

Vadfossveien 5A



Prisantydning: **kr 4 500 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



01Fasade_1.jpg



01Fasade_23.jpg

Næringseiendommer med 2 utleieenheter, butikklokale, kjeller og egen frittstående lagerhall.

OMRÅDE

ADRESSE

Vadfossveien 5A, 3772
KRAGERØ

Prisantydning

kr 4 500 000,-

Omkostninger: Kommunale avgifter: **kr 33 658,- per år**
Eiendomskatt: **kr 6 404,-**

BRA-i: 575 m²

BRA Total: 575 m²

Boligtype: Kombinasjonslokale

Byggeår: 1929

Soverom: 0

Etasje: 3

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Festet

Tomteareal: 1549 m²



Heljar Hogner

Eiendomsmegler

468 06 369

heljar.hogner@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Kragerø

Storgata 16, 3770 Kragerø

35 98 11 00

sormegleren.no

VADFOSSVEIEN 5A

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 69, bruksnummer 56 i Kragerø kommune. Gårdsnummer 69, bruksnummer 63 i Kragerø kommune.

Areal

Hovedbygg: Bra totalt 420 m²

Lagerhall: Bra totalt 155 m²

Hovedbygg

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 130 m² Garasje, garasje 2

1. etasje

BRA-i: 145 m² Butikklokalet, toalettrom mot sør, toalettrom mot nord, kontor, kontor 2, gang, gang 2, trapperom

2. etasje

BRA-i: 145 m² Leilighet Sør: Bad mot sør, soverom, soverom 2, stue, kjøkken mot sør, trapperom, bod, gang
Leilighet Nord: Bad mot nord, soverom, soverom 2, trapperom, gang, kjøkken mot nord, stue

Lagerhall

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 99 m² Garasje, gang, toalettrom, bod, bod 2

2. etasje

BRA-i: 56 m² Bod, uinnredet rom

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Tilstandsrapport basert på innholds krav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Mangler data den 19.06.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakkyndigs konklusjon:

"Ramberg Takst ble kontaktet av Stig Nordheim for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av boligbygg med flere boenheter og næringslokaler med adresse Vadfossveien 5 i Kragerø kommune. Det er fint vær på befæringsdagen, ut over dette er alle arealer tilgjengelig på befæringsdagen og er således med i denne rapporten.

Tilstanden på boligen framstår med normal standard og normal bruksslitasje jamfør med alder.

TG: 2 er gitt til: nedløp, veggkonstruksjon, takkonstruksjon, vinduer, ytterdører, etasjeskiller, radon, rom under terreng, innvendige dører, kjøkken, toalettrom, vannrør, avløpsrør, varmpumper, el-anlegg, varmtvannstanker, drenering, grunnmur og septiktank.

TG: 3 er gitt til: terrasse i betong, overflater, pipe og ildsteder, krypkjeller, innvendige trapper, baderom, brannteknisk og terrengforhold.

Viser til rapportens underpunkter og at det er viktig at man leser disse, ikke bare sammendraget. Man må påregne vanlig vedlikehold.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Overflater

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Kryp kjeller

Innvendig > Innvendige trapper

Våtrom > 2 etasje, leilighet mot nord > Bad mot nord > Generell

Våtrom > 2 etasje leilighet mot sør > Bad mot sør > Generell

Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold

Tomteforhold > Terrenghold

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Radon

Innvendig > Innvendige dører

Våtrom > 2 etasje leilighet mot sør > Bad mot sør > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kjøkken > 2 etasje, leilighet mot nord > Kjøkken mot nord > Overflater og innredning

Spesialrom > 1 etasje > Toalettrom mot sør > Overflater og konstruksjon

Spesialrom > 1 etasje > Toalettrom mot nord > Overflater og konstruksjon

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Varmesentral

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Tomteforhold > Drenering

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Rom Under Terrenghold

Kjøkken > 2 etasje leilighet mot sør > Kjøkken mot sør > Overflater og innredning

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Tomteforhold > Septiktank

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Arealbeskrivelse

Hovedbygg

Bruksareal BRA-I

Kjeller: 130 kvm Garasje, garasje 2

1. etasje: 145 kvm Butikklokalet, toalettrom mot sør, toalettrom mot nord, kontor, kontor 2, gang, gang 2, trapperom

2. etasje: 145 kvm Leilighet Sør: Bad mot sør, soverom, soverom 2, stue, kjøkken mot sør, trapperom, bod, gang

Leilighet Nord: Bad mot nord, soverom, soverom 2, trapperom, gang, kjøkken mot nord, stue

Lagerhall

Bruksareal BRA-I

1. etasje: 99 kvm Garasje, gang, toalettrom, bod, bod 2

2. etasje: 56 kvm Bod, uinnredet rom

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1549 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen som selges består av 2 gårds- og bruksnummer. Det er nylig gjennomført oppmåling av tomtene.

Gnr. 69, bnr. 56 ("Hovedbygg") er oppgitt til 735 kvadratmeter, og består av et asfaltert område i front av bygget mot hovedveien, samt et større gruslagt areal på baksiden, meg god plass til parkering etc.

Gnr. 69, bnr. 63 ("Lagerhall") er oppgitt til 814 kvadratmeter og består hovedsakelig av gruslagt areal, samt deler som ikke er opparbeidet/utnyttet.

Totalt samlet areal for begge tomtene er på ca. 1.549 kvadratmeter

Innløsningsvilkår festekontrakt

Grunneier bekrefter at festeforholdet er innløst. Ved innløsning av festeforholdet ble det avtalt mellom partene at det skulle foretas en oppmåling av tomtene før festeforholdet skulle bli slettet. Oppmålingene av tomtene ble gjennomført sommeren 2024, og forutsetning for sletting av festeforholdet er oppfylt. Det vil utarbeidet et skjøte for innfrielse av festeforholdet, og dette vil gjøres før overskjøting til ny eier slik at tomtene levers som eietomter, med mindre noe annet avtales i forkant. Kontakt megler for mer informasjon.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig og hyggelig område i Vadfoss i Kragerø kommune. Stedet ligger ca. 500 m i luftlinje fra innerste Hellefjorden med idylliske bade- og fiskeplasser som perler på en snor. I tillegg er det fine turområder langs Kammerfosselva. Det er kort gange til bussholdeplass, barnehage i nærområdet, og ca. 6 km inn til sentrum med videregående skole, butikker, restauranter og uteliv.

Det er ca. 3 km til Helle barneskole hvor det også er fotballbane. Ellers er det ca. 3,5 km til idrettsanlegg på Kolbånn, og ca. 4,5 km til treningsanlegg og Kragerø Idrettshall på Kalstad.

Sommerstid har Kragerø et yrende folkeliv, og i sentrum arrangeres det festivaler, sommershow, konserter, utstillinger og teaterforestillinger.

Adkomst

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeglere og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Ramberg Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG

Bolig med flere boenheter og næringslokaler står på grunnmur i betong. Reisverk i tre med stående bordkledning. Saltak med sperrer og åser i tre med takteking av betongstein.

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass. Ytterdører i tre med glassfelt. Butikkdør i stål med glassfelt.

INNVENDIG

Gulv har overflater av synlig støpt såle, parkett, tregulv og teppe. Vegger har overflater av trepanel, tapet, malte flater og synlig grunnmur. Himling har overflater av trepanel og synlig etasjeskiller. Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte glatte dører.

VÅTROM

Baderom mot sør: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen

dokumentasjon. Gulv har overflate av belegg. Vegger har overflater av trepanel. Himling har overflate av trepanel.

Vask med baderomsinnredning, dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin på baderom.

Baderom mot nord:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Gulv har overflate av belegg. Vegger har overflater av malte flater. Himling har overflater av malte flater. Vask, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin på baderom.

KJØKKEN

Kjøkken mot sør:

Folierte skrog med glatte fronter. Laminat benkeplate med vask i stål. Avsatt plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Kjøkken mot nord: Folierte skrog med profilerte fronter. Laminat benkeplate med vask i stål. Avsatt plass til komfyr og kjøleskap.

SPESIALROM

Toalettrom mot sør:

Gulv har overflate av belegg. Vegger har overflater av malte flater. Himling har overflate av trepanel. Vask med baderomsinnredning og toalett på toalettrom.

Toalettrom mot nord:

Gulv har overflate av belegg. Vegger har overflater av plater. Himling har overflate av himlingsplater. Vask og toalett på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør i kobber. Avløpsrør i plast. Sikringsskap med automatsikringer og fjernavlesere. Sikringsskap med skrusikringer og fjernavleser. Brannteknisk mangler det stedvis røykvarslere og brannslukningsutstyr. Varmtvannstanker på 200 liter og 120 liter. Varmepumper installert.

TOMTEFORHOLD

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

Innhold

Hovedetasje:

(Vært leid ut til kr. 6-8 000,- pr. mnd.)

I hovedetasjen er det næringslokalet som har vært utleid som to enheter. Store vinduer ut mot gateplan gir god eksponering og det er svært enkel adkomst.

Underetasje:

(utleie kr. 7 000,- pr mnd.)

To separate garasjer/verksteder med hver sin kjøreport/inngang. Leietakere betaler kr 3 500,- pr. mnd. hver

Toppetasje:

Det er innredet til to leiligheter. Den ene er leid ut for kr. 6 000,- pr. måned og den andre er leilid ut for kr 8 000,- pr. måned (Leietaker har egen strømvtale)

Leilighet syd:

Gang, entre, 2 soverom, bad/wc stue med kjøkken. Bod.

Leilighet nord:

Gang, entre, 2 soverom, bad/wc, stue med kjøkken.

Lagerhallen har vært i bruk av selger selv til hans virksomhet og har aldri vært leid ut på det åpne markedet

Standard

Eiendommen fremstår som godt vedlikeholdt og med normal standard.

Begge boenhetene i toppetasjen er pusset opp hvor det ble malt overflater, byttet gulv og oppgradert kjøkken og bad. Leilighetene har installert vannalarm.

I hovedetasjen er det kontor/butikklokaler som enten kan leies ut som enten to enheter eller en stor.

Underetasjen med garasje/verksted har helt enkel standard, men egner seg godt til formålet det benyttes til pr. i dag.

Lagerhallen er oppført i 2006/2007 og fremstår med god standard. Det er klargjort for vannbåren gulvvarme, men det er ikke tilkoblet/operativt pr. i dag.

Parkering

Det er rikelig med parkering på eiendommen, hovedsakelig på gruslagt plass mellom byggene, men også noe parkering på utsiden av kontor/næringslokalene.

ENERGI

Oppvarming

Eiendommen er utstyrt med varmepumper og vedfyring. Ellers elektrisk oppvarming. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 33 658

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Inkluderer eiendomsskatt næring, renovasjon, feieavgift, vannavgift, og tømning av septik. Det er ikke oppført noen form for kommunale avgifter på "lagerbygget" (gnr. 69, bnr. 63) og kjøper må påregne en økning i kommunale avgifter dersom eiendommen skal tilknyttes vann/avløp/renovasjon etc.

Eiendomsskatt

Kr 6 404 for år 2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt utgjør for 2024 kr. 6.404,- og er inkludert i kommunale avgifter.

Info formuesverdi

Formuesverdien er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter nyberegningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25% av boligverdien. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 100% av boligverdien. Nærmere informasjon kan finnes på Skatteetatens hjemmeside, www.skatteetaten.no.

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

Ferdigattest/brukstillatelse

"Hovedbygget": Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen. I følge informasjon fra Kragerø kommune foreligger det ikke byggetegninger av hovedbygget, så megler har ikke anledning til å kontrollere disse mot dagens bruk av eiendommen. I matrikelbrevet på hovedbygget er det oppført 2 boenheter i 2. etasje, og resten av bygget er angitt som "annet enn bolig".

