488.80

I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING ¹⁾

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

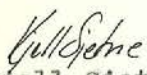
Parsellen skal anvendes til byggetomt

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til ²⁾ 1 øre uten fradrag

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet Solmo

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelings-
menns vedkommende i henhold til gitt forsikring.


Kjell Sjetne


Leif Hansen


Stein Aas Anderssen

Påtegninger: ³⁾

Godkjent av bygningsrådet 29.9.77 - sak 294.

Godkjent av fylkeslandbruksstyret 16.11.77.

¹⁾ Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg. plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

²⁾ Forretningen kan påankes til overskjønn for såvidt angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningssdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

³⁾ F. eks. bygningsrådets godkjennelse av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelsener og ajourføringer.



Festekontrakt for tomt
til bolig, fritidshus,
forretning og industri.

Dagbok nr. 429 10 FEB. 1978

Kragerø Sørenskriverembete

Dok. avg. nr. 100 -

FESTEKONTRAKT

§ 1

BORTFESTER: Håkon Lindheim Fødselsnr. 1020314 [redacted]

Adresse 3766 Sannidal

fester herved bort til

FESTER: Dagfinn Øyvang Fødselsnr. 1041045 [redacted]

Adresse 3766 Sannidal

en tomt av sin eiendom Hegland

G.nr. 57 b.nr. 7 i Kragerø kommune

Tomtens betegnelse: 57-17 Solmo areal: 1061,8 m²

2) iflg. skylddelingsforretning/målebrev datert 10 januar 1978

2) Tomten som ikke er særlig skyldsatt har følgende grenser:

Tinglyst målebrev foreligger

Tomten skal benyttes til Enebolig

2) og overtas av festeren uten/~~med~~ opparbeidet adkomstvei.

2) med rett til å opparbeide følgende adkomstvei:

Privat vei

§ 2

FESTEAVGIFT

I festeavgift betaler festeren kr. 200,- pr. år, forskuddsvis, hel/~~helt~~årlig, første gang den 1 mai 1978

beregnet etter % p.a. av tomteverdien kr.

Dersom dette bortfeste er underlagt prisforskrifter skal festeavgiften eventuelt reguleres til det som er lovlig.

Hver av partene kan kreve regulering etter 10 år, og senere ikke oftere enn hvert 10. år, i samsvar med lov om tomtefeste og eventuelle prisforskrifter. Reguleringen skjer automatisk i

1) Fødselsnummer står bl.a. i skattekortet.

henhold til konsumprisindeksen.

2) Stryk det som ikke passer.



§ 3

FESTETIDEN

Festetiden er 99 år regnet fra 1 mai 1978

- 1) Festeren har rett til å innløse tomten etter år, eller ved utløpet av festetiden, efter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig efter bestemmelser i lov om tomtefeste.

I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne efter bestemmelser i lov om tomtefeste.

Eventuell forlengelse av festet skjer efter avtale mellom partene.

§ 4

PANTERETT FOR FESTEAVGIFTEN

- 1) Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil ~~ett~~ tre års forfalt festeavgift foruten retten til fremtidig avgift.

- 1) Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/~~prioritet etter~~

Bortfesteren har rett til uten søksmål å inndrive forfalt festeavgift ved tvangsauksjon, men bortfesteren skal i tilfelle varsle panthaverne efter grunnboken.

§ 5

OVERDRAGELSE OG PANTSETTELSE

Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten sammen med bygningene.

De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsefterfølgere.

§ 6

RETTIGHETER OG VILKÅR

Til festekontrakten knyttes følgende rettigheter og vilkår:

(f.eks. bebyggelse, parkering, adgang til å trekke ledninger over tomten, gjerde, trær, virksomhet med støy, larm, lukt, omkostninger til opparbeidelse og vedlikehold av vei, vann- og kloakk, etc.)

Festeren har rett til fri veigrunn fra byggeplassen til Brynemo-veien og rett til å benytte Brynemo-veien ned til Heglandsveien. Grunneieren har rett til å benytte den veien festeren opparbeider. Festeren har rett til å grave brønn, legge rør og til å føre kloakken ut i grunnen, alt etter grunneierens nærmere anvisning. Festeren har rett til gangsti fra tomte, ned lia til Heglandsveien.

Festeren har rett til parkeringsplass ved Heglandsveien vest for Rennebekken til bruk når snøforholdene gjør det vanskelig å kjøre fram til tomte.

- 1) Stryk det som ikke passer. Festeren har rett til å føre fram elektriske ledninger og telefonledninger til tomte.

De ovenfor nevnte rettigheter gjelder på eiendommen Hegland gr.nr.57 br.nr.7

§ 7

VILKÅR TIL FORDEL FOR PANTHAVERE

Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:

- a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt,
- b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,
- c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne,

§ 8

OMKOSTNINGER

Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av Festeren

- 1) (herunder gebyr for skylddeling/oppmåling, pristakst, stempel- og tinglysningsgebyr og eventuell tariffmessig
- 3) meglerprovisjon).

§ 9

TVISTER etc.

Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres efter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som vernetting.

Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.

Denne festekontrakt er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

Som bortfester:

Som fester:

Sannidal den 9/2-78 Sannidal den 9/2-78
Håkon Lindheim Dayfinn Øyvang
Valborg Lindheim 27-4-24

Jeg/vi² bekrefter² at utstederen og ektefellen er over 20 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt¹ nærvær. Jeg/vi¹ er myndig(e) og bosatt i Norge.

