

# Feierheia 1

KRAGERØ - THOMESHEIA



Prisantydning: **kr 3 750 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormeglern.no





Fasade fra gateplan



Fasade med parkeringsareal og garasje

# Flott, sjarmerende enebolig i et veletablert & sentrumsnært boligområde på Thomesheia!

OMRÅDE  
**KRAGERØ - THOMESHEIA**

ADRESSE  
**Feierheia 1, 3770 KRAGERØ**

Prisantydning  
**kr 3 750 000,-**

Omkostninger: kr 111 250,-  
Totalpris: kr 3 861 250,-  
Formuesverdi: kr 802 274,-  
Kommunale avgifter: kr 24 272,- per år

---

BRA-i: 195 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 3 m<sup>2</sup>

BRA Total: 198 m<sup>2</sup>  
Boligtype: Enebolig  
Byggeår: Ca. 1870  
Soverom: 4  
Etasje: 3  
Eierform bygning: Eiet  
Eierform tomt: Festet og eiet (flere gnr./bnr)  
Tomteareal: 448 m<sup>2</sup>



**Simen Dippner Bakke**  
Eiendomsmegler

**909 22 227**  
**[simen.dippner.bakke@sormegleren.no](mailto:simen.dippner.bakke@sormegleren.no)**

**Sørmeqleren AS, avd. Kragerø**  
Storgata 16, 3770 Kragerø  
35 98 11 00  
[sormegleren.no](http://sormegleren.no)





Del av utearealet



Del av tomten





Del av tomten



Del av tomten. Her med skiferlagt areal og trapp opp til utsiktspunktet. NB! Garasjen på bildet tilhører nabo.





Utsikt fra "utsiktspunktet"