Lagerhall: Eiendommen er oppført ca. 2007 og er i matrikelbrevet oppgitt som "lagerhall", og bygget har status "tatt i bruk" 20/6-2007. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for denne eiendommen. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen. Det foreligger godkjente tegninger og bygget er oppført i samsvar med godkjente tegninger.

Vei, vann og avløp

Hovedbygget (gnr. 69, bnr. 56) er tilknyttet offentlig vann og har avløp til septiktank. Det er klargjort for tilkobling til offentlig avløp, men det er ikke tilkoblet. Dersom nye eier ønsker å utføre dette må det avklares med kommunen, og kostnader knyttet til påkoblingsavgifter etc. vil være kjøpers ansvar.

Lagerbygget (gnr. 69, bnr. 63) er ikke tilknyttet vann eller avløp ifølge informasjon fra Kragerø kommune.

Regulerings og arealplaner

Eiendommene ligger utenfor regulert område, og er i kommuneplanens arealdel vist til næringsformål. Kartutsnitt fra kommuneplanen ligger vedlagt salgsoppgave, og hele kommuneplanen kan oversendes interessenter etter ønske.

Adgang til utleie

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Oppdraget reguleres i henhold til Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007 nr. 73. Fravikelihooden som fremgår av lovens § 1-3 og forskriftens §1-2 er anvendt for dette oppdraget.

Det forutsettes at kjøper gjør handelen som ledd i næringsvirksomhet. Dersom budgiver handler som forbruker må dette skriftlig meddeles megler senest ved budgivning.

Ved salg til næringsdrivende overtas eiendommen og dens tilbehør "som den/det er", jfr. avhendingsloven §3-9(2). Avhendingsloven §3-9 fravikes slik at det kun skal kunne gjøres gjeldende at det foreligger mangler i følgende tilfelle:

Dersom selger har forsømt sin opplysningsplikt, jfr. reguleringen i avhendingsloven §3-7 eller dersom selger har gitt uriktig informasjon om eiendommen, jfr. reguleringen i avhendingsloven §3-8
Risikoen for eventuelle skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

Videre fravikes avhendingsloven § 3-3 (2), og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Avhendingsloven §4-19 (2) fravikes også, slik at den endelige reklamasjonsfristen settes til 1 år etter overtakelse.

Selger kjenner ikke til at det er at det er forurensning i tomtegrunnen mv. Kjøper skal, dersom forurensning i ettertid skulle bli oppdaget, bære det fulle ansvar for all forurensning som eksisterer på eiendommen, med unntak av forurensning forårsaket av selger. Det gjøres oppmerksom på regler om avskrivning av faste tekniske installasjoner i avskrivbare bygninger. Partene har selv ansvar for å sette seg inn i regelverket og konsekvensene av dette. Megler er uten ansvar for konsekvenser reglene påfører partene.

Pro & Contra

Partene må selv foreta avregning av kommunale avgifter, felleskostnader, samt eventuelle leieinntekter, festeinntekter/avgifter og liknende i forbindelse med oppgjøret. Megler foretar ikke noe pro & contra pr. overtakelsesdato

Prisantydning

Kr 4 500 000

Totalpris

Kr 4 500 000

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

112 500,00 (Dokumentavgift)

16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfridd))

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

113 500,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

130 000,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

4 613 500,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

4 630 000,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

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

Overtakelse

Etter avtale med selger. Eiendommen overtas med eventuelle eksisterende leieforhold som er på eiendommen ved salgstidspunkt med mindre annet avtales.

Budgivning

Informasjon i dette prospekt, samt annen informasjon fremlagt i forbindelse med salget, forutsettes gjennomgått og kontrollert av kjøper før bindende bud gis. Videre forutsettes det at eiendommen er besiktiget av kjøper og at kjøper rekvirerer teknisk bistand dersom han finner det formålstjenlig.

Dette forhindrer ikke at megler i en avsluttende fase vil kunne velge å gjennomføre en lukket budrunde. Det tas forbehold om å kreve sikkerhetsstillelse for det bud som blir antatt. Potensielle kjøpere inviteres herved å gi bud i tråd med dette prospekt og de forutsetninger som legges til grunn. Selger forbeholder seg retten til å akseptere eller forkaste ethvert bud.

Alle opplysninger i salgsprospektet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige uten å forringe den generelle standarden. Det tas også forbehold om feil i prospekt. Kontakt megler for mer informasjon.

Det anbefales at bygget gjennomgås med byggeteknisk fagperson før evt. budgivning.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmegleren AS tar ikke imot

innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

Boligselgerforsikring

Selger har ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring.

Meglernes vederlag

Dersom handel kommer i stand er det avtalt at selger betaler 1,90 % inkl. mva. i provisjon. Videre er det avtalt tilrettelegging kr 19.900,-, oppgjørshonorar kr 10.900,- og grunnpakke markedsføring kr 7.600,-. I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon. Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 126 840,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Selger

Theonor AS v/ Stig Nordheim

Oppdragsansvarlig

Heljar Hogner
Eiendomsmegler
heljar.hogner@sormegleren.no
Tlf: 468 06 369

Ansvarlig megler

Heljar Hogner
Eiendomsmegler
heljar.hogner@sormegleren.no
Tlf: 468 06 369

Sørmegleren AS, avd. Kragerø, Storgata 16
3770 Kragerø
Tlf: 359 81 100
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

17.09.2024



01Fasade_4.jpg



01Fasade_6.jpg



01Fasade_5.jpg



01Fasade_2.jpg



01Fasade_7.jpg



01Fasade_3.jpg



01Fasade_8.jpg



01Fasade_9.jpg



01Fasade_10.jpg



01Fasade_11.jpg



01Fasade_15.jpg



01Fasade_16.jpg



01Fasade_17.jpg



01Fasade_13.jpg



01Fasade_21.jpg



01Fasade_20.jpg



01Fasade_12.jpg



01Fasade_18.jpg




01Fasade_22.jpg



01Fasade_1.jpg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter og næringslokale

 Vadfossveien 5, 3772 KRAGERØ

 KRAGERØ kommune

 # gnr. 69,69, bnr. 56,63, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 575 m² BRA-i: 290 m²



Befaringsdato: 12.07.2024

Rapportdato: 23.08.2024

Oppdragsnr.: 20917-1280

Referansenummer: KA1252

Autorisert foretak: Ramberg Takst

Vår ref:



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

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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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
- løsløse 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 straffansvar.

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst ble kontaktet av Stig Nordheim for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av boligbygg med flere boenheter og næringslokaler med adresse Vadfossveien 5 i Kragerø kommune.

Det er fint vær 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 og normal bruksslitasje jamfør med alder.

TG: 2 er gitt til: nedløp, veggkonstruksjon, takkonstruksjon, vinduer, ytterdører, etasjeskiller, radon, rom under terreng, innvendige dører, kjøkken, toalettrom, vannrør, avløpsrør, varmpumper, el-anlegg, varmtvannstanker, drenering, grunnmur og septiktank.

TG: 3 er gitt til: terrasse i betong, overflater, pipe og ildsteder, krypkjeller, innvendige trapper, badrom, brannteknisk og terrengforhold.

Viser til rapportens underpunkter og at det er viktig at man leser disse, ikke bare sammendraget.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Boligbygg med flere boenheter og næringslokale - Byggeår: 1926

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bolig med flere boenheter og næringslokaler står på grunnmur i betong.

Reisverk i tre med stående bordkledning.

Saltak med sperrer og åser i tre med takteking av betongstein.

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Ytterdører i tre med glassfelt.

Butikkdør i stål med glassfelt.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflater av synlig støpt såle, parkett, tregulv og teppe.

Vegger har overflater av trepanel, tapet, malte flater og synlig grunnmur.

Himling har overflater av trepanel og synlig etasjeskiller.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom mot sør:

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

Gulv har overflate av belegg.

Vegger har overflater av trepanel.

Himling har overflate av trepanel.

Vask med baderomsinnredning, dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin på badrom.

Baderom mot nord:

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

Gulv har overflate av belegg.

Vegger har overflater av malte flater.

Himling har overflater av malte flater.

Vask, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin på badrom.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkken mot sør:

Folierte skrog med glatte fronter.

Laminat benkeplate med vask i stål.

Avsatt plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Kjøkken mot nord:

Folierte skrog med profilerte fronter.

Laminat benkeplate med vask i stål.

Avsatt plass til komfyr og kjøleskap.

[Gå til side](#)

SPECIALROM

Toalettrom mot sør:

Gulv har overflate av belegg.

Vegger har overflater av malte flater.

Himling har overflate av trepanel.

Vask med baderomsinnredning og toalett på toalettrom.

Toalettrom mot nord:

Gulv har overflate av belegg.

Vegger har overflater av plater.

Himling har overflate av himlingsplater.

Vask og toalett på toalettrom.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Vannrør i kobber.
Avløpsrør i plast.
Sikringsskap med automatsikringer og fjernavlesere.
Sikringsskap med skrusikringer og fjernavleser.
Brannteknisk mangler det stedvis røykvarslere og brannslukningsutstyr.
Varmtvannstanker på 200 liter og 120 liter.
Varmepumper installert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter og næringslokale

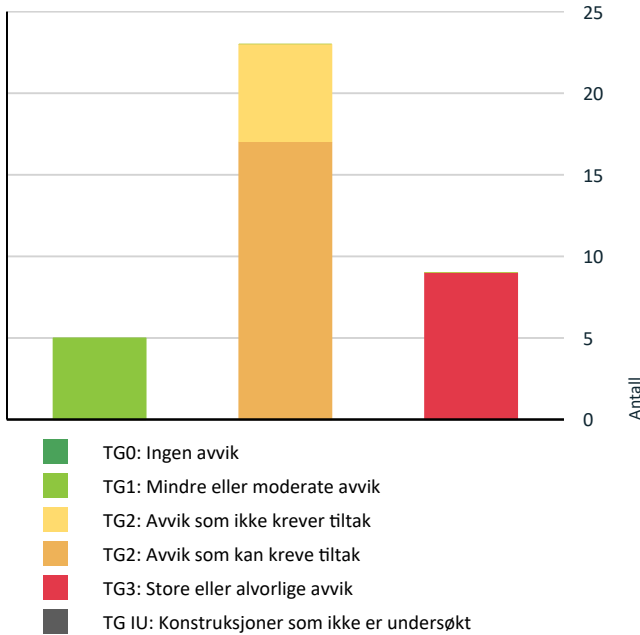
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje/Verksted

- Det foreligger ikke tegninger

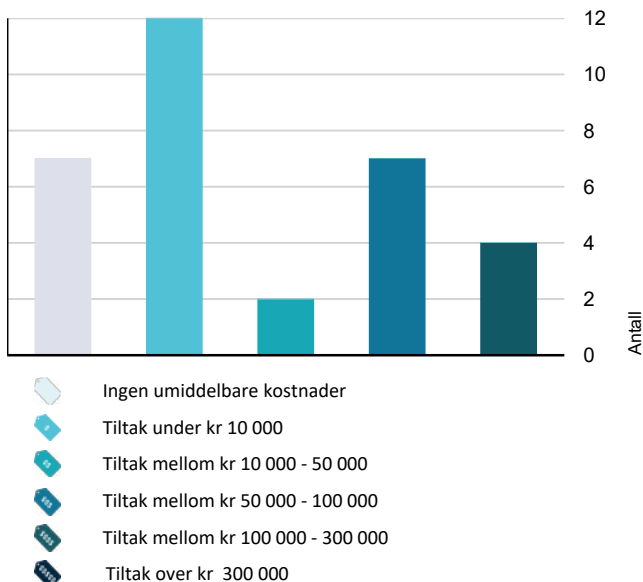
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling av boligbygg med flere boenheter og næringslokaler beliggende på Gnr: 69 Bnr: 56 med adresse Vadfossveien 5 i Kragerø kommune.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter og næringslokale

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

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

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

! Våtrom > 2 etasje, leilighet mot nord > Bad mot nord > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje leilighet mot sør > Bad mot sør > Generell [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > 2 etasje leilighet mot sør > Bad mot sør > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2 etasje, leilighet mot nord > Kjøkken mot nord > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1 etasje > Toalettrom mot sør > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1 etasje > Toalettrom mot nord > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

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

TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2 etasje leilighet mot sør > Kjøkken mot sør > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER OG



Byggeår
1926

Kommentar
I følge eier.