Kari Dobbe
Vitneunderskrift

Bjørn Andersen
Vitneunderskrift

Kari Dobbe
Gjentas med blokkbokstaver

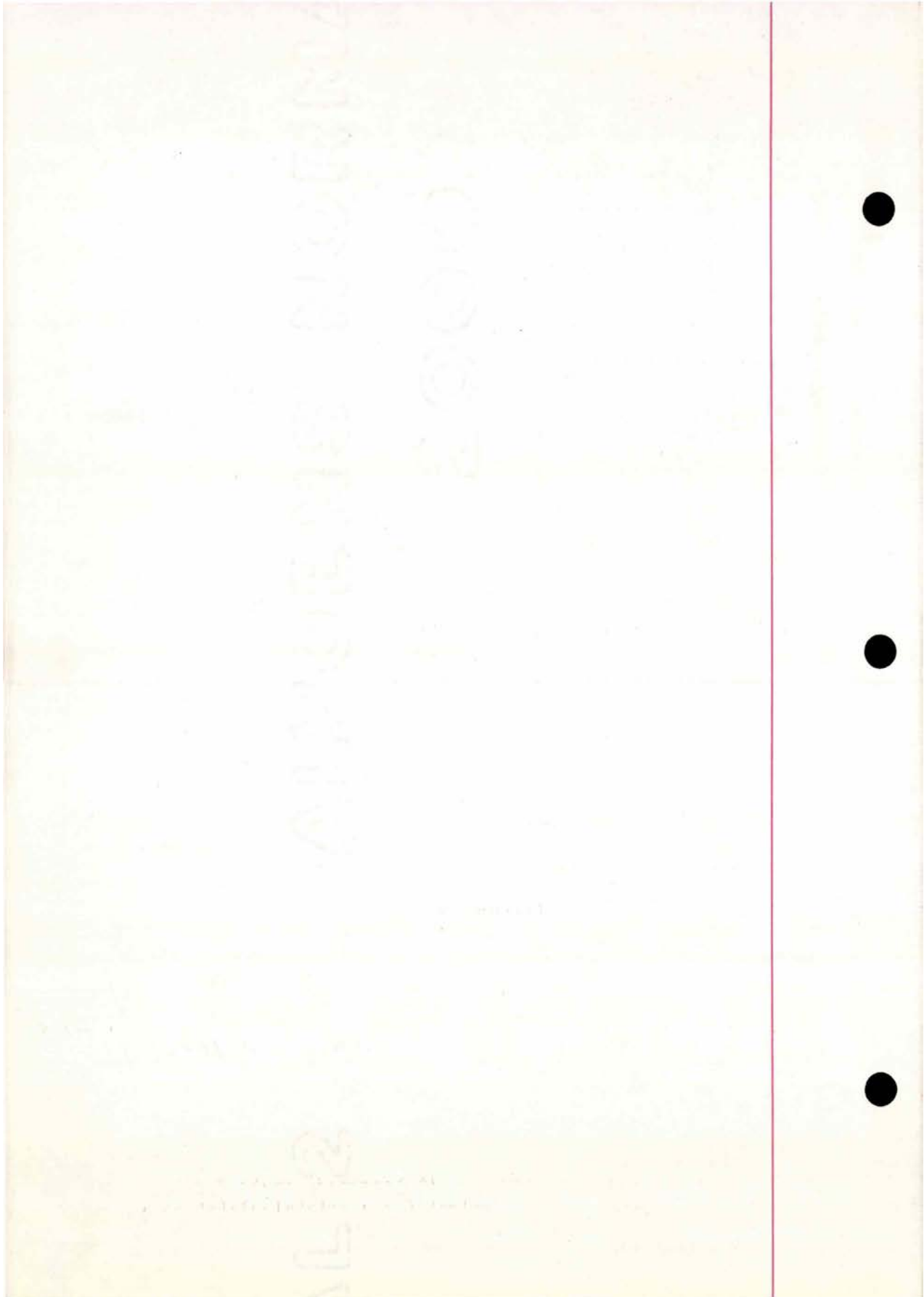
Bjørn Andersen
Gjentas med blokkbokstaver

1) Stryk det som ikke passer.

2) Dersom utstederen ikke er offentlig myndighet må utstederens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler.

Utstederen, erververen og erververens ektefelle, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

3) Festekontrakten må stemples (forsynes med stempelmerker) innen 30 dager efter opprettelsen.



Beholdes av tinglysingsmyndigheten

MILJØVERNDEPARTEMENTET
Melding til GAB



G-3
KRAV OM SAMMENFØYING
MELDING TIL GAB

1985/990038

FYLLES UT AV REKVIRENTEN (Sendes oppm. myndigheten i kommunen)			
Til tinglysingsmyndigheten i Kragersø		Rekvirentens navn og adresse: Dagfinn Øyvang, Heglandsveien, 3766 Sannidal	
1 Kommunens navn (Den kommune der eiendommen fysisk ligger) Kragersø			
2 Følgende eiendommer i kommunen kreves sammenføyd i henhold til § 4-3 i delingsloven av 23.6.78:			
Gnr. 57	Bnr. 17	Festenr.	Bruksnavn/Adresse Solmo
57	27		Solmo II
Rekvirentens ønske om registernr. og navn på den nye eiendommen:			
Gnr. 57	Bnr. 17	Feste nr.	Bruksnavn Solmo
Kragersø Sted		10/1-85 Dato	Dagfinn Øyvang Underskrift
Merknad: Før krav om sammenføring leveres tinglysingsmyndigheten, må kravet være undertegnet av den som har grunnbokhjemmel til eiendommen. Hvis noen av eiendommene har heftelser, må det ordnes opp i disse før sammenføring kan skje, jfr. delingsloven § 4-3, 3. ledd. Opplysninger om heftelser m.v. får en ved å henvende seg til vedkommende tinglysingsmyndighet.			
FYLLES UT AV KOMMUNEN (Sendes tinglysingsmyndigheten)			
3 Kommunenummer 0815			
4 Bestående bruk etter sammenføring		Bruksnavn/festets navn Solmo	
Gnr. 57	Bnr. 17	Feste nr.	
5 Areal etter sammenføring		Oppmåling	
Areal 1470 m²		1 ☐ Målebrev 3 ☐ Midlertidig forretningsbrev 4 ☐ Registreringsbrev 2 ☐ Annet 0 ☐ Uopp-gitt	
6 Kartplate		Koordinatsystem	
Kartplate		X-koordinat	
Koordinater på det bestående bruk BW 022.5.3		02	
Det attesteres at vilkårene for sammenføring er tilstede. Se rettledningen under «Krav om sammenføring.» 15/4-85 Dato Knut Tordal Underskrift Teknisk etat KRAGERØ KOMMUNE 			
FYLLES UT AV TINGLYSINGSMYNDIGHETEN (Sendes fylkeskartkontoret)			
7 Eiendommene er sammenføyd: (Dato for grunnbokføring)			
Dag Mnd. År 26 10 85		Linda Mathiesen Underskrift	
Dato			

Merknader:

T-025 Skjemaet kan rekvireres fra fylkeskartkontoret.