Stor terrasse over garasjen



Stor terrasse over garasjen





Dronefoto som viser den fine og sentrale beliggenheten til eiendommen

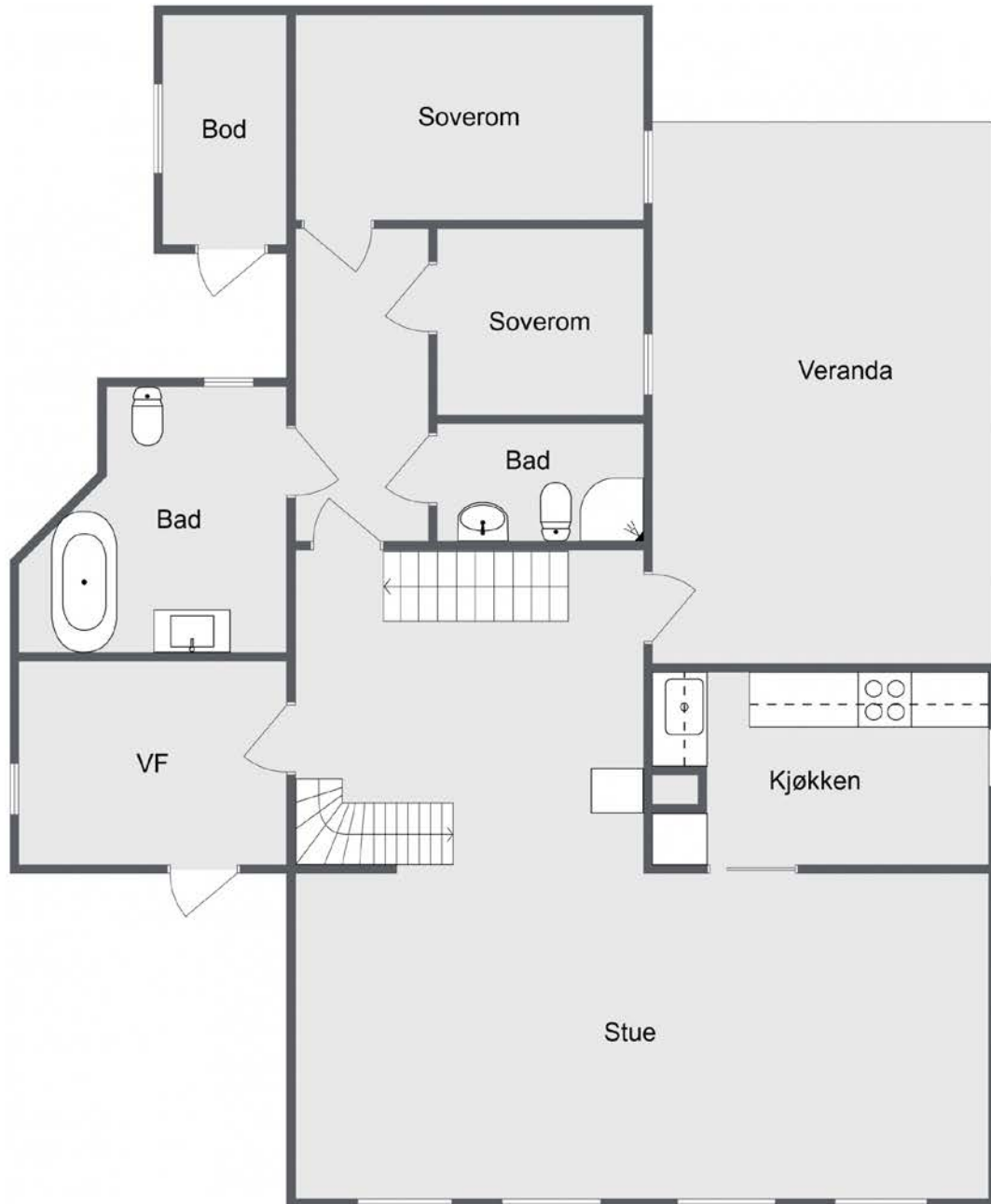


Dronefoto



# Feierheia 1

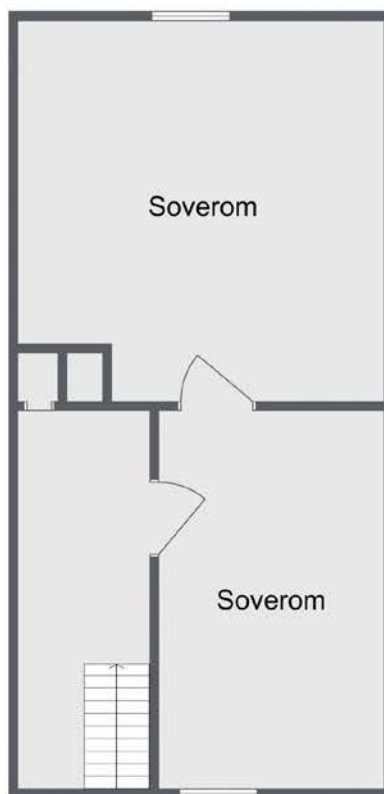
## 1. Etasje





# Feierheia 1

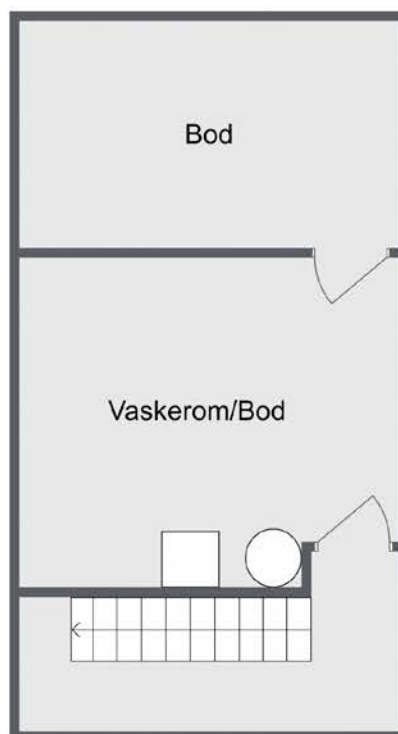
## 2. Etasje





# Feierheia 1

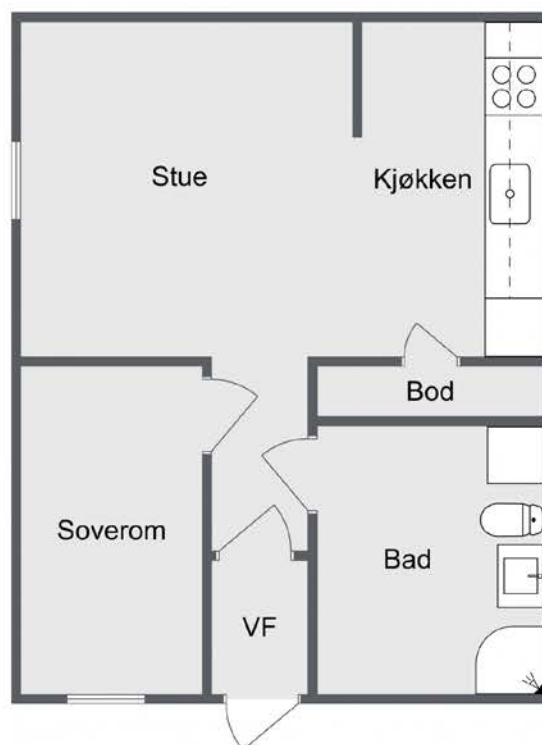
## Underetasje





# Feierheia 1

## Hybel





# FEIERHEIA 1

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 39, bruksnummer 44 i Kragerø kommune. Gårdsnummer 39, bruksnummer 167 i Kragerø kommune. Gårdsnummer 39, bruksnummer 168 i Kragerø kommune.

### Areal

BRA - i: 195 m<sup>2</sup>

BRA - e: 3 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 198 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 91 m<sup>2</sup>

1. etasje

BRA-i: 86 m<sup>2</sup>

BRA-e: 3 m<sup>2</sup>

2. etasje

BRA-i: 18 m<sup>2</sup>

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

### Ikke målbare arealer

Loft: 10 kvm

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Arealer oppgitt under TBA er plattinger/arealer i betong og skiferheller mot nord og øst, og terrasse mot sør.

Det er ikke godkjent rømningsveier fra soverom på loft, her er det sidehengslet vinduer med midtstolpe som ikke er

godkjent for rømning. Det er ikke godkjent rømningsveier fra hybel.

### Tomtetype

Festet (39/44 og 39/167 er festet tomt og 39/168 er eiet tomt)

### Tomtestørrelse

Ca. 448 m<sup>2</sup>. Estimert ca. areal, samlet av alle 3 ovennevnte gnr./bnr.). Tomteareal kan avvike ved evt. ny oppmåling, uten ansvar for selger/megler.



**Tomtebeskrivelse**

Eiendommen består av 3 ulike gårds og bruksnumre (39/44, 39/167 og 39/168). Bnr. 44 og bnr. 167 er festet tomt, og bnr. 168 er eiet tomt. Totalt ca. 448 kvm. Pent opparbeidet med asfaltert parkeringsareal, plen og stakittgjærde og variert beplantning. Flere fine utemiljøer, både ved inngangspartiet, ved det flotte utsiktspunktet og på en romslig veranda med utgang fra stuen.

Gnr. 39, bnr. 44 er hovedtomten som hus og parkeringsarealet står på, og er festet med Kragerø kommune som grunneier. Iflg. grunnbok er grunnleien slettet 12.08.1942 og det fremkommer ikke noe av grunnboken ift. festetid. Overdragelsen må godkjennes av bortfester.

Gnr. 39 bnr. 167 er festet med Kragerø kommune som grunneier. Leieforholdet er uoppsigelig og festeavgiften kan reguleres i.h.t KPI og er p.t kr. 150,- pr. år iflg. telefonisk henvendelse til kommunen. Overdragelse må godkjennes av bortfester og bortfester har forkjøpsrett ved salg som avklares snarest mulig etter budaksept.

**Beliggenhet**

Sentrumsnær og svært attraktiv beliggenhet med kort gangavstand ned til sentrum med de fleste servicefunksjoner, badeplasser ved f.eks Gunnarsholmen, småbåthavner mv. Umiddelbar nærhet til Kragerø barne- og ungdomsskole samt kort vei til videregående skole. Flotte turområder, sommer som vinter. Kragerø tilbyr mange fritidsaktiviteter og et svært variert idrettstilbud.