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.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taktekking ble fornyet i 2007.
Det er et eldre undertak med noe fuktmerker, så det vil være et kostnadsestimat rundt takteking om undertak skal utbedres.

Årstall: 2007



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.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt renner og nedløp.



Utsnitt nedløp.

Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert stedvis noe sprekker i bordkledning.
Det er registrert stedvis noe misfarge på bordkledning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det må beregnes vedlikehold og noe utskiftning av bordkledning for TG:1.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt taktekkning.



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt taktekkning.



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt taktekkning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med sperrer og åser i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

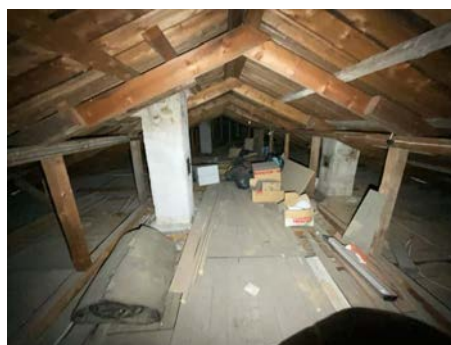
Det er registrert fuktmerker, misfarge og noe påbegynt råte i takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Takkonstruksjon må overvåkes og over tid må det utføres utbedringer, da taktekking ble skiftet i 2007 er det ukjent hvordan skadeomfanget har utviklet seg siden da.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Vinduer

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er registrert vinduer med alder og værslitasje.
Det er registrert vindu mot garasje som har påbegynt råte og montert med synlig byggeskum.
Det er registrert ufagmessig listverk stedvis rundt vinduer med synlig endeved.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



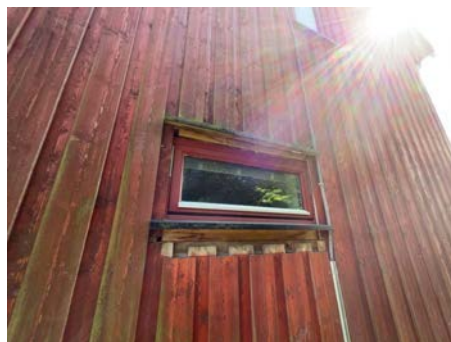
Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.

TG 2 Dører

Ytterdører i tre med glassfelt.
Butikkdør i stål med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

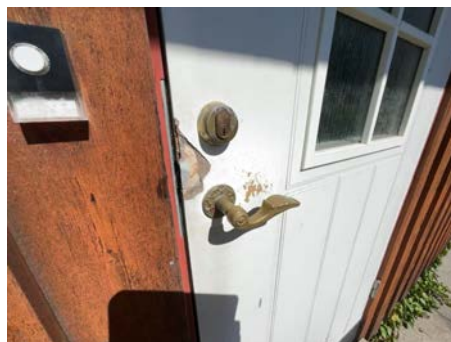
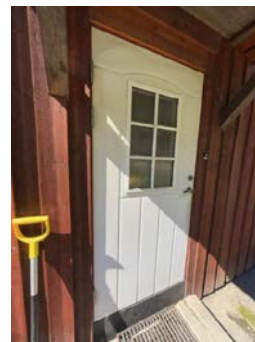
Det er registrert noe alder og værslitasje på dører.
Eier opplyser om forsøkt innbrudd, som har skadet ytterdør mot vest.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører må stedvis utbedres for TG:1.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utsnitt ytterdører.

Tilstandsrapport



Utsnitt ytterdører.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i balkong med rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe alder/værslitasje i treverk til rekkverk.

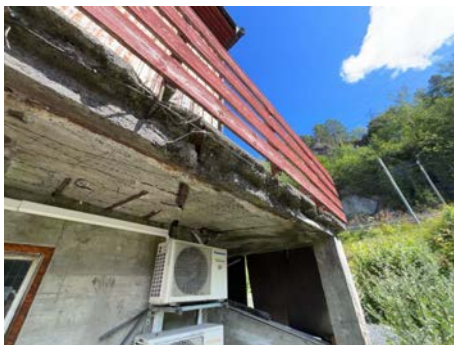
Det er registrert forvitring i betong og rust i bærebjelker og armering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Betongkonstruksjon må utbedres for TG:1.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utsnitt terrasse i betong.



Utsnitt terrasse i betong.



Utsnitt terrasse i betong.

INNENDIG

TG 3 Overflater

Gulv har overflater av synlig støpt såle, parkett, tregulv og teppe. Vegger har overflater av trepanel, tapet, malte flater og synlig grunnmur.

Himling har overflater av trepanel og synlig etasjeskiller.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er registrert stedvis fuktskader i himling.

Det er registrert uferdige overflater.

Det er stedvis registrert slitasje og skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

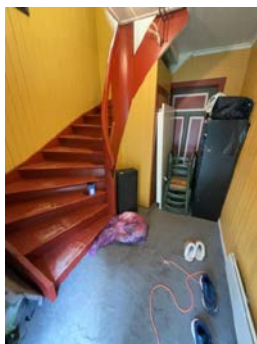
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

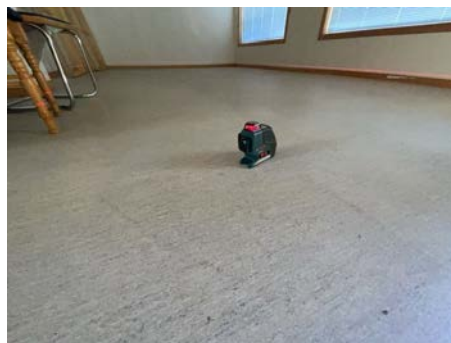


Utsnitt overflater.

Tilstandsrapport



Utsnitt overflater.



Høydeforskjeller kontrollert.



Utsnitt overflater.



Utsnitt etasjeskille.



Utsnitt overflater.



Utsnitt etasjeskille.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert noe misfarge og alder slitasje på etasjeskiller.

Konsekvens/tiltak

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

Etasjeskiller må overvåkes, bærende elementer må skiftes/utbedres etter behov.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Radon

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

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 10 000

Tilstandsrapport



Radon aktsomhet.

TG 3 Pipe og ildsted

Eldre elementpiper med ildsteder som ikke lenger er lovlige.
Det er registrert rennemerker på pipevanger og feieluker.

Med tanke på ildsteder og rennemerker må anlegget godkjennes av feier før bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ildsteder som ikke lenger er lovlige.

Det er registrert rennemerker på pipevanger og feieluker.

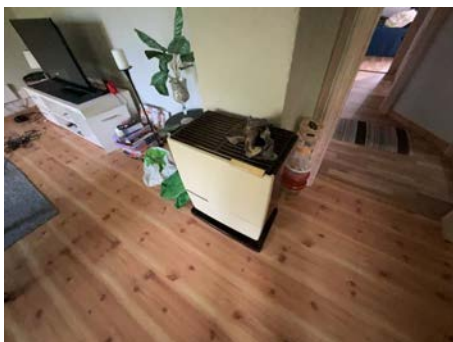
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med tanke på ildsteder og rennemerker må anlegget godkjennes av feier før bruk.

Kostnadsestimat gitt for kontroll, avvik funnet av fagkyndig kommer i tillegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ildsted.



Ildsted.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv har overflater av synlig støpt etasjeskille.

Vegger har overflater av synlig grunnmur.

Det er et mellomrom bak grunnmur i underetasje mot en natursteinsmur mot veien.

Her er det også registrert noe salt og fukt, og rust i bjelker til betongdekket over.

Rom under terreng bak grunnmuren må overvåkes og utbedres etter behov.

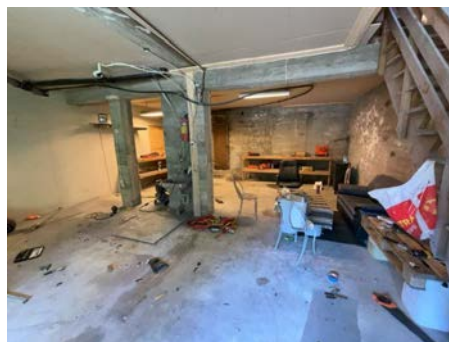
Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt rom under terreng.

Tilstandsrapport



Utsnitt rom under terreng.



Utsnitt rom under terreng.



Utsnitt rom under terreng.

Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er påvist skader i murkonstruksjoner i krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er registrert sprekker i betong.

Det er registrert treverk i krypkjeller som er helt råttent, men ikke en del av bærende konstruksjoner.

Det er registrert store mengder vann som renner gjennom krypkjeller, men dette renner ut igjen på terreng.

Vann tar med seg jordgulvet over tid, så det er registrert utsigging og konstruksjoner som henger.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.
- Bedre ventilering må etableres.
- Det bør foretas lokal utbedring av skader.

Krypkjeller er en risikokonstruksjon, og det er fare for høyt kostnadsestimat og det skulle skje noe med denne konstruksjonsdelen med tanke på mengde vann, tilgang og at kryperommet ligger under rom under terreng.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utsnitt krypkjeller.



Utsnitt krypkjeller.



Utsnitt krypkjeller.

Tilstandsrapport



Utsnitt krypkjeller.

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapper.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert slitasje på innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

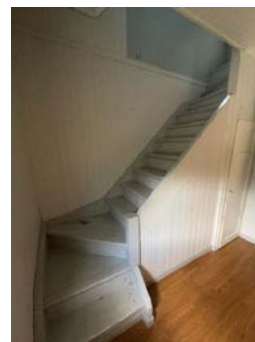
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Det må beregnes utbedring av overflater på innvendige trapper.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig trapp.



Innvendig trapp.



Innvendig trapp.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe slitasje på dørvidere og dører som tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innerdører må justeres og utbedres for TG:1.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt innerdører.

Tilstandsrapport



Utsnitt innerdører.



Utsnitt innerdører.

VÅTROM

2 ETASJE, LEILIGHET MOT NORD > BAD MOT NORD

Generell

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

Gulv har overflate av belegg.
Vegger har overflater av malte flater.
Himling har overflater av malte flater.

Vask, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin på badrom.
TG:3 gitt da forventet levetid er oppbrukt på tettesjikt, men badrom brukes som normalt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utsnitt badrom.

2 ETASJE, LEILIGHET MOT NORD > BAD MOT NORD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført da rør er ført gjennom etasjeskille og det er registrert stedvis kondensering på røranlegget.

2 ETASJE LEILIGHET MOT SØR > BAD MOT SØR

Generell

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

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

Vask med baderomsinnredning, dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin på badrom.
TG:3 gitt da forventet levetid er oppbrukt på tettesjikt, men badrom brukes som normalt på befaringsdagen.

Sisterne renner og må fikses.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Utsnitt badrom.