1985/990038

[illegible]



Tommy Jørgensen
Heglandsveien 27
3766 Sannidal

Deres ref.

Vår ref.
25/3713 - 1

Dato
24.09.2025

Gbnr 57/17 - - Tilsynsrapport etter dokumenttilsyn på avløpsanlegg

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

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

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

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

Utslippstillatelse: Kommunen finner en skriftlig utslippstillatelse på din eiendom fra 1979, og det er derfor grunn til å tro at renseenhet er fra sammen tidspunkt.

Informasjon fra Kragerø septikservice: - Sist tømming 16.09.2024

Kommunens registreringer: Kommunen har dessverre ingen dokumentasjon på renseenheten på din eiendom. En spredegrøft som er riktig dimensjonert og godt vedlikeholdt har en levetid på ca. 30 år. Det skal foreligge dokumentasjon på grunnforhold, beliggenhet og dimensjoner. På deres eiendom kan vi ikke finne slik dokumentasjon.

Med bakgrunn i disse opplysningene tilfredsstiller ikke avløpsrenseanlegget på din eiendom de krav som stilles i dag, og dette må utbedres. Du vil i løpet av 2026 få et varsel om utbedring av ditt avløpsrenseanlegg. Det vil bli satt en frist på 24 mnd. for å gjennomføre nødvendig arbeid med å utbedre avløpsrenseanlegget og søke om ny utslippstillatelse, eller koble på kommunalt avløp hvis det er tilkoblingsplikt på din eiendom.

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

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

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

Med hilsen

Team for tilsyn
Kragerø kommune

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur



Kragerø kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Telefon: 35 98 62 00

Utskriftsdato: 10.11.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kragerø kommune

Kommunenr.	4014	Gårdsnr.	57	Bruksnr.	17	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Heglandsveien 27, 3766 SANNIDAL								

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

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

Plantyper med treff

- ☒ Kommuneplaner
- ☒ Kommunedelplaner
- ☒ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019001
Navn	Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018 - 2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.02.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/1301/Kommuneplan%20%202018%20-%202030%20Tekstlig%20del.pdf
Delarealer	Delareal 1 000 m ² BestemmelseOmrådenavn Sannidal KPB BestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 1 000 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn B

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2018001
Navn	Kommuneplan 2018-2030
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019200
Navn	Kommunedelplan for E18 Dørdal - Grimstad
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.09.2019

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/1785/Planbestemmelser_KDP_2019200.PDF

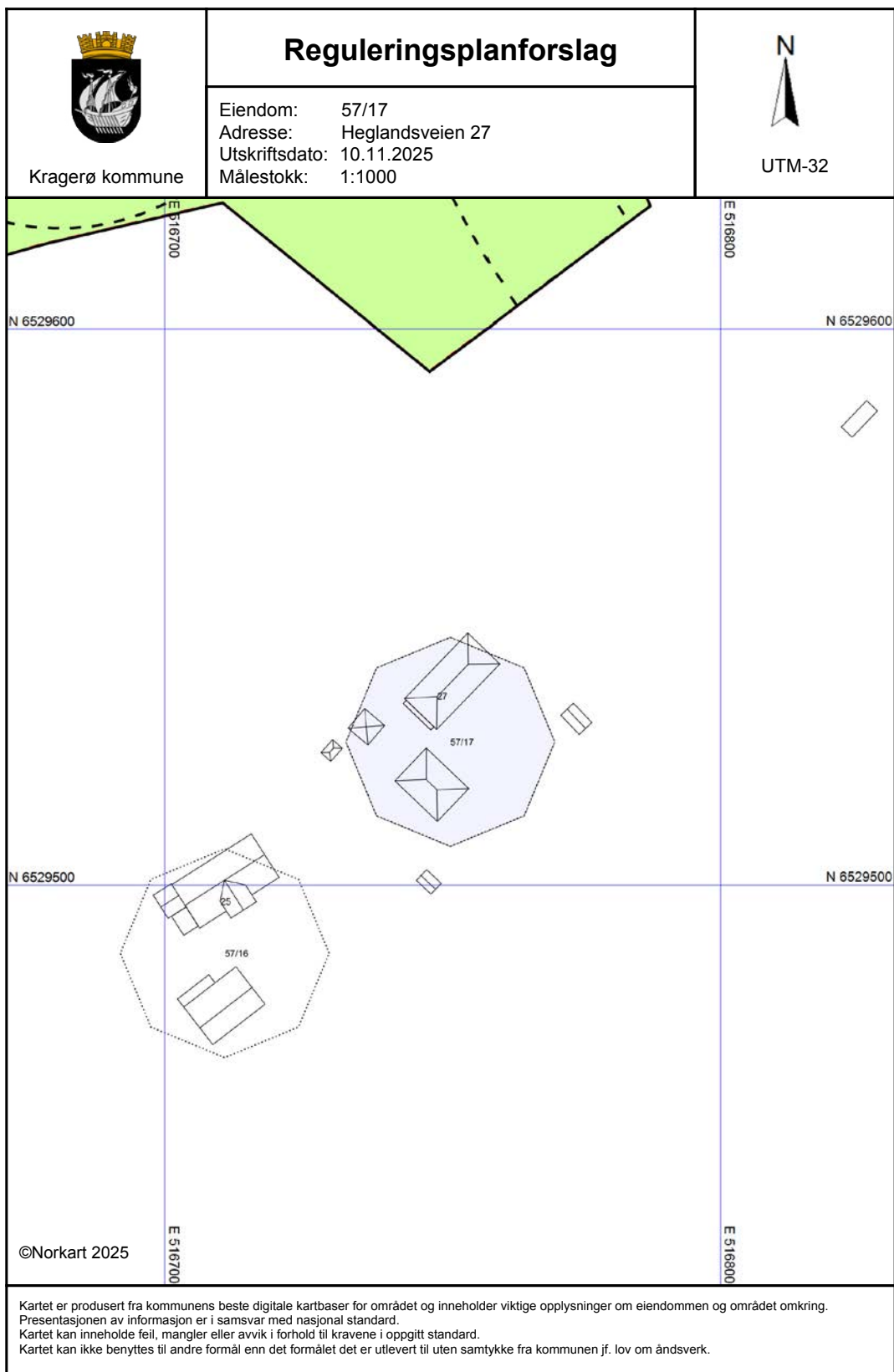
Delarealer	Delareal	470 m ²
	KPHensynsonenavn	H710
	KPBåndlegging	Båndlegging for regulering etter pbl.
	Delareal	469 m ²
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
	Områdenavn	B

Id	9999
Navn	E18 Dørdal-Grimstad
Plantype	Kommunedelplan
Status	Planforslag
Ikrafttredelse	

Delarealer	Delareal	470 m ²
	KPHensynsonenavn	H710
	KPBåndlegging	Båndlegging for regulering etter pbl.