**Adkomst**

Se kartskisse.

**Bebyggelsen**

Nærområdet består i all hovedsak av eldre trehusbebyggelse, men også innslag av nyere leilighetskomplekser.

**Skolekrets**

Kragerø

**Bygningssakkyndig**

Ramberg Takst AS

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Eldre enebolig oppført trolig på slutten av 1800-tallet, senere tilbygget i omkring 1968 (kilde: tegning fra kommunen) og ca. 2008 (iflg. tegning fra kommunen). Oppført i trekonstruksjon med utvendig panelkledning og sadlet takverk som er tekket med betongstein. Grunnmur av betong og betongstein. Se forøvrig tilstandsrapport.

Tilstandsrapport basert på innholdskrav 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 Ramberg Takst AS, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. 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.



Bygningssakskyndigs konklusjon:

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

#### TG3

Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Råteskadet trekledning må skiftes ut. Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Vinduer: Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Det er registrert alder og værslitasje. Eldre vinduer med enkeltglass og koblet rammer er ikke energieffektive. Vinduer varierer i kvalitet og alder, nyere vinduer er gitt TG:1.

Dører: Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er registrert ytterdører med alder og værslitasje. Ytterdør mot bod og hybel står for utskiftning og vedlikehold.

Balkong, terrasser og rom under balkonger: Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Det er registrert forvitring i betong og sprekker i skiferheller på plattinger. Det er registrert terrasse med råte skader og for store åpninger i rekkverk.

Utvendige trapper: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er ikke montert rekkverk. Det er registrert slitasje på utvendige trapper. Det er registrert fall på over 0.5m uten rekkverk.

Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig.

Innvendige vegger: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk. Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom. Bratt trapp fra 1 etasje til loft.

Våtrom (gmlt. bad i hovedetasjen): Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrom (bad i leilighet underetasje): Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Forstøtningsmur: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Det er registrert fall på over 0.5m uten rekkverk fra forstøtningsmurer. Det er registrert for lave rekkverk. Det er registrert forvitring, sprekker og riss i forstøtningsmurer.

#### TG2 (mørk oransje, avvik som kan kreve tiltak)

Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er registrert rust og vær slitasje på gradrenner.

Takkonstruksjon/loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er registrert spredte fuktmerker i takkonstruksjon og noe misfarge.

Det er registrert eldre undertak over tømmerkasse som nærmer seg utskiftning. Det er registrert råte i vindskier.

Overflater (innvendig): Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er registrert stedvis merker, sprekker/riss i flisfuger og slitasje på overflater.

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.

Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det er stedvis registrert noen bruksmerker og skader i dører. Det er registrert noe slitasje på dørvridere.

Bad hovedetasjen (overflater gulv): Det er registrert løs flis i sokkel. Det er registrert noe ufagmessig utførelse av flis. Det er registrert noen ujevne fliser, stedvis noe oppkanter på flis.

Ventilasjon hovedbad: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kjøkken hovedetasje (overflater og innredning): Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er registrert slitasje på fronter, håndtak og hengsler.

Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er registrert veggventiler på soverom, men det er lite tilluft til stue, spisestue og kjøkken området.

Elektrisk anlegg: Usikker på taksmann gir TG 2 på, men antar følgende: "Med tanke på alder og manglende dokumentasjon, så anbefales det en kontroll av el-anlegg."



Grunnmur og fundamenter: Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Grunnmuren har sprekkeformasjoner. Det er registrert noe forvitring og riss i puss.

TG2 (lys oransje, avvik som ikke krever tiltak)

Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert nedbøyninger i bjelkelag mot loft i stue og kjøkken.

Bad hovedetasje (hovedbad): Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Dokumentasjon ikke fremvist.

Vannledninger/avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vann og avløpsledninger.

Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Utvendige vann - og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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.

## **Innhold**

Hovedetasjen:

Entrè (tilbygg), gangareal, 2 bad, kjøkken, stue-/spisestue m/utgang til terrasse og 2 soverom.

Loftetasjen:

Gangareal og 2 soverom

Underetasjen:

Trapp ned til underetasjen med vaskerom og bodrom med tilgang til garasjen. Den øvrige del av underetasjen er disponert til egen boenhet (ikke tilkomst til hoveddelen) som leies ut og inneholder gang m/adkomst fra gateplan, stue m/åpen kjøkkenløsning, soverom og bad.

## **Standard**

Eldre, sjarmerende enebolig som holder en normal standard og fremstår som velholdt. Utstrakt bruk av lyse, fine farger og både en innholdsrik og funksjonell planløsning.

Tilbygget entrè/inngangsparti i ca. 2008 med flislagt gulv og malte, panelte (MDF) overflater. Varmekabler i gulv.

Romslig stueareal med en "forstue", dagligstue og spisestue. Her er det tregulv, malt tapet på vegg og malt himling med fine, tidstypiske bjelker. Peisovn sentralt plassert i stuen, samt luft til luft varmepumpe. Fra stuedelen er det også utgang til en stor veranda (over garasjen).

Kjøkken med eldre, funksjonell innredning med malte profilerte fronter. Det er godt med skap-/benkplate og hvitevarer som fremvist vil medfølge (komfyr m/keramisk topp, oppvaskmaskin og kjøleskap). God plass til spisegruppe på kjøkkenet.

Det er 2 bad i hovedetasjen, hvor det nyeste er en del av tilbygget som antas omkring 2008 (jfr. tegning).

Dette badet har pent flislagt gulv med varmekabler og våtromspanel (Fibotrespo el. lignende) på vegg samt MDF panel i himling. Det er etablert badekar med dusjvegg i glass, servant i pen innredning og wc. Pax ventilator med fuktstyring i yttervegg.

Bad nr. 2 i hovedetasjen er av eldre opprinnelse med flislagt gulv og malte overflater. Servant, wc og lukket dusjkabinett. Også her etablert ventilator i vegg.