2 ETASJE LEILIGHET MOT SØR > BAD MOT SØR

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført da det er registrert fuktighet på rør, disse kondenserer på grunn av lekkasje fra sistene.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kondensering på rør.

KJØKKEN

2 ETASJE, LEILIGHET MOT NORD > KJØKKEN MOT NORD

TG 2 Overflater og innredning

Folierte skrog med profilerte fronter.
Laminat benkeplate med vask i stål.
Avsatt plass til komfyr og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert slitasje og en løs skapdør.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Overflater og skapdør må utbedres for TG:1.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt kjøkken mot nord.

2 ETASJE, LEILIGHET MOT NORD > KJØKKEN MOT NORD

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

2 ETASJE LEILIGHET MOT SØR > KJØKKEN MOT SØR

TG 2 Overflater og innredning

Folierte skrog med glatte fronter.
Laminat benkeplate med vask i stål.
Avsatt plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert noe slitasje og en ufagmessig utførelse av innkassing av oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Om det ønskes kan kjøkken innredning tilpasses oppvaskmaskin bedre.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt kjøkken.

2 ETASJE LEILIGHET MOT SØR > KJØKKEN MOT SØR

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Avtrekk kjøkken.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTRUM MOT SØR

TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulv har overflate av belegg.
Vegger har overflater av malte flater.
Himling har overflate av trepanel.

Vask med baderomsinnredning og toalett på toalettrom.

Vurdering av avvik:

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

Det er kun kaldtvann til dette toalettrommet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt toalettrom.

1 ETASJE > TOALETTRUM MOT NORD

TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulv har overflate av belegg.
Vegger har overflater av plater.
Himling har overflate av himlingsplater.

Vask og toalett på toalettrom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt toalettrom.



Utsnitt toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Stoppekran lokalisert i underetasje, og det er installert waterguard i begge leilighetene.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert kondensering på vannrør, dette er fra en lekkasje fra systerne på baderom i 2 etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting 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.

Tilstandsrapport

Toalett i 2 etasje må utbedres.

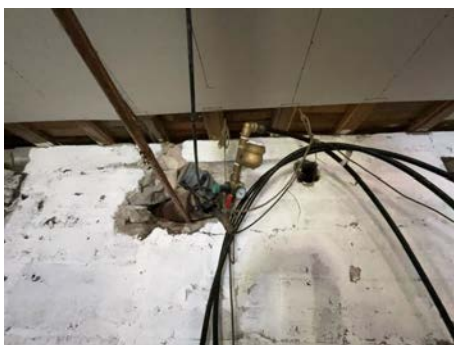
Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt vannrør.



Utsnitt vannrør.



Stoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Det er registrert kondens på avløpsrør, dette er på grunn av lekkasje fra sistene.

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.

Sistene må utbedres og avløpsrør må overvåkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt avløpsrør.



Utsnitt avløpsrør.



Utsnitt avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Boligen har installert varmepumper.

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

Varmepumpe er ikke funksjonstestet.

Det er totalt 3 varmepumper i bygget.

Eier opplyser om at varmepumpe i underetasje ikke fungerer som den skal, denne må kontrolleres og utbedres.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser om at varmepumpe i underetasje ikke fungerer som den skal.

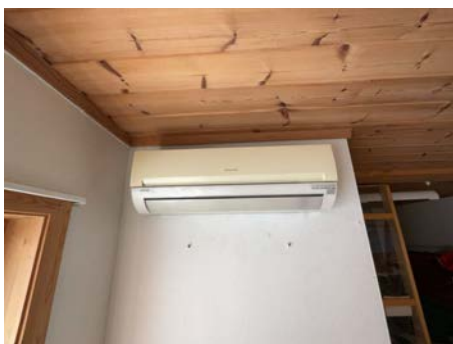
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmepumpe må kontrolleres og utbedres.

Kostnadsestimat gitt for kontroll, kostnad for reparasjon av fagkyndig kommer i tillegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt varmepumper.



Utsnitt varmepumper.

Varmtvannstank

Det er registrert en varmtvannstank på ca. 200 liter og en varmtvannstank på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt varmtvannstank.



Utsnitt varmtvannstank.

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 bygnings sakkyndig 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 automatsikringer og fjernavlesere til begge leilighetene.

Til næringslokaler er det et skap 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.
Ukjent.
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

Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringsskap.



Sikringsskap.



Sikringsskap.

TG 3 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Det mangler stedvis røykvarslere og brannslukningsutstyr. Nødvendige røykvarslere og brannslukningsapparat må hentes inn.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er naturlig på terreng da vannet renner under boligen igjennom krypkjelleren. Det er ukjent hvordan rørføringer eller fuksisikringer som er utført bak grunnmur mot vei.

Det må utføres ytterligere undersøkelser og drenering må overvåkes over tid, det kan ikke utelukkes at det må redreneres mot dreneringskum ved veien og under boligen, så mindre vannmengder renner gjennom krypkjeller.

Med tanke på byggemåte og posisjon på bygningsmassen er det ikke sikkert det er økonomisk forsvarlig å redrenere.

Vurdering av avvik:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Det må utføres ytterligere undersøkelser og drenering må overvåkes over tid, det kan ikke utelukkes at det må redreneres mot dreneringskum ved veien og under boligen, så mindre vannmengder renner gjennom krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Med tanke på byggemåte og posisjon på bygningsmassen er det ikke sikkert det er økonomisk forsvarlig å redrenere.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert forvitring og sprekker i grunnmur.

Det er stedvis registrert rust fra armering.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utsnitt grunnmur.



Utsnitt grunnmur.



Utsnitt grunnmur.

TG 3 Terrengforhold

Eiendommen ligger ikke utsatt for skred eller flom i følge kommunekart. Det er registrert samlinger av vann i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det renner vann under bygningen som er synlig fra krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Dette er informert om under drenering, bygningsmassen ligger utsatt for vann og vann ledes under bygning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannrør i plast og avløpsrør i plast, vann og avløpsrør fra 1990-2000 antatt av eier.

Eiendommen får vann fra offentlig vannforsyning og har avløp til septiktank med overløp grøft.

Det er lagt inn men ikke koblet på kommunalt avløp, så om det ønskes kan dette kobles om og avløp går til det kommunale anlegget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Septiktank i betong.

Bygninger på eiendommen

Garasje/Verksted



Anvendelse

Byggeår

2007

Kommentar

I følge eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje/verksted står på støpt såle i betong.
Reisverk i tre med stående bordkledning.
Saltak med sperrer i tre og takteking av takpapp.

Innvendig er det synlig støpt såle.
Vegger og himling er stedvis ferdigstilt, og stedvis uferdig med synlig reisverk.
Det er lagt opp for baderom og kjøkken i garasje/verksted men disse rommene er ikke fullført.
Toalettrom brukes som normalt på befaringsdegn.
Det mangler trapp mot 2 etasje, her er det stedvis innredet men for det meste uinnredet rom.

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.
Ytterdør i tre med glassfelt.
Ytterdør i stål med glassfelt.
Garasjeport i elementer med stålfroster som er isolert.

Det er registret noe manglende vedlikehold av garasje, men den brukes som normalt på befaringsdagen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

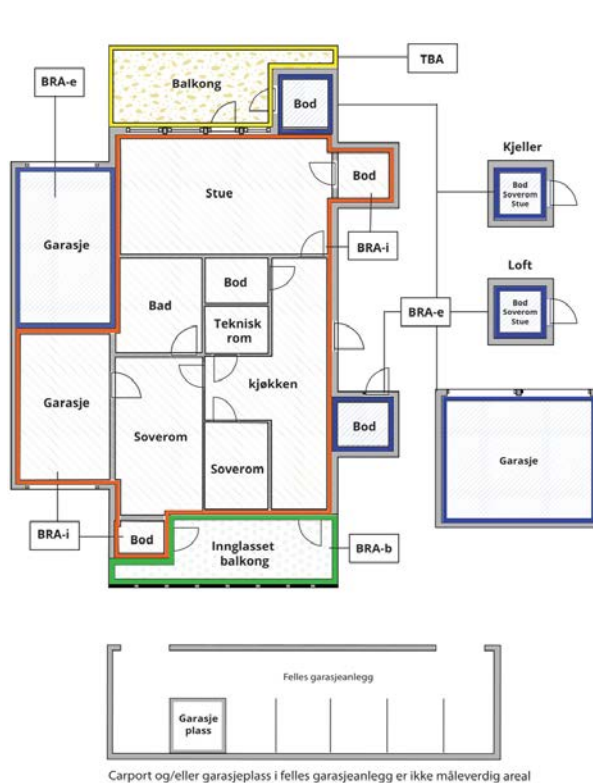
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningsskonstruksjoner 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Boligbygg med flere boenheter og næringslokale

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje		130		130	
1 etasje	145			145	23
2 etasje leilighet mot sør	75			75	
2 etasje, leilighet mot nord	70			70	
SUM	290	130			23
SUM BRA	420				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Garasje , Garasje 2	
1 etasje	Butikklokalet, Toalettrom mot sør, Toalettrom mot nord, Kontor , Kontor 2, Gang , Gang 2, Trapperom		
2 etasje leilighet mot sør	Bad mot sør, Soverom , Soverom 2, Stue , Kjøkken mot sør, Trapperom , Bod , Gang		
2 etasje, leilighet mot nord	Bad mot nord, Soverom , Soverom 2, Trapperom , Gang , Kjøkken mot nord, Stue		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Areal oppgitt under åpent areal er terrasse i betong langs langvegg i 1 etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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:

Garasje/Verksted

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		99		99	
2 etasje		56		56	
SUM		155			
SUM BRA	155				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Garasje , Gang , Toalettrom , Bod , Bod 2	
2 etasje		Bod , Uinnredet rom	

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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)
Boligbygg med flere boenheter og næringslokale	288	132
Garasje/Verksted	0	154

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter og næringslokale

Underetasje: BRA: 130, S-rom: 130.
1 etasje: BRA: 145, P-rom: 145.
2 etasje leilighet mot sør: BRA: 75, P-rom: 73, S-rom: 2.
2 etasje leilighet mot nord: BRA: 70, P-rom: 70.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.7.2024	Jacob U. Ramberg	Takstingeniør
	Stig Nordheim	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	69	56		0	734.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vadfossveien 5

Hjemmelshaver

Aarø Peder, Theonor AS

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	69	63	0	0	814.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Aarø Peder, Theonor AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Årøsvingen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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, asfalt og naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

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

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018 - 2030.

Konsesjonsplikt

Ja. 0-grense i hele Kragerø kommune.

Bebyggelsen

På eiendommen er det ført opp bolig med flere boenheter og næringslokaler i 1 etasje og underetasje. I denne rapporten er også garasje på Gnr: 69 Bnr: 63 inkludert med en enkel beskrivelse.

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

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/KA1252>

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



Utsnitt rom under inngangsparti bak grunnmur mot en natursteinsmur.

Egenerklæring

Slik besvarer du egenerklæringen

I egenerklæringsskjemaet skal du svare på spørsmål om boligens nåværende tilstand samt historikk for feil, mangler, utbedringer og oppgraderinger. Svar utfyllende og ærlig på alt du kjenner til – også om ting du kjenner til fra før din eiertid.

Husk at svarene dine skal omfatte følgende:

- Enebolig: Samtlige bygninger på eiendommen.
- Landbrukseiendom: Våningshus, kårbolig og garasje.
- Borettslag og sameier: Hele bygningen og fellesområder der det er spesifisert i spørsmålsteksten.