Regulering.

Eiendommen ligger i berøring med båndlegging sone for regulering til ny E-18



Tegnforklaring

- Reguleringsplan PBL 2008*
-  Bestemmelsegrense
 -  Annen veggrunn - grøntareal
 -  Kombinerte formål for samferdselsanlegg og
 -  LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
 -  Bestemmelseområde
- Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*
-  Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan)
 -  Planens begrensning
 -  Formålsgrense
 -  Regulert støyskjerm
 -  Sikringsgjerd



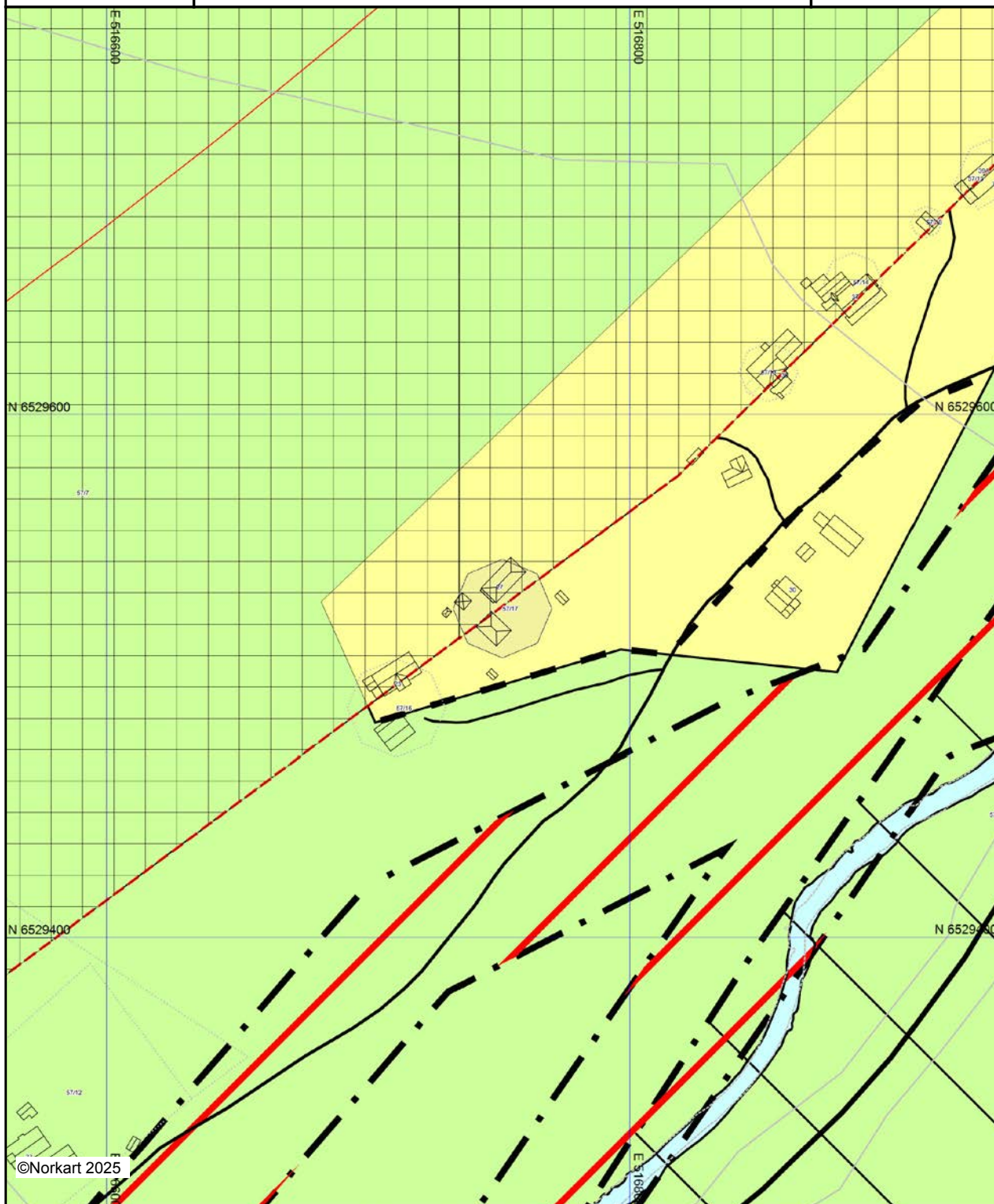
Kragerø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 57/17
Adresse: Heglandsveien 27
Dato: 10.11.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-
 Boligbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og frikultsformål sa
 LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL
 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strands

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

 Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)

 Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

 Båndlegging for regulering etter PBL - nåværende

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-

 Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

 Faresone grense

 Sikringsonegrense

 Båndlegginggrense

 Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Planens begrensning

 Grense for arealformål

 Fjernveg - nåværende

 Fjernveg - framtidig

 Samleveg - nåværende

 Adkomstveg - nåværende



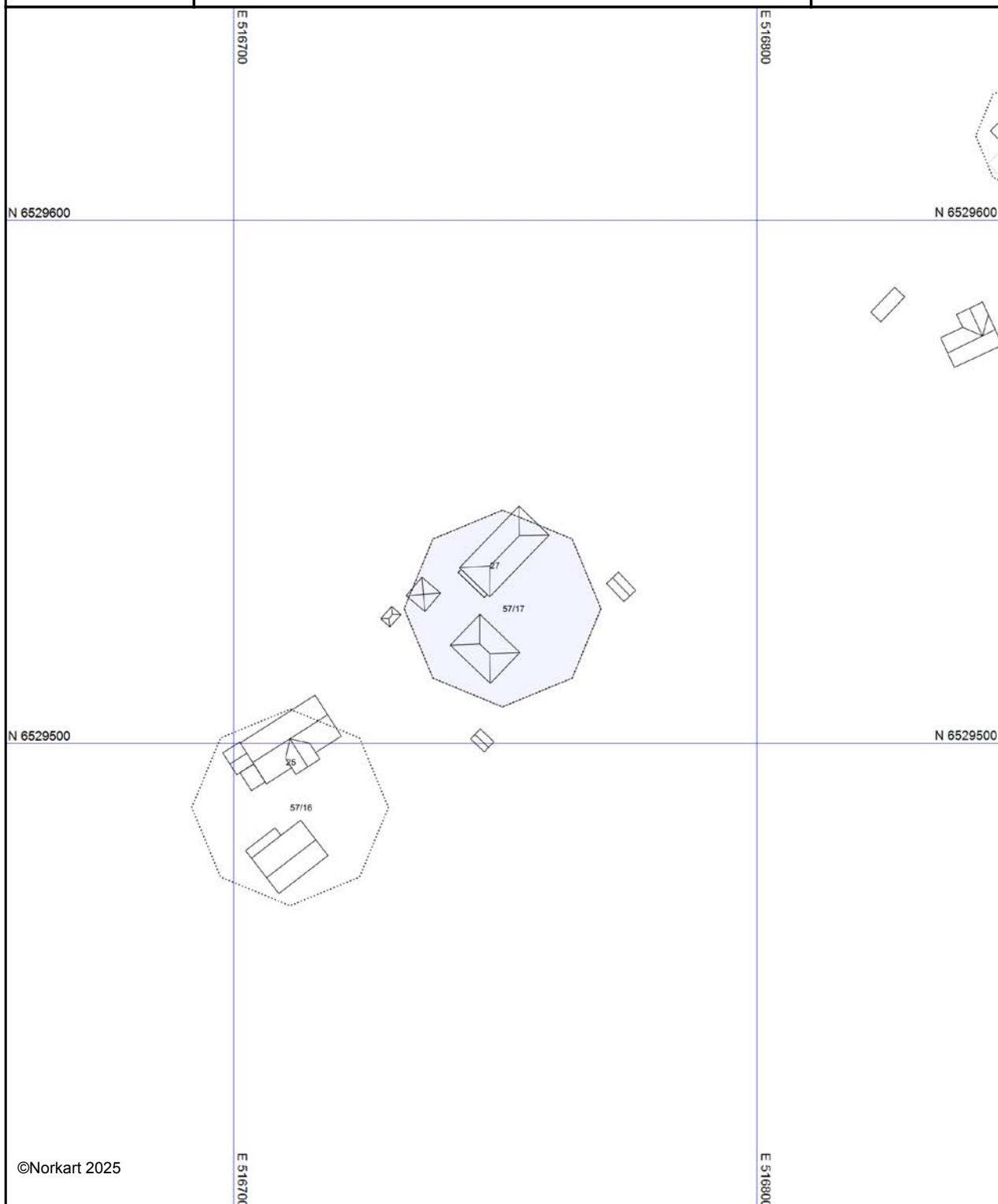
Kragerø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 57/17
Adresse: Heglandsveien 27
Dato: 10.11.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring



Festekontrakt for tomt
til bolig, fritidshus,
forretning og industri.

DAGBOKFØRT

FESTEKONTRAKT

12 APR 85 01172
SØRENSKRIVEREN I
KRAGERØ

§ 1

BORTFESTER: Karin Tonstøl Fødselsnr. 1 171247

Adresse 3766 Sannidal

fester herved bort til

FESTER: Dagfinn Øyvang Fødselsnr. 1 041045

Adresse 3766 Sannidal

en tomt av sin eiendom Hegland

G.nr. 57 b.nr. 7 i Kragerø kommune

Tomtens betegnelse: G.nr. 57 B.nr. 27 Solmo II areal: 408,3 m²

2 iflg. skylddelingsforretning/målebrev datert 11 januar 1985

2) Tomten som ikke er særlig skyldsatt har følgende grenser:

Tinglyst målebrev foreligger.

Tomten skal benyttes til

2) og overtas av festeren uten/med opparbeidet adkomstvei.

2) med rett til å opparbeide følgende adkomstvei:

§ 2

FESTEAVGIFT

I festeavgift betaler festeren kr. 120 pr. år, forskuddsvis, hel/ halvårlig, første gang den 1. mai 1985
beregnet etter % p.a. av tomteverdien kr.

Dersom dette bortfeste er underlagt prisforskrifter skal festeavgiften eventuelt reguleres til det som er lovlig.

Hver av partene kan kreve regulering etter 10 år, og senere ikke oftere enn hvert 10. år, i samsvar med lov om tomtefeste og eventuelle prisforskrifter.

1) Fødselsnummer står bl.a. i skattekortet.

2) Stryk det som ikke passer.

Reguleringen skjer i henhold til
konsumprisindeksen.

Nr. 44 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 8-79



§ 3

FESTETIDEN

Festetiden er 99 år regnet fra 1 mai 1985

- 1) Festeren har rett til å innløse tomten etter år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste.

I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste.

Eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene.

§ 4

PANTERETT FOR FESTEAVGIFTEN

- 1) Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil ~~ett~~ tre års forfalt festeavgift foruten retten til fremtidig avgift.

- 1) Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/~~prioritet~~ etter

Bortfesteren har rett til uten søksmål å inndrive forfalt festeavgift ved tvangsauksjon, men bortfesteren skal i tilfelle varsle panthaverne etter grunnboken.

§ 5

OVERDRAGELSE OG PANTSETTELSE

Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten sammen med bygningene.

De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsefterfølgere.

§ 6

RETTIGHETER OG VILKÅR

Til festekontrakten knyttes følgende rettigheter og vilkår:

(f.eks. bebyggelse, parkering, adgang til å trekke ledninger over tomten, gjerde, trær, virksomhet med støy, larm, lukt, omkostninger til opparbeidelse og vedlikehold av vei, vann- og kloakk, etc.)