Til hoveddelen av boligen er det totalt 4 soverom (2 i hovedetasjen og 2 i loftsetasjen). I det største soverommet er det godt med skaplass i plassbygd innredning.

Kjellerdelen til hoveddelen av boligen består av 2 rom, ett kombinert vaskerom/bod og et stort bod-/hobbyrom hvor det er tilkomst til garasjen.

Det er for mange år siden etablert en utleiedel her. Dette avviker på tegning (vedlagt salgsoppgaven) som viser at utleiedelen hadde trapp ned fra hoveddelen. Utleiedelen har egen inngang fra gateplan og inneholder entrè, bad, stue m/åpen kjøkkeløsning og et rom som som er benyttet til soverom.

Garasjen har leddport med el.åpner og i tillegg plass til 2 biler på parkeringsarealet i forkant av garasjen.

Tomten er flott opparbeidet med noe grøntareal i front mot veien, skiferlagt uteplass, stakitt m/port og variert beplantning. Det er også en flott uteplass øverst på tomten med en fantastisk utsikt.

Se også tilstandsrapport for ytterligere teknisk beskrivelse/vurdering.

### **Innbo og løsøre**

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: Hvitevarer på kjøkken som fremvist vil medfølger. Merk at det gis ingen garanti på hvitevarer.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Det opplyses av selger at det er innlagt fiber til boligen.

### **Parkering**

Eiendommen har tatt i betraktning sin sentrumsnære beliggenhet, meget gode parkeringsforhold i garasje samt på tomtarealet ved garasjen.

### **Radonmåling**

Utleieenheten er ikke radonmålt. Fra 1.1.2014 er det krav i henhold til strålevernforskriften om at utleieenheter skal være radonmålt.

### **Diverse**

Eiendommen selges på grunnlag av salgsfullmakt ifm. dødsbo. Det gjøres særlig oppmerksom på at fullmektig ikke har bebodd boligen. Fullmektig har derfor ikke førstehånds kunnskap om boligen/eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Luft til luft varmepumpe, elektrisk oppvarming og vedfyring.

### **Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt

---

## **ØKONOMI**

### **Kommunale avgifter**

Kr 24 272

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

Ovennevnte kommunale avgifter er fordelt på flere terminer og inkluderer vann, avløp, feiing/tilsyn, renovasjon og eiendomsskatt.

### **Formuesverdi primær**

Kr 802 274

### **Formuesverdi primær år**

2022

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 3 048 639

### **Formuesverdi sekundær år**

2024

### **Andre utgifter**

I tillegg til kommunale avgifter så må ny eier beregne seg faste/variable utgifter som f.eks strøm, forsikring, tv- og internett.

### **Tilbud lånefinansiering**

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

---



## **OFFENTLIGE FORHOLD**

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Eiendommen leveres fri for heftelser med følgende unntak:

Gnr. 39 bnr. 44  
1866/900052-2/31 11.12.1866 FESTE KONTRAKT - VILKÅR  
GJELDER FESTE  
Festetid: 0 år  
BEST. OM BRUKS- OG DISPOSISJONSRETT  
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN  
1942/678-1/31 12.08.1942 \*\* DIVERSE PÅTEGNING  
GRUNNAVGIFTEN SLETTET: 120842

Gnr. 39 bnr. 167  
1968/555-2/31 17.04.1968 FESTE KONTRAKT - VILKÅR  
GJELDER FESTE  
Festetid: 0 år  
ÅRLIG AVGIFT NOK 23  
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT  
LEIEN KAN REGULERES  
UOPPSIGELIG  
KONTRAKTEN KAN IKKE OVERDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE  
FRA HJEMMELSHAVER/UTLEIER  
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER  
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT  
MED FLERE BESTEMMELSER  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dagboknr.: 900052 Tinglyst: 11.12.1866, Bestemmelse om: festekontrakt gnr. 39 bnr. 44 har innhentet fra Statsarkivets digitalarkiv. Dokumentet er håndskrevet og megler klarer ikke å lese/tyde dette. Megler har således ikke kontrollert innholdet i denne, men fått bekreftet telefonisk fra kommunen om at det ikke blir fakturert festeavgift på denne tomten.

Bestemmelsene/heftelsene i dette avsnitt nevnt ovenfor følger eiendommen ved salg.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på boligen. Dette er ikke unormalt på eldre eiendommer og det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det foreligger godkjente tegninger ifm. tilbygg datert 2008, men det foreligger ikke verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning. Det foreligger ikke tegninger av loftsetasje og det kan derfor ikke påvises at loftsrom er byggesøkt (kan også være fra før krav om søknad). Det er avvik i hovedetasjen hvor gammelt bad ikke fremkommer på tegning, og det er avvik i kjelleren hvor trapp vises på tegning å gå ned til det som i dag benyttes til separat utleiedel. Det er avvik på tegning hvor vaskerom og bod som har tilkomst til garasjen ikke fremkommer i tråd med dagens bruk. Det er avvik på tegning ift. dagens arealdisponering av leilighet i kjeller. Dagens utleiede er ikke søkt som separat boenhet. Eventuelle ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

### **Vei, vann og avløp**

Kommunalt tilknyttet. Private stikkledninger frem til offentlig tilknytning.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er vist som boligbebyggelse, nåværende i kommuneplanens arealdel samt angitt hensyn "bevaring kulturmiljø".

### **Adgang til utleie**

Boligen har innredet utleiedel i kjeller-/underetasjen. Denne er leid ut for kr. 6500,- pr. mnd. Dette er inkludert strøm, tv og internett. Leieforholdet følger boligen og det er kjøpers ansvar å inngå ny leiekontrakt med leietaker. Leiekontrakt kan fåes ved henvendelse til megler.

Utleiedelen er ikke byggesøkt som egen, separat boenhet da dette ikke fremkommer i boligopplysningene fra kommunen samt at det avviker i forhold til mottatte tegninger fra kommunen. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning eller reaksjoner fra myndigheter påhviler kjøper.