Til slutt i skjemaet vil du få tilbud om å tegne boligselgerforsikring.

Informasjon om eiendommen

Adresse

VADJØSSVEIEN 5

Postadresse

3772 KRAGERØ

Bruksenhetsnummer

Boligtype

KOMBINASJONSBYGG + LAGERHALL

Areal

SE TILSTANDSRAPPORT

Antall våtrom

Byggeår

Informasjon om selger

Hovedselger

THEGNOR AS v/ STIG NORDHEIM

Medselger

Medselger

Medselger

Medselger

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

Ja

Nei



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei

1.1 Beskriv feilen og omfanget:

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei

2.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

2.2 Fortell kort hva som ble gjort:

2.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

2.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt eller utettheter?

Ja Nei

3.1 Beskriv feilen og omfanget:

liten lekk i Pipebeslag
Tarald Torgensen
Morten Morkqaard

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, terrasse eller annen fasade?

Ja Nei

4.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

4.2 Fortell kort hva som ble gjort:

Tak Kledning Vinduer rundt 2005.

4.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

4.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i byggets kjeller eller underetasje?

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

5.1 Beskriv feilen og omfanget:

6 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

6.1 Beskriv feilen og omfanget

se tilstands rapport

7 Har det vært problemer med eller er det utført arbeid på dreneringen?

Ja Nei

7.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

7.2 Fortell kort hva som ble gjort:

7.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

7.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Elektrisitet

8 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei

8.1 Beskriv feilen og omfanget:

9 Er det utført arbeid eller kontroll på det elektriske anlegget?

Ja Nei

9.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

9.2 Fortell kort hva som ble gjort:

Eitilsyn Rapport

9.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

9.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Rør

10 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei

10.1 Beskriv feilen og omfanget:

Kommunalt vann
Felles Septiktank

11 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei

11.1 Beskriv feilen og omfanget:

12 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei

12.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

12.2 Fortell kort hva som ble gjort:

12.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

12.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Ventilasjon og oppvarming

13 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei

13.1 Beskriv feilen og omfanget:

14 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Eksempelvis radiator, fyrkjeler, varmpumper, fjernvarme, sentralfyr, pelletsanlegg, gasskjeler eller lignende varmeanlegg

Ja Nei

14.1 Beskriv feilen og omfanget:

15 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei

15.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

15.2 Fortell kort hva som ble gjort:

15.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

15.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Skjevheter og sprekker

16 Er det tegn på setningsskader?

Ja Nei

16.1 Beskriv feilen og omfanget:

17 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei

17.1 Beskriv feilen og omfanget:



Sopp og skadedyr

18 Har det vært skadedyr i boligen?

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

Ja Nei

18.1 Beskriv feilen og omfanget:

19 Har det vært skadedyr i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

19.1 Beskriv feilen og omfanget:

20 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen?

Mugg kan fremstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket. Svartesopp fremkommer som svarte prikker på fuktigutsatte områder.

Ja Nei

20.1 Beskriv feilen og omfanget:

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

21.1 Beskriv feilen og omfanget:



Ufaglært arbeid

22 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte?

Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei

22.1 Beskriv hva som ble gjort og når:

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse, ferdigattest eller andre godkjenninger?

Ja Nei

23.1 Beskriv hva som mangler og hvorfor:

HAR IKKE FERDIGATTEST ELLER MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
USIKKER PÅ ÅRSÅK.

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet rom til boligrom?

Ja Nei

24.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

24.2 Fortell kort hva som ble gjort:

24.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

24.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

24.5 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig



Planer og godkjenninger

25 Er utleiedelen godkjent av kommunen?

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

26 Er det utført radonmåling?

Ja Nei

26.1 Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Forkliger ikke tegninger

27 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei

27.1 Fortell kort hva som ble gjort:

28 Kjenner du til planer eller vedtak som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

28.1 Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Kun for boligtype borettslag og sameier.

29 Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

29.1 Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.

Kun for boligtype borettslag og sameier.



Boligselgerforsikring

Som boligselger er du ansvarlig for ukjente feil og mangler i 5 år etter kontraktsinngåelse. «Ukjent» vil si feil som ikke var synlige da kjøper besiktiget boligen før kjøp eller som ikke er beskrevet i egenerklæringsskjemaet, tilstandsrapporten eller prospektet. En boligselgerforsikring beskytter deg mot krav om erstatning og prisavslag fra kjøper.

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00.

Ønsker du boligselgerforsikring?

- Ja, jeg vil tegne boligselgerforsikring
- Nei, jeg avslår boligselgerforsikring

Hig Nordheim

Signatur hovedselger

KAROLIN 15/8-24

Dato og sted

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4014 - KRAGERØ
Gårdsnummer: 69
Bruksnummer: 56

Utskriftsdato/klokkeslett: 04.07.2024 kl. 14:28
Produsert av: Hilde Skindalen
Attestert av: Kragerø kommune

Hilde J. Skindalen
Knut Sordahl
Kragerø KOMMUNE
Bygg og areal

Orientering om matrikelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: AARSTAD
Etableringsdato: 17.07.1929
Skyld: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar
Beregna areal for 69 / 56 734,5 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		300565	AARØ PEDER		VADFOSSVEIEN 15 3772 KRAGERØ	1 / 1
Fester		989148699	THEONOR AS		Vadfossveien 5A 3772 KRAGERØ	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6527845	520591		734,5 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	Omnummerering		01.01.2024				Tinglyst		01.01.2024	smatmynd		01.01.2024
							Omnummerert til:	4014 - 69/56				
							Omnummerert fra:	3814 - 69/56				
Omnummerering v/kommuneendring	Omnummerering		01.01.2020				Tinglyst		01.01.2020	smatmynd		01.01.2020
							Omnummerert til:	3814 - 69/56				
							Omnummerert fra:	0815 - 69/56				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Skylddeling	17.07.1929				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	0815 - 69/1		0
		Mottaker	0815 - 69/56		0

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	23.04.2024				0815skh 04.07.2024
Oppmålingsforretning	23/8642	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Berørt	4014 - 69/1		0
		Berørt	4014 - 69/56		0
		Berørt	4014 - 69/63		0
		Berørt	4014 - 69/138		0
		Berørt	4014 - 80/1		0
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	23.04.2024				0815skh 04.07.2024
Oppmålingsforretning	23/8642	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Berørt	4014 - 69/1		0
		Berørt	4014 - 69/56		0
		Berørt	4014 - 69/63		0
		Berørt	4014 - 69/138		0
		Berørt	4014 - 80/1		0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Forretning over eksisterende matrikkelenhet Kartforretning	28.02.2011 Sak 09/786			0815hij 28.02.2011
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Berørt	0815 - Mnr vann mangler	0
		Berørt	0815 - 68/2	0
		Berørt	0815 - 68/27	0
		Berørt	0815 - 32/2	0
		Berørt	0815 - 53/1	0
		Berørt	0815 - 68/1	0
		Berørt	0815 - 68/33	0
		Berørt	0815 - 69/1	0
		Berørt	0815 - 69/2	0
		Berørt	0815 - 69/19	0
		Berørt	0815 - 69/56	0
		Berørt	0815 - 69/58	0
		Berørt	0815 - 69/143	0
		Berørt	0815 - 80/1	0
		Berørt	0815 - 85/1	0

Adresser						
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Vadfossveien	1318	5A		Grunnkrets: 0203 Vadfoss Stemmekrets: 2 Helle Kirkesokn: 05090204 Helle Postnr.område: 3772 KRAGERØ Tettsted: 3055 Vadfoss/Helle	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6527848	520604		
Vegadresse	Vadfossveien	1318	5B		Grunnkrets: 0203 Vadfoss Stemmekrets: 2 Helle Kirkesokn: 05090204 Helle Postnr.område: 3772 KRAGERØ Tettsted: 3055 Vadfoss/Helle	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6527848	520606		

Adresstype	Adresse navn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Vadfossveien	1318	5C		Grunnkrets: 0203 Vadfoss Stemmekrets: 2 Helle Kirkesokn: 05090204 Helle Postnr.område: 3772 KRAGERØ Tettsted: 3055 Vadfoss/Helle	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6527855	520597		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 165 320 751	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	2	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig:	148	Ant. etasjer:	4	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	349	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Nord: 6527852 Øst: 520603	Bruksareal totalt:	497	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Butikk/forretningsbygning	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe: Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:					

Etasjer

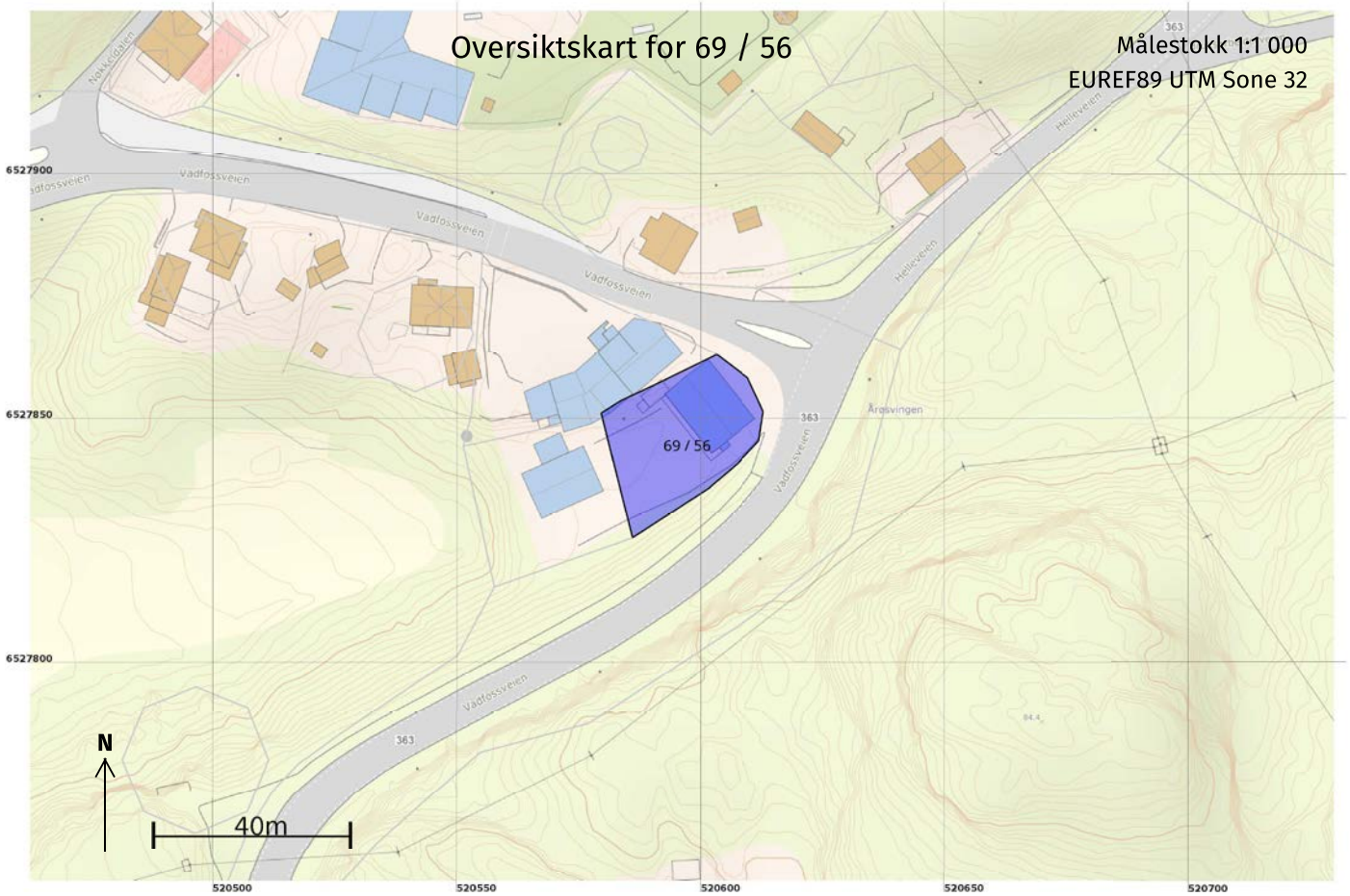
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
L01	0	0	60	60	0	0	0	0	0
H02	2	148	0	148	0	0	0	0	0
H01	0	0	148	148	0	0	0	0	0
K01	0	0	141	141	0	0	0	0	0