- 1) Stryk det som ikke passer.

§ 7

VILKÅR TIL FORDEL FOR PANTHAVERE

Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:

- a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt,
- b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,
- c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne,

§ 8

OMKOSTNINGER

Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av Festeren

- 1) (herunder gebyr for skylddeling/oppmåling, pristakst, stempel- og tinglysningsgebyr og eventuell tariffmessig
- 3) meglerprovisjon).

§ 9

TVISTER etc.

Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneeting.

Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.

Denne festekontrakt er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

Som bortfester:

Som fester:

Sannidal den 14. 85
Sannidal den 14-85
Karin Tonstøl
Dagfinn Auvang
Asbjørn Tønne

Jeg/vi¹ bekrefter² at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt¹ nærvær. Jeg/vi¹ er myndig(e) og bosatt i Norge.

Ingebjørg Lindheim
Vitneunderskrift

Bjørn Andersen
Vitneunderskrift

Ingebjørg Lindheim
Gjentas med blokkbokstaver

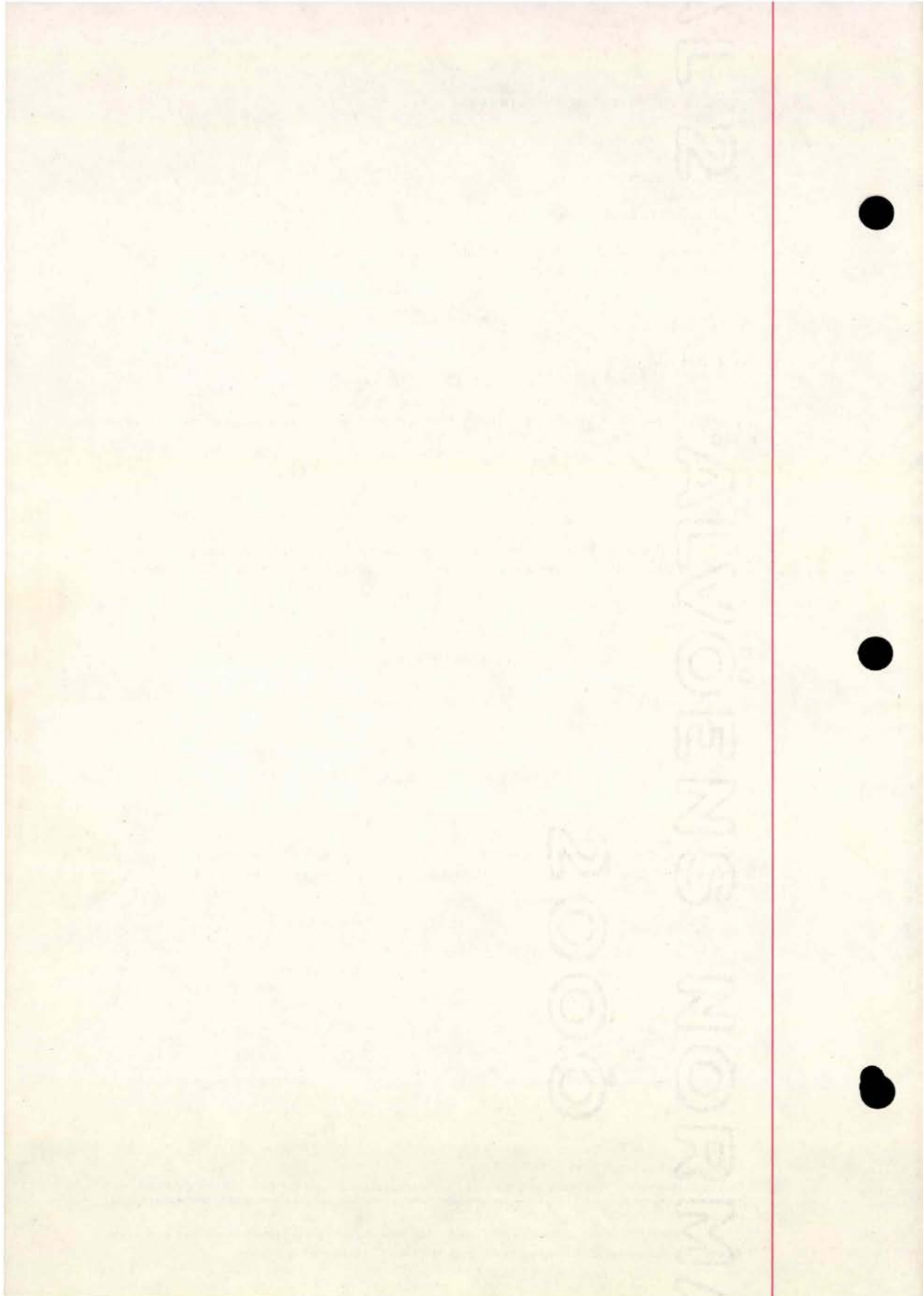
Bjørn Andersen
Gjentas med blokkbokstaver

1) Stryk det som ikke passer.

2) Dersom utstederen ikke er offentlig myndighet må utstederens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler.

Utstederen, erververen og erververens ektefelle, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

3) Festekontrakten må stemples (forsynes med stempelmerker) innen 30 dager etter opprettelsen.



Kommunens navn (ev. stempel)

Kragerø

MÅLEBREV

J nr

150/83

Målebrev nr

078/32

Målebrev over—

Gnr | Bnr | Festenr/Seksjonsnr

57 | **27**

Bruksnavn eller adresse

Solmo II

Dagbokstempel

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den—

Dato
10.7.1984

holdt—

**kart og delingsforretning over en parsell av eiendommen
Hegland, gnr.57 bnr.7.**

Forretningen ble rekvirert av—

Håkon Lindheim

Bestyrer ved forretningen var—

Knut Taraldsen

Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)

Kragerø

den

8. jan. 1985.

[Signature]

Knut Taraldsen

Dagbokstempel ved tinglysing

Tinglysingsstempel

Dbnr. 0093/85. 11.1.1985

Påtegninger (Rettelser o.l.)