### **Verneklasse/SEFRAK**

Huset (ikke tilbygg) er registrert med gul varseltekant i Sefrak registeret. Informasjon fra Riksantikvaren sin hjemmeside: "Bygningane i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikkje tillagt spesielle restriksjonar. Registreringa fungerer meir som eit varsko om at kommunen bør ta ei vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt løyve til å endre, flytte eller rive bygninga. For meldepliktige bygningar (bygningar som er eldre enn 1850), er det lovfesta i §25 i Kulturminnelova at ei vurdering av verneverdien MÅ gjerast før søknad om endring eller rivning kan bli godkjent."

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

Kragerø kommune har konsesjonsgrense null. Dette innebærer boplikt. Kjøper må undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet, som megler sender til kommunen for registrering. Sørmeglere gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.



Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Prisantydning**

Kr 3 750 000

### **Totalpris**

Kr 3 861 250

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 750 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

93 750,00 (Dokumentavgift)

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

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
94 750,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

111 250,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----  
3 844 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

3 861 250,00 (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, og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

### **Overtakelse**

Etter avtale, dog tidligst etter at forkjøpsrett og godkjenning fra grunneier (Kragerø kommune) er gitt.

### **Budgivning**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

### **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. Sørmeglere 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 avvike 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](http://sormegleren.no/personvern)

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.



**Dødsbo**

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehånds kunnskap om boligen/eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

**Meglervederlag**

Dersom handel kommer i stand er det avtalt at selger betaler 1,95 % inkl. mva. i provisjon. Videre er det avtalt tilrettelegging kr 19.900,-, oppgjørshonorar kr 10.900,- og grunnpakke markedsføring kr 11.950,-. I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

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**

Erik Marten Gjelstad sitt dødsbo v/  
Per Erik Gjelstad (fullmektig)  
Stine Gjelstad

**Oppdragsansvarlig**

Simen Dippner Bakke  
Eiendomsmegler  
simen.dippner.bakke@sormegleren.no  
Tlf: 909 22 227

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

**Salgsoppgavedato**

23.09.2024

---



Velkommen inn! Fin og lys entrè med flislagt gulv og varmekabler. Dette er del av tilbygget



Gang/forstue hvor det er utgang til terrassen





Forstue med ildsted og udgang til terrassen



Stue



Stue



Stue og spise­stue





Spisestue



Spiseplass på kjøkkenet



Kjøkken. Oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr medfølger.



Kjøkken





Pent flislagt bad (del av tilbygget) med varmekabler i gulv. På vegg er det våtromspanel (Fibotrespo el. tilsvarende.)



Bad med wc, badekar med dusjvegg og servant i pen innredning. Avtrekksvifte med fuktstyring.



Hovedsoverom



Hovedsoverom med plassbygde skap





Soverom i loftsetasjen



Soverom i loftsetasjen



Soverom/kontor i hovedetasjen



Inngangsparti



# Nabolagsprofil

Feierheia 1

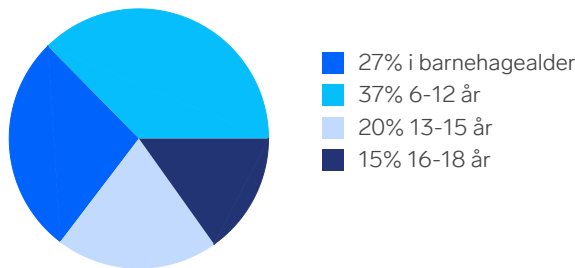
## Offentlig transport

Kragerø skole Linje 506	2 min	0.1 km
Kragerø rutebilstasjon Buss, ferge	10 min	0.7 km
Kragerø ferjekai Linje 710, 711, 712	12 min	0.8 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	26 min	24.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 10 min	

## Skoler

Kragerø skole (1-10 kl.) 514 elever, 30 klasser	2 min	0.2 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	22 min	1.6 km

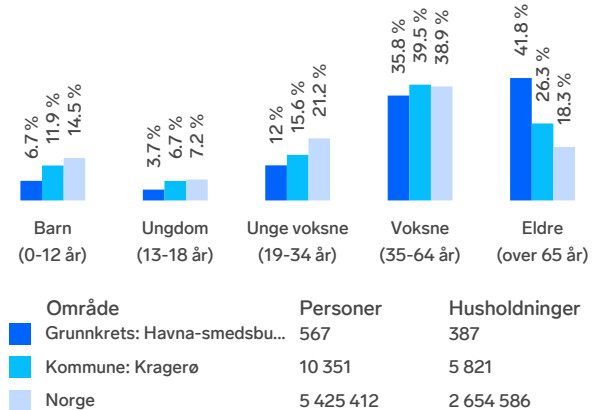
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	35%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%

## Aldersfordeling



## Barnehager

Trekanten barnehage (1-5 år) 43 barn	8 min	0.5 km
Siritun barnehage (1-5 år) 66 barn	12 min	1 km
Frydensborg Gård barnehage (1-5 år) 45 barn	5 min	1.9 km

## Dagligvare

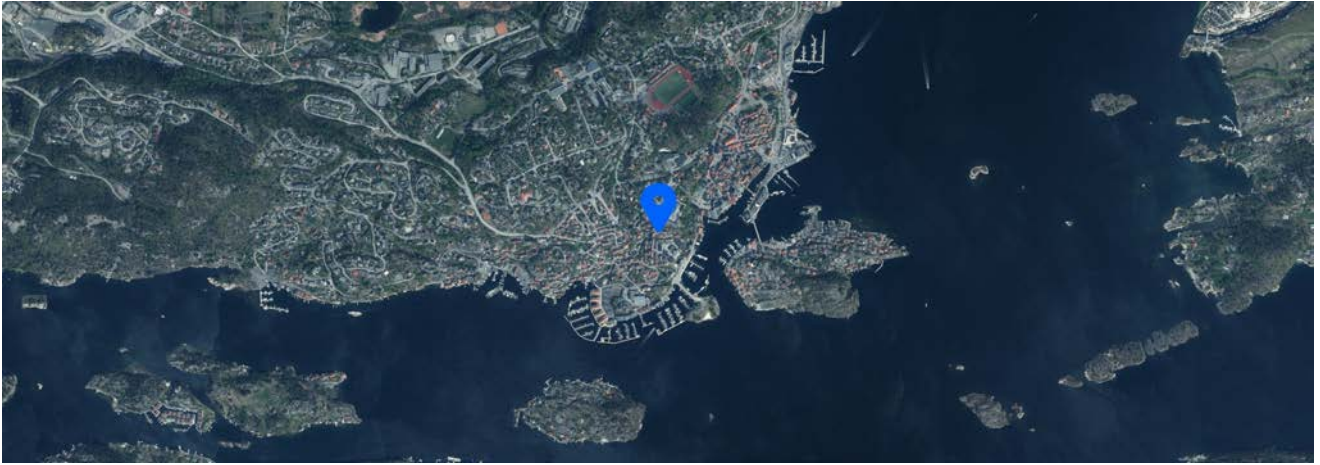
Kiwi Kragerø Søndagsåpent	11 min	0.7 km
Spar Kirkebukta Kragerø Post i butikk	13 min	0.9 km