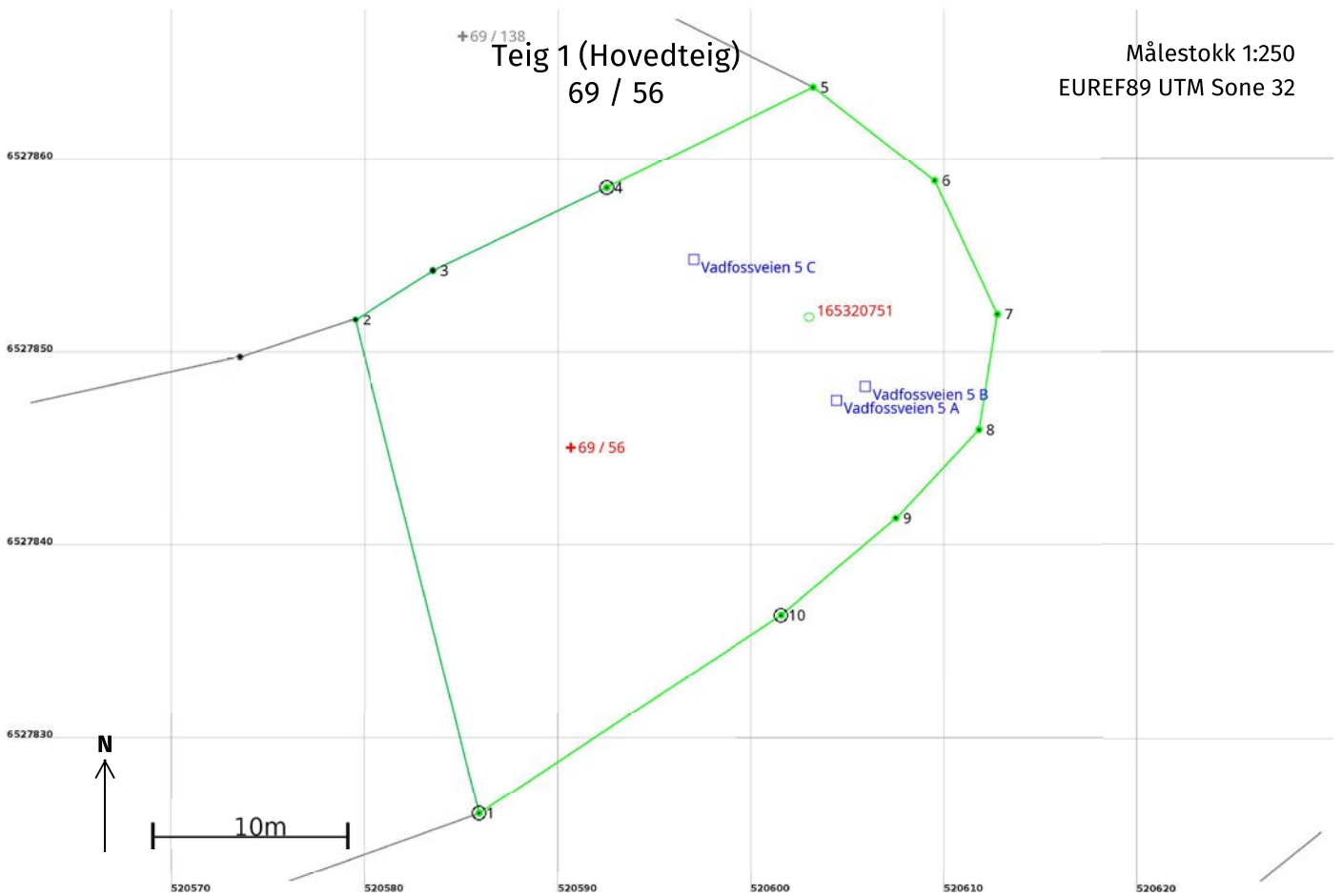
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1318 Vadfossveien 5 A	H0201	Bolig	0	0		0	0	69/56
1318 Vadfossveien 5 B	H0101	Annet enn bolig	0	0		0	0	69/56
1318 Vadfossveien 5 C	H0202	Bolig	0	0		0	0	69/56

Oversiktskart for 69 / 56

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32





Areal og koordinater

Areal: 734,5

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6527845

Øst: 520591

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6527826,32	520585,91	Jord 26,36	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6527851,88	520579,48	4,77	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
3	6527854,43	520583,51	9,95	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
4	6527858,69	520592,50	Jord 11,90	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6527863,90	520603,20	Annen terrengdetalj 7,94	Asfaltspiker	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	6527859,05	520609,49	Annen terrengdetalj 7,58	Asfaltspiker	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
7	6527852,19	520612,72	Annen terrengdetalj 6,08	Asfaltspiker	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
8	6527846,18	520611,77	Annen terrengdetalj 6,28	Vegkant	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
9	6527841,60	520607,48	Annen terrengdetalj 7,75	Vegkant	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
10	6527836,60	520601,55	Jordfast stein 18,72	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4014 - KRAGERØ
Gårdsnummer: 69
Bruksnummer: 63

Utskriftsdato/klokkeslett: 04.07.2024 kl. 14:28
Produsert av: Hilde Skindalen
Attestert av: Kragerø kommune

Hilde J. Skindalen
KRAGERØ KOMMUNE
Knut Sordalen
bygg og areal

Orientering om matrikelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: AARHUS
Etableringsdato: 08.05.1935
Skyld: 0,02
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar
Beregna areal for 69 / 63 814,8 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		300565	AARØ PEDER		VADFOSSVEIEN 15 3772 KRAGERØ	1 / 1
Fester		989148699	THEONOR AS		Vadfossveien 5A 3772 KRAGERØ	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6527825	520562		814,8 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	Omnummerering		01.01.2024				Tinglyst		01.01.2024	smatmynd		01.01.2024
							Omnummerert til:	4014 - 69/63				
							Omnummerert fra:	3814 - 69/63				
Omnummerering v/kommuneendring	Omnummerering		01.01.2020				Tinglyst		01.01.2020	smatmynd		01.01.2020
							Omnummerert til:	3814 - 69/63				
							Omnummerert fra:	0815 - 69/63				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Skylddeling	08.05.1935				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	0815 - 69/1		0
		Mottaker	0815 - 69/63		0

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	23.04.2024				0815skh 04.07.2024
Oppmålingsforretning	23/8642	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Berørt	4014 - 69/1		0
		Berørt	4014 - 69/56		0
		Berørt	4014 - 69/63		0
		Berørt	4014 - 69/138		0
		Berørt	4014 - 80/1		0
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	23.04.2024				0815skh 04.07.2024
Oppmålingsforretning	23/8642	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Berørt	4014 - 69/1		0
		Berørt	4014 - 69/56		0
		Berørt	4014 - 69/63		0
		Berørt	4014 - 69/138		0
		Berørt	4014 - 80/1		0

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Forretning over eksisterende matrikkelenhet	08.03.2011				0815hij 08.03.2011
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0815 - 69/1	0	
		Berørt	0815 - 69/24	0	
		Berørt	0815 - 69/25	0	
		Berørt	0815 - 69/26	0	
		Berørt	0815 - 69/27	0	
		Berørt	0815 - 69/29	0	
		Berørt	0815 - 69/37	0	
		Berørt	0815 - 69/39	0	
		Berørt	0815 - 69/41	0	
		Berørt	0815 - 69/44	0	
		Berørt	0815 - 69/45	0	
		Berørt	0815 - 69/52	0	
		Berørt	0815 - 69/53	0	
		Berørt	0815 - 69/57	0	
		Berørt	0815 - 69/63	0	
		Berørt	0815 - 69/72	0	
		Berørt	0815 - 69/74	0	
		Berørt	0815 - 69/75	0	
		Berørt	0815 - 69/110	0	
		Berørt	0815 - 69/137	0	
		Berørt	0815 - 69/150	0	
		Berørt	0815 - 69/151	0	
		Berørt	0815 - 69/152	0	
		Berørt	0815 - 69/158	0	
		Berørt	0815 - 69/159	0	
		Berørt	0815 - 69/160	0	
		Berørt	0815 - 71/2	0	
		Berørt	0815 - 80/1	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Forretning over eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	07.03.2011			0815hij 07.03.2011
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Berørt	0815 - 69/1	0
		Berørt	0815 - 69/24	0
		Berørt	0815 - 69/25	0
		Berørt	0815 - 69/26	0
		Berørt	0815 - 69/27	0
		Berørt	0815 - 69/29	0
		Berørt	0815 - 69/37	0
		Berørt	0815 - 69/39	0
		Berørt	0815 - 69/41	0
		Berørt	0815 - 69/44	0
		Berørt	0815 - 69/45	0
		Berørt	0815 - 69/52	0
		Berørt	0815 - 69/53	0
		Berørt	0815 - 69/63	0
		Berørt	0815 - 69/72	0
		Berørt	0815 - 69/74	0
		Berørt	0815 - 69/75	0
		Berørt	0815 - 69/104	0
		Berørt	0815 - 69/110	0
		Berørt	0815 - 69/137	0
		Berørt	0815 - 69/150	0
		Berørt	0815 - 69/151	0
		Berørt	0815 - 69/152	0
		Berørt	0815 - 69/158	0
		Berørt	0815 - 69/159	0
		Berørt	0815 - 69/160	0
		Berørt	0815 - 80/1	0

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggningsnr: 15 625 961	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	20.12.2006
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	163	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	20.01.2007
Nord: 6527838 Øst: 520573	Bruksareal totalt:	163	Avløp:		Tatt i bruk:	20.06.2007
Byggningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype: Lagerhall	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe: Industri	Bruttoareal totalt:	0				
Byggningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	0	62	62	0	0	0	0	0
H01	0	0	101	101	0	0	0	0	0