GNR. 57 BNR. 27

MÅLEBREVSKART

REPRESENTASJONSPUNKT X= 101070 Y= 52212

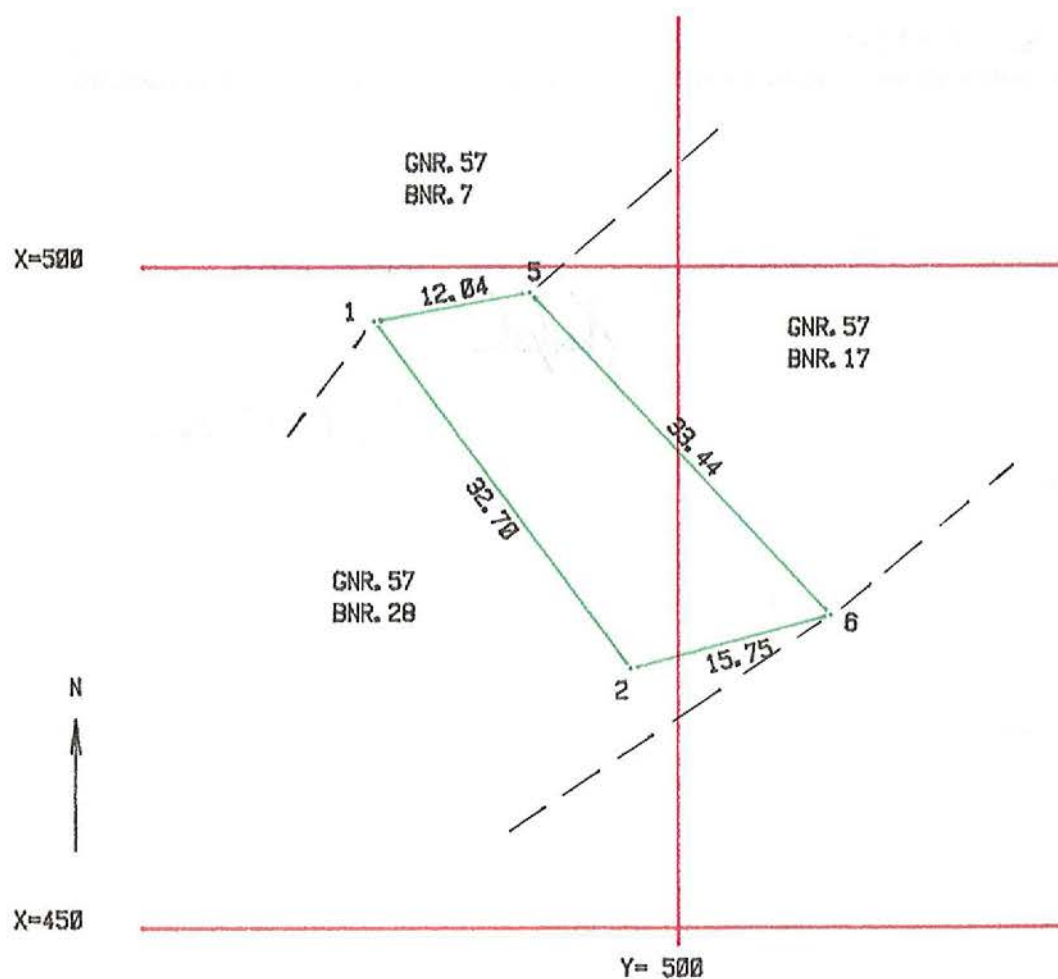
KOORDINATSYSTEM Valgt

KARTBLAD Bw 022.5.3

MÅLESTOKK 1:500

AREAL 408.3 M2

PUNKT	X	Y	MERKING
1	495.79	476.99	AL-MERKE
5	497.94	488.83	KAMSTÅL
6	473.53	511.68	KAMSTÅL
2	469.52	496.45	AL-MERKE



Nabolagsprofil

Heglandsveien 27 - Nabolaget Kil - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Mo Øverbø Linje 607	3 min 1.9 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	17 min 18.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 1 min
Kristiansand Kjevik	1 t 31 min

Skoler

Sannidal skole (1-7 kl.) 130 elever, 8 klasser	5 min 2.5 km
Sannidal ungdomsskole (8-10 kl.) 168 elever, 12 klasser	4 min 2.2 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	15 min 10.7 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	30 min 34.7 km

«Landlig og rolig område med gode naboer som er flinke til å hjelpe hverandre»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Naboskapet

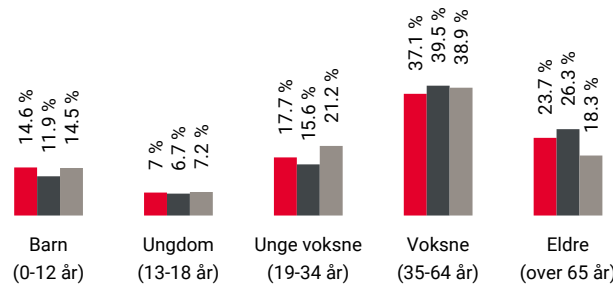
Godt vennskap 78/100



Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kil	1 372	656
Kragerø kommune	10 351	5 821
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sannidal barnehage (1-5 år) 70 barn	5 min 2.3 km
Årø barnehage (1-5 år) 58 barn	11 min 7 km
Hellekirken barnehage (1-5 år) 46 barn	13 min 8.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Sannidal Post i butikk, PostNord	22 min 2 km
Coop Extra Haugtun PostNord	4 min 2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Gateparkering

Lett 87/100



Støynivået

Lite støynivå 85/100

Sport

	Sannidal skole	4 min
	Ballspill	2.1 km
	Sannidal Barnehage	5 min
	Ballspill	2.3 km
	MOT Kragerø	12 min
	Family Fitness Kragerø	17 min

Boligmasse



■ 90% enebolig
■ 10% annet

Varer/Tjenester



ALTI Kragerø

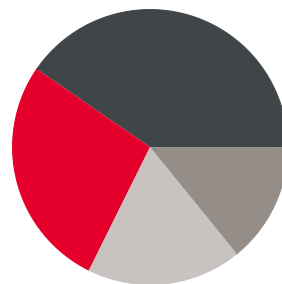
4 min



Boots apotek Sannidal

4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 27% i barnehagealder
■ 40% 6-12 år
■ 14% 13-15 år
■ 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