## Sport

Langjordet lekeplass Ballspill	2 min	0.1 km
Kragerø skole Aktivitetshall, ballspill	2 min	0.1 km
Family Fitness Kragerø	4 min	
MOT Kragerø	5 min	



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





# Egenerklæring

Feierheia 1, 3770 KRAGERØ

21 Sep 2024

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Feierheia 1	Feierheia 1	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja  Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Selger boligen etter min far.

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

## Informasjon om selger

Hovedselger

Gjelstad, Per Erik

## Forbehold



Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Egenerklæring

---

**A.1** Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Jeg har ingen informasjon om eiendommen da jeg aldri har bodd der, men kun vært på besøk.

## Boligselgerforsikring

---

### **Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 94064026**



# Egenerklærings skjema

Name: Gjelstad, Per Erik      Date: 2024-09-21

Identification

 Gjelstad, Per Erik



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Gjelstad, Per Erik

21/09-2024  
11:58:25

BANKID



# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Feierheia 1, 3770 KRAGERØ

 KRAGERØ kommune

 # gnr. 39,39,39, bnr. 44,168,167, snr. 0,0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 198 m<sup>2</sup> BRA-i: 195 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.09.2024

Rapportdato: 23.09.2024

Oppdragsnr.: 20917-1304

Referansenummer: CI8270

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](mailto: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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 Per Erik Gjelstad for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av enebolig med adresse Feierheia 1 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, bruksslitasje og manglende oppgraderinger jamfør med alder.

TG: 2 er gitt til: takteking, renner, nedløp, ventilasjon baderom, dokumentasjon baderom, baderomsgulv, kjøkken, vannrør, avløpsrør, ventilasjon, varmtvannstank, el-anlegg, drenering, grunnmur, utvendige vannrør, utvendige avløpsrør, takkonstruksjon, overflater, etasjeskiller, radon, feieluke og innvendige dører.

TG: 3 er gitt til: våtrom, forstøtningsmur, veggkonstruksjon, vinduer, dører, terrasser, plattinger, utvendige trapper, rom under terreng og innvendige trapper.

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

Man må påregne vanlig vedlikehold.

## Enebolig - Byggeår: 1870

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Eneboligen står på støpt såle og grunnmur i betong og betongstein.

Reisverk i tømmer og stedvis bindingsverk med liggende bordkledning.

Saltak med sperrer i tre og takstein.

Vinduer i tre med 2 lags-isolerglass.

Vinduer i tre med koblet rammer.

Vinduer i tre med enkeltglass.

Ytterdører i tre med glassfelt.

Terrassedør i tre med glassfelt.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflater av parkett/laminat, tregulv og flis.

Vegger har overflater av trepanel, synlig grunnmur og tapet.

Himling har overflater av trepanel og malte flater.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, malte slette dører og dører med glassfelt.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Baderom 1, 1 etasje:

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

Gulv har overflate av flis.

Vegger har overflater av våtromsplater.

Himling har overflate av trepanel.

Vask med baderomsinnredning, toalett og badekar på baderom.

### Baderom 2, 1 etasje:

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

Gulv har overflate av flis.

Vegger har overflater av tapet.

Himling har overflate av malt flate.

Vask, toalett og dusjkabinett på baderom.

### Baderom hybel:

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

Gulv har overflate av flis.

Vegger har overflater av flis og tapet.

Himling har overflate av malt flate.

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

Baderom i utleiedel brukes som normalt på befaringsdagen, TG: 3 gitt på grunn av forventet levetid på tettesjikt er oppbrukt.

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

#### Kjøkken 1 etasje:

Malte skrog med profilerte fronter, stedvis med glassfelt.

Laminat benkeplate og dobbel vask i stål.

Avsatt plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

#### Kjøkken hybel:

Folierte skrog med profilerte fronter.

Laminat benkeplate med enkel vask i stål.

Avsatt plass til kjøleskap og komfyr.

[Gå til side](#)

### TEKNISKE INSTALLASJONER

# Beskrivelse av eiendommen

Vannrør i kobber og rør-i-rør.  
Avløpsrør i plast og støpejern.  
Varmepumpe installert i boligen.  
Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser.  
Sikringsskap med automatsikringer og forbruksmåler i hybel.  
Røykvarslere og brannslukningsapparat registrert.  
Varmtvannstank på ca. 200 liter.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

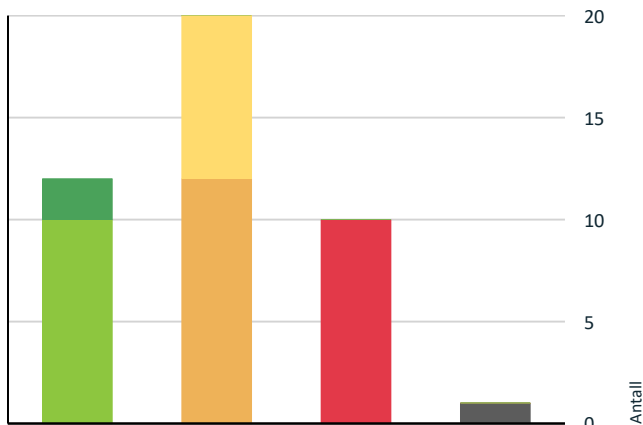
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det mangler plantegninger på loft.  
Underetasje stemmer ikke overens med dagens bruk, boder og trapperom til hovedenhet er ikke på tegning.  
Hybel er ikke markert på tegning og soverom hybel mangler på tegning.



# Sammendrag av boligens tilstand

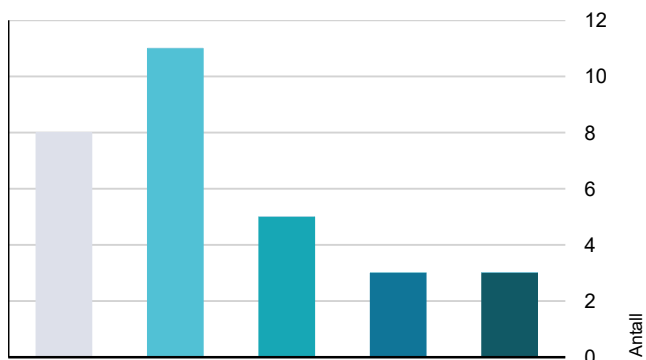
## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

## Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:  
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling av enebolig beliggende på Gnr: 39 Bnr: 44 med adresse Feierheia 1 i Kragerø kommune.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hybel underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1870

**Kommentar**  
Antatt av rekvirent.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2009	Tilbygg	Entre og badetrom mot nord bygd på i 2009.
------	---------	--



Utsnitt taktekkning.



Utsnitt taktekkning.



Utsnitt taktekkning.

## UTVENDIG

### TO 2 Taktekkning

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein og tegltakstein.  
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekkning nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TO 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i stål.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert rust og vær slitasje på gradrenner.

#### Konsekvens/tiltak

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

Bortledning av nedløpsvann burde utbedres.  
Gradrenner ligger for utskiftning.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport



Utsnitt renner og nedløp.



Utsnitt renner og nedløp.



Utsnitt renner og nedløp.



Utsnitt renner og nedløp.

## TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon og bindingsverkkonstruksjon på tilbyggsdeler.  
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Liggende bordkledning og reisverk varierer i alder og kvalitet, men de eldste delene av bordkledningen har råte og vær slitasje og ligger for utskiftning.

Dette er en risiko konstruksjon, med tanke på alder og råte i kledning, det er fare for skjulte feil og avvik.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.

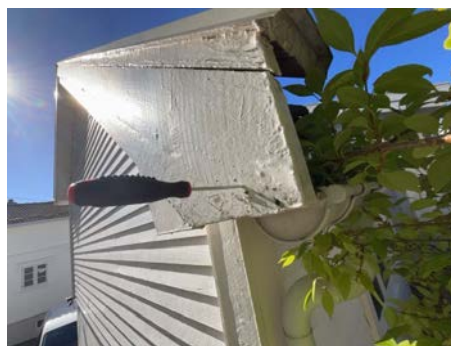
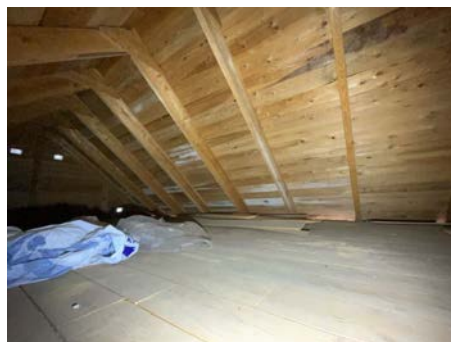
# Tilstandsrapport



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak med sperrer i tre.

### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert spredte fuktmerker i takkonstruksjon og noe misfarge. Det er registrert eldre undertak over tømmerkasse som nærmer seg utskiftning.

Det er registrert råte i vindskier.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lokal utbedring bør utføres.

Takkonstruksjon må overvåkes.

I forbindelse med skifte av taktekking må det gjøres nærmere undersøkelser av takkonstruksjon og konstruksjonsdeler må skiftes etter behov.

Vindskier må skiftes.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## TG 3 Vinduer

Vinduer i tre med 2 lags-isolerglass.  
Vinduer i tre med koblet rammer.  
Vinduer i tre med enkeltglass.

Vinduer varierer i kvalitet og alder, nyere vinduer er gitt TG:1.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det er registrert alder og værslitasje.

Eldre vinduer med enkeltglass og koblet rammer er ikke energieffektive.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre vinduer står for vedlikehold og utskiftning.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



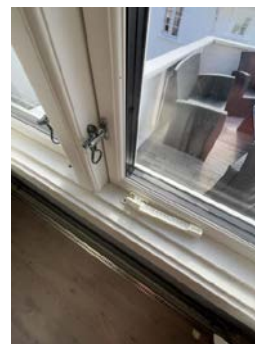
Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.

#### TG 3 Dører

Ytterdører i tre med glassfelt.

Terrassedør i tre med glassfelt.

Inngangsdør 1 etasje og terrassedør er i god stand.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

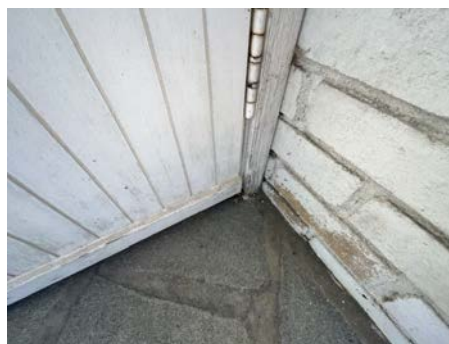
Det er registrert ytterdører med alder og værslitasje.

#### Konsekvens/tiltak

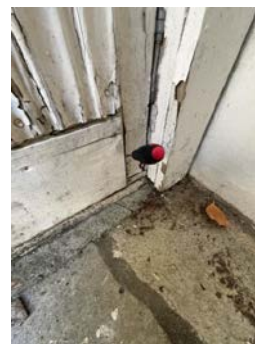
- Døren(e) står foran utskiftning.

Ytterdør mot bod og hybel står for utskiftning og vedlikehold.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Utsnitt ytterdør mot hybel.



Utsnitt ytterdør mot bod.



# Tilstandsrapport



Inngangsdør.



Terrassedør.



Utsnitt platting.



Utsnitt platting.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i tre og plattinger i betong og skiferheller.

### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert forvitring i betong og sprekker i skiferheller på plattinger.

Det er registrert terrasse med råte skader og for store åpninger i rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Plattinger og terrasser ligger for utbedring.

Terrasse liggende over garasje må overvåkes, økt risiko rundt denne konstruksjonen da den ligger over bruksrom.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Utsnitt terrasse.



Utsnitt terrasse.

## Utvendige trapper

Utvendige trapper i betong med skiferheller i trinn.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

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

Det er registrert slitasje på utvendige trapper.

Det er registrert fall på over 0.5m uten rekkverk.

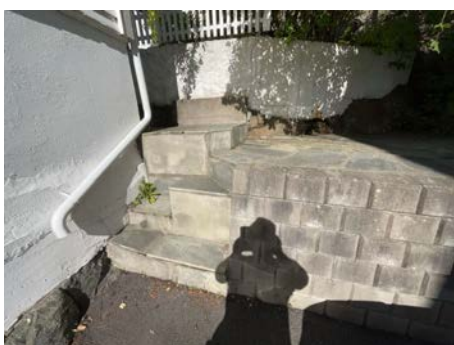
#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Vedlikehold må beregnes.

Rekkverk må utbedres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Utsnitt utvendige trapper.



Utsnitt utvendige trapper.



Utsnitt utvendige trapper.

## INNENDIG

### Overflater

Gulv har overflater av parkett/laminat, tregulv og flis.

Vegger har overflater av trepanel, synlig grunnmur og tapet.

Himling har overflater av trepanel og malte flater.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert stedvis merker, sprekker/riss i flisfuger og slitasje på overflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater må stedvis utbedres for TG:1.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Utsnitt overflater hybel.



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.

# Tilstandsrapport



Utsnitt overflater.

## TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongdekke.

### 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 nedbøyninger i bjelkelag mot loft i stue og kjøkken.

### 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.

Bjelkelag må overvåkes, anbefaler å utbedre eller forsterke bjelkelag om det skal utføres konstruksjonsendringer.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Høydeforskjeller kontrollert.

## TO 2 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:

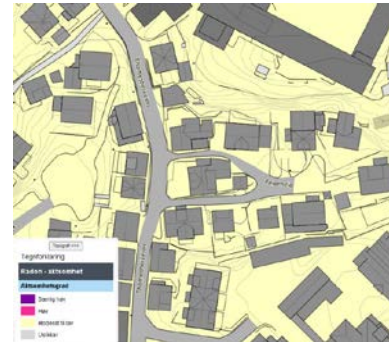
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

### 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**



Radon aktsomhet.

## TO 2 Pipe og ildsted

Element pipe med ildsted lokalisert i stue 1 etasje. Feieluke lokalisert på loft bak knevegg.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

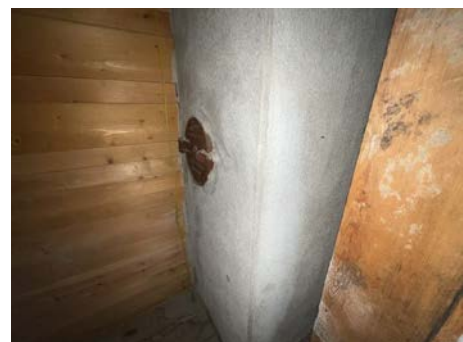
### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Ildsted.



Feieluke.



# Tilstandsrapport

## TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

I rom under terreng har:

Gulv har overflater av synlig støpt såle, tregulv og laminat.

Vegger har overflater av synlig grunnmur og stedvis trepanel.

Det er registrert noe salt og fuktmerker på betong i rom under terreng. Det er registrert stedvis trevegger i rom under terreng med råte og fuktskader, det er ikke registrert høye målinger av fukt på befaringsdagen, men det er registrert trevegger som står for utskifting.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

### 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.

Trevegger med råte skader må utbedres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



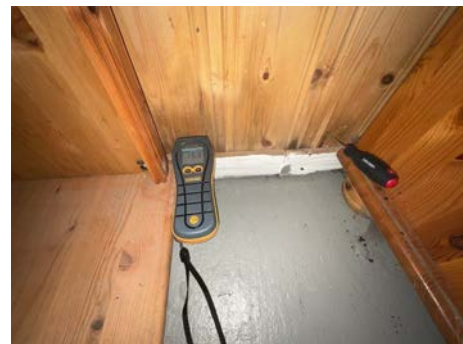
Utsnitt rom under terreng.



Utsnitt rom under terreng.



Registrert salt på grunnmur.



Råte i trevegg.

## TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Bratt trapp fra 1 etasje til loft.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Utsnitt innvendig trapp.

# Tilstandsrapport



Utsnitt innvendig trapp.



Utsnitt innerdører.

## **Innvendige dører**

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, malte slette dører og dører med glassfelt.

### Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis registrert noen bruksmerker og skader i dører.  
Det er registrert noe slitasje på dørvidere.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Skader må utbedres og dører må justeres for TG:1.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Utsnitt innerdører.



Utsnitt innerdører.



Utsnitt innerdører.

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD 2

## **Generell**

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

Gulv har overflate av flis.  
Vegger har overflater av tapet.  
Himling har overflate av malt flate.

Vask, toalett og dusjkabinett på badrom.

### 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 baderom.

1 ETASJE > BAD 2

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtsone ligger mot yttervegg og tømmerkasse.  
Det er ikke utført unormale fuktindikasjoner på befaringsdagen.

1 ETASJE > BAD

### Generell

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

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

Vask med baderomsinnredning, toalett og badekar på baderom.

Årstall: 2004

1 ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger har overflater av våtromsplater.  
Himling har overflate