Bruksenheter

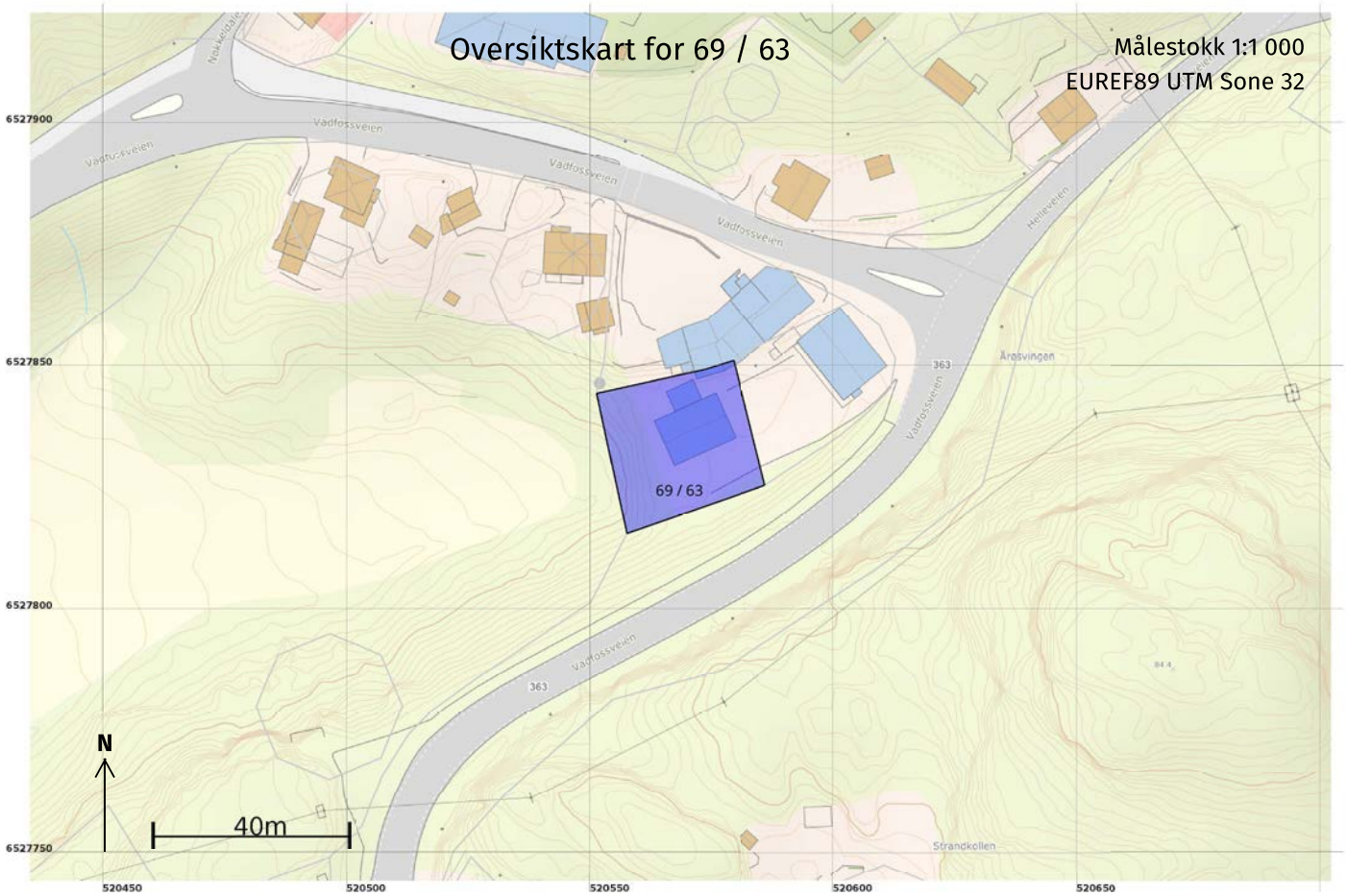
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	69/63

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		NORDHEIM JOHAN		

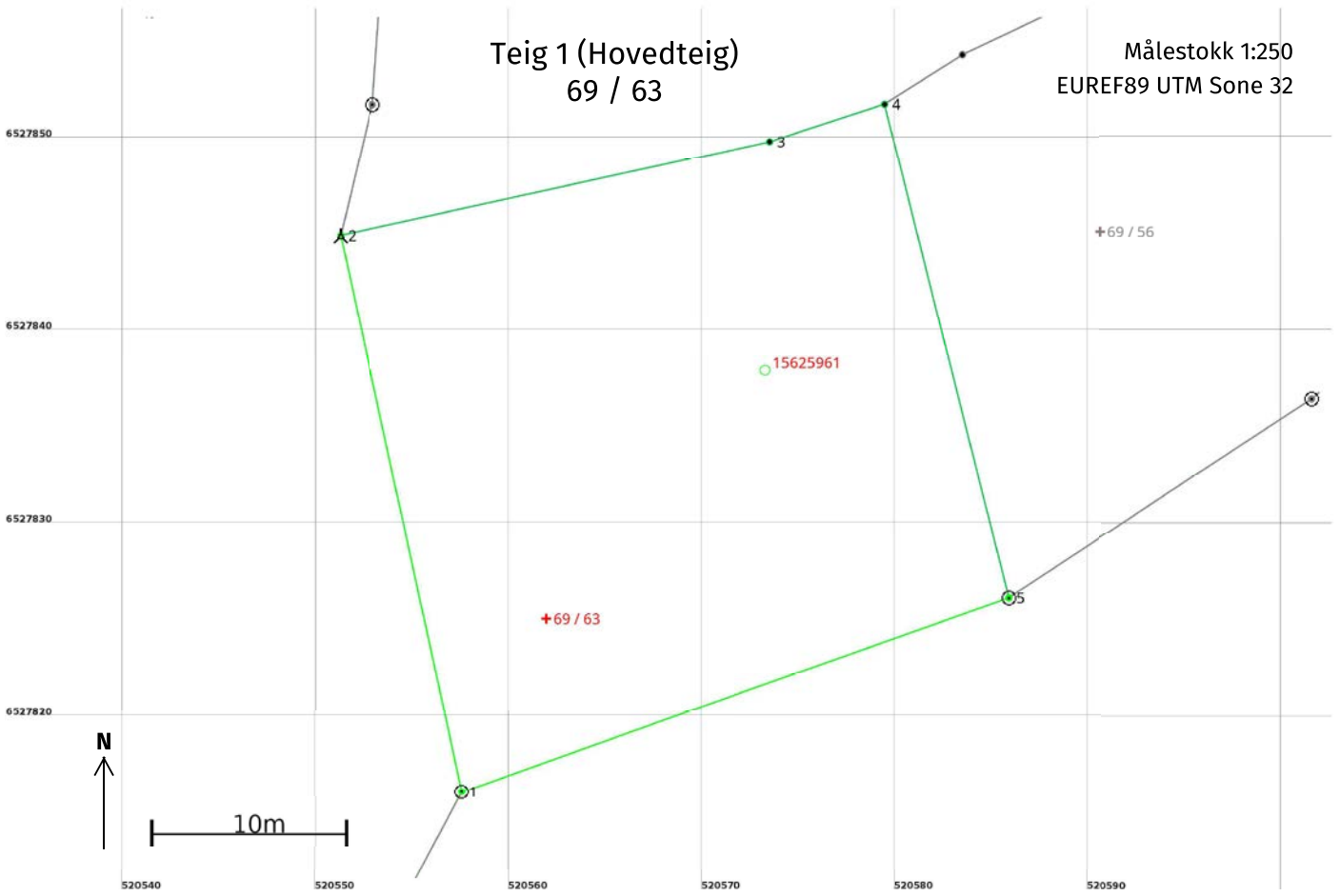
Oversiktskart for 69 / 63

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



Teig 1 (Hovedteig)
69 / 63

Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32



Areal og koordinater

Areal: 814,8

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6527825

Øst: 520562

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6527816,26	520557,58	Jordfast stein 29,49	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6527845,07	520551,30	Fjell 22,76	Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6527849,95	520573,53	6,26	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
4	6527851,88	520579,48	26,36	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
5	6527826,32	520585,91	Jord 30,06	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	



Kragerø kommune

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

MEGLEROPPLYSNINGER

1351 Reguleringsforhold

Gnr.: 69 Bnr.: 56 Fnr.: Snr.:

Adresse: Vadfossveien 5A, 3772 KRAGERØ

Plan		Navn
Reguleringsplan	<input type="checkbox"/>	
Bebyggelsesplan	<input type="checkbox"/>	
Kommuneplanens arealdel	<input checked="" type="checkbox"/>	Kommuneplanens arealdel - regulert til næringsbebyggelse
Uregulert	<input checked="" type="checkbox"/>	
Reguleringsbestemmelser vedlagt	<input type="checkbox"/>	
Reguleringskart vedlagt	<input type="checkbox"/>	
Kommentar til eksisterende planer:		

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

Reguleringsplaner under arbeid: Nei.

Kommentar:

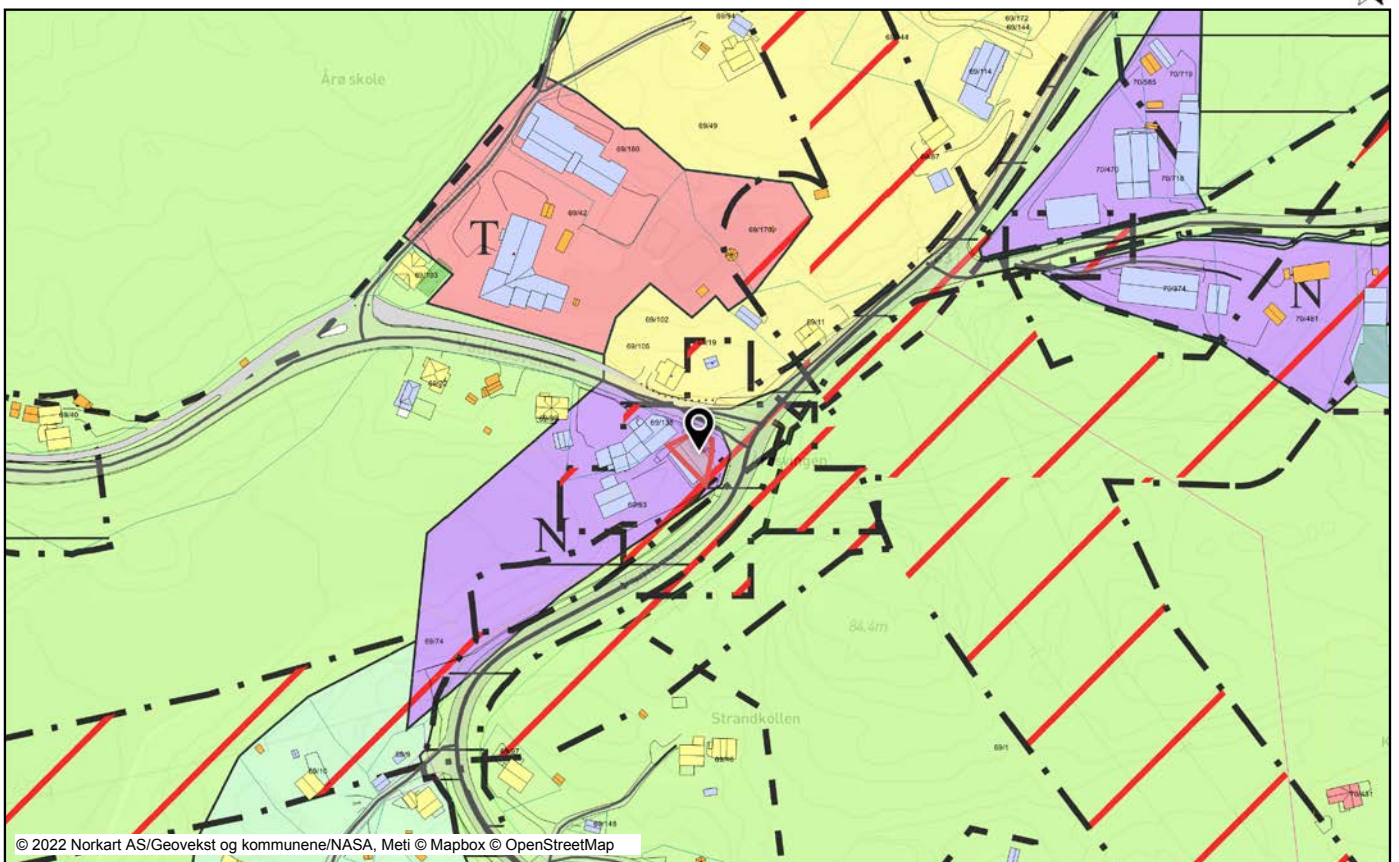


Gbnr. 69/56 Utsnitt kommuneplan

Dato: 22.02.2022

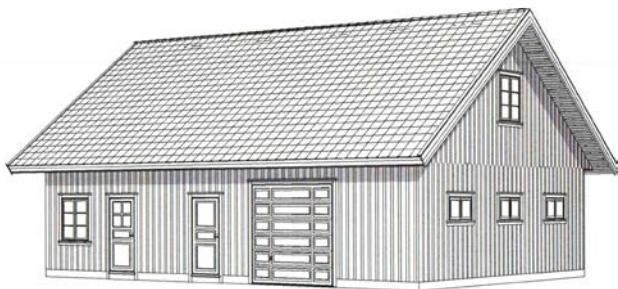
Målestokk: 1:2000

Koordinatsystem: UTM 32N

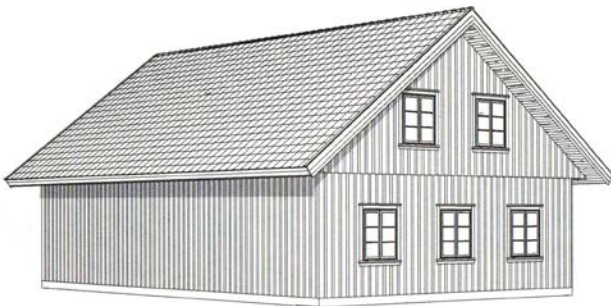


Tegnforklaring

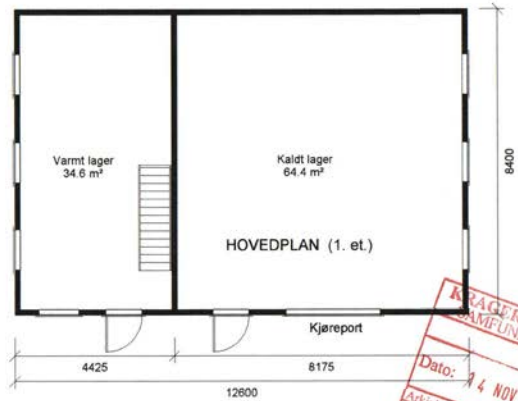
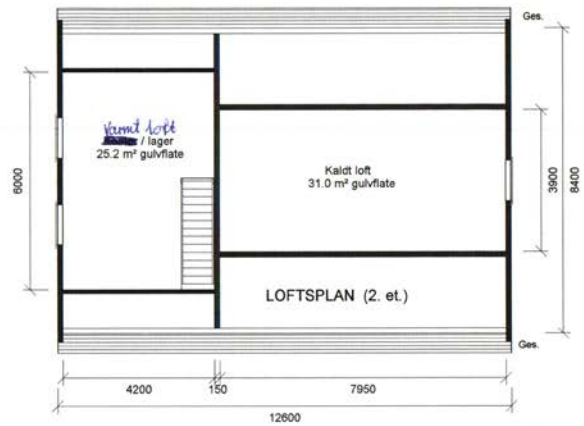
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg		Omtvistet grense		Vegdekkekat på bro
Boligbebyggelse - nåværende		Hjelpelinje veg		Vegdekkekat i tunnel
Fritidsbebyggelse - nåværende		Hjelpelinje fiktiv		Vegdekkekat
Forretning - nåværende		Hjelpelinje vannkant		Gang/Sykkelveg kant
Tjenesteyting - nåværende		Grense <= 10 cm		
Næringsbebyggelse - nåværende		Grense <= 30 cm		
Næringsbebyggelse - fremtidig		Grense < 200 cm		
Andre typer bebyggelse - nåværende		Grense < 500 cm		
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL200)		Grense >= 500 cm		
Friområde - nåværende		Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkelts.)		
Kommuneplan-Landbruk-, natur- og i		Godkj. Nybygg		
LNFR-areal - nåværende		Godkj. Tilbygg		
LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse		Godkj. Tiltak		
Kommuneplan-Bruk og vern av sjø		Uspes. Tiltak		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med		Omriss Tiltak		
Småbåthavn - nåværende		Matrikkel Bygning		
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL200)			Bygning, Boligbygg	
Faresone - Ras- og skredfare			Bygning, Andre bygg	
Faresone - Høyspenningsanlegg (in			Bygning, Andre bygg	
Båndlegging etter lov om naturvern			Bygning, Andre bygg	
Detaljeringsone-Reguleringsplan sl			Bygning, uten Bygningspunkt	
Kommuneplan - Bestemmelseområde		Matrikkel Vegsit.		
Bestemmelseområde			Veg	
Kommuneplan-Linje- og punktsymbol			Veg	
Faresone grense			Gang/Sykkelveg	
Båndlegginggrense			Bygninger	
Detaljeringgrense			Bygningsdelelinje	
Bestemmelsegrense			Grunnmur	
Strandlinje sjø			Taksprang Bunn	
Felles for kommuneplan PBL 1985 og			Takriss	
Planområde			Takoverbygg	
Grense for arealformål			Takoverbygg kant	
Hovedveg - nåværende			Trapp inntil bygg.kant	
Hovedveg tunnel - nåværende			Veranda	
Hovedveg bro - nåværende			Bygningslinje	
Samleveg - nåværende			Taksprang	
Adkomstveg - nåværende			Mønelinje	
Adkomstveg tunnel - nåværende			Bygningsbru	
Gang-/sykkelveg - nåværende			Vegsituasjon	
Farled - nåværende			Fortauskant	
Påskrift område navn			Annet vegareal	
Påskrift arealformål/arealbruk			Midtdeler/Trafikkø	
Påskrift kommune(del)plan - påskrift			Avgrensning mot annet vegareal	
Matrikkelkart			Avgrensning mot avkjørsel	
Grunneiendom			Autovern på bro	
Festegrund			Autovern	



FASADER MOT SYD OG ØST



FASADER MOT NORD OG VEST



MÅL 1 : 100

Vedlegg nr : E- 1	Tegningnr./ID : JN06-L2	AREALER
Oppr.dat0 : 28.10.2006	Endret siste : 01.11.2006	BYA - beb. areal : 105,8 m ²
KPR : OKON		BoA - gulvareal : 155,8 m ²
		BRA - bruksareal : 163,2 m ²

Arealbegrepene er = NS 3940

Tiltaks- haver :	JOHAN NORDHEIM
Tiltaket:	Sannidalsveien 1, 3770 Kragerø
	Gnr: 69 Bnr: 56 ++ - Knr.: 815 Kragerø
OKON	Tlf.: 911 89 056
<small>Reg.no: 979 897 806 - Gode konsulentselskaper</small>	Pob 510 - 3789 Kragerø

KRAGERØ KOMMUNE
 SAMFUNNSSEKTOREN
 Dato: 14 NOV 2006
 Arkivlagt: P
 Arkivlagt: S
 Arkivlagt: S

SNITT I FASADE MOT VEST (s-v)



Etasjehøyder for "varmtlager/kontor"

SNITT I FASADE MOT ØST (n-ø)



MÅL 1 : 100

Etasjehøyder for "kaldt lager"

Vedlegg nr: E-2	Tegningnr./ID: JN06-L2-S	AREALER
Oppr dato: 26.10.2006	Endret siste: 01.11.2006	BYA - beb. areal : 105,8 m ²
KPR: OKON		BoA - boareal : 155,8 m ²
		BRA - bruksareal : 163,2 m ²

Arealbegrepene er = NS 3940

Tiltaks- haver:	JOHAN NORDHEIM
Tiltaket:	Sannidalsveien 1, 3770 Kragerø
	Gnr: 69 Bnr: 56 ++ - Knr.: 815 Kragerø
	OKON Tlf.: 911 89 056
	Pob 510 - 3789 Kragerø

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Vi kan ikke finne ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på denne eiendommen i kommunens arkiver.

Megleropplysninger vedrørende fyringsanlegg i Kragerø kommune

Theonor As

Vadfossveien 5

3770 Kragerø

Adresse: Vadfossveien 5 A
Eiendom: 69 / 56 / 0 / 0
Antall røykløp: 1
Antall ildsted: 1
Antall avvik: 0

Dato: 28.02.2022
Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse: Thomas Aadna
Avtale nr: 6857

Registrerte enheter/tilsyn:

Enhet	Tilsyndato	Status tilsyn	Hyppighet	Ant.røykløp
Vadfossveien 5 A (H - 2 - 1) Butikk-/forretningsbygning	10.12.2019	Ingen hjemme	Hvert 3.år	1

Rapporten omhandler alle avvik som er avdekket.



Kragere kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Telefon: 35 98 62 00

Utskriftsdato: 19.08.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kragere kommune

Kommunenr.	4014	Gårdsnr.	69	Bruksnr.	56	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vadfossveien 5A, 3772 KRAGERØ								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.



Kragerø kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Telefon: 35 98 62 00

Utskriftsdato: 19.08.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kragerø kommune

Kommunenr.	4014	Gårdsnr.	69	Bruksnr.	63	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	--

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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.



Kragerø kommune

28.02.2022

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr. 69 Bnr. 56 Fnr. Snr.

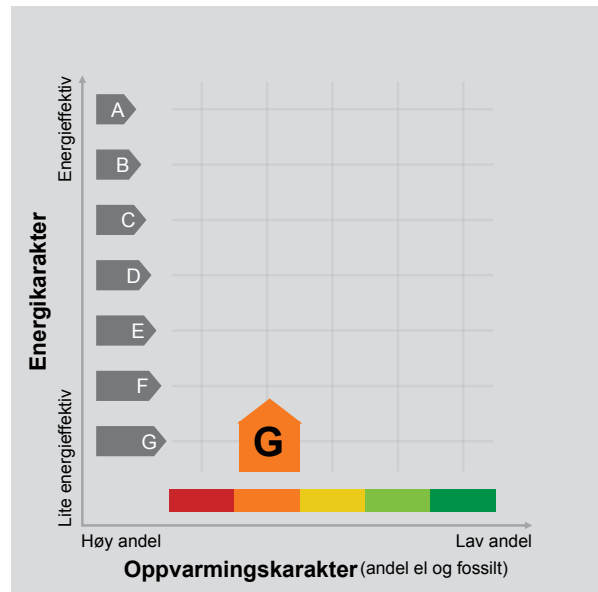
Adresse: Vadfossveien 5A, 3772 Kragerø

1000 Adkomst

	Ja	Nei
Lovlig adkomst	X	
Adkomst til nærmeste vei: Vadfossveien		

ENERGIATTEST

Adresse	Vadfossveien 5A
Postnummer	3772
Sted	KRAGERØ
Kommunenavn	Kragerø
Gårdsnummer	69
Bruksnummer	56
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	165320751
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2024-26184
Dato	17.09.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket 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)

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme


- Montere automatikk på utebelysning

- Slå el.apparater helt av

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Annen bolig
Byggeår	1929
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	575
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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 på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: 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 utendørs

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 5: 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 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 halyparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: 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 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: 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 15: 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 16: Redusér innetemperaturen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 22: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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



Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Lene Waasjø

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 07 79

Mob.: 481 62 074

lene.waasjo@sor.no



Arve Bohlin

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 03 58

Mob.: 979 94 299

arve.bohlin@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås. Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmegekjede.



Eiendom:

Vadfossveien 5A, 3772 KRAGERØ

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

HELJAR HOGNER | Eiendomsmegler | **468 06 369**

heljar.hogner@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. KRAGERØ** | Storgata 16 | 35 98 11 00