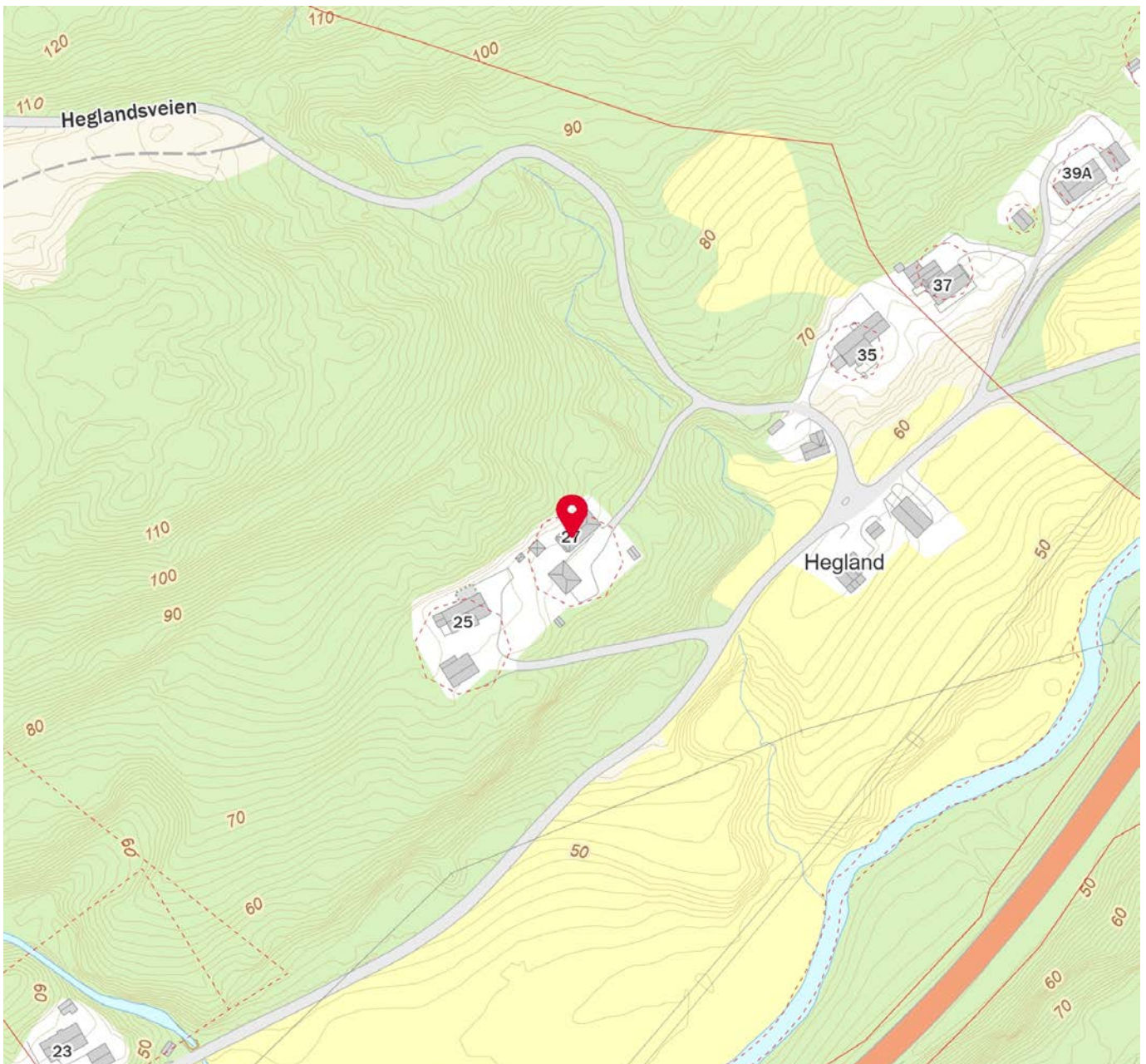
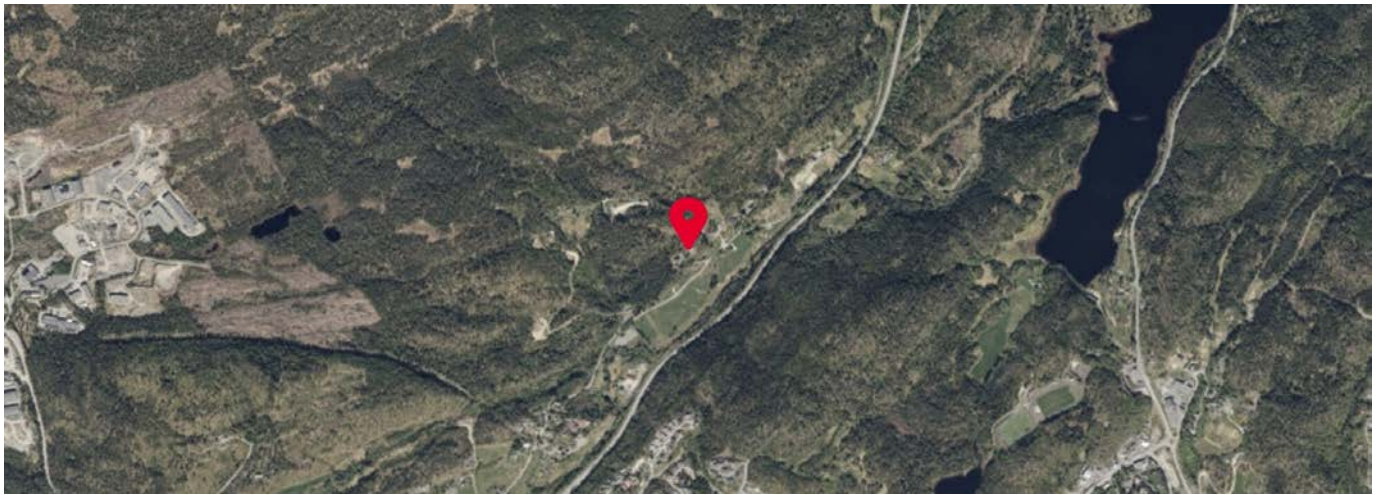
0%

45%

■ Kil
■ Kragerø kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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: Heglandsveien 27
3766 SANNIDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Nora Eikeland

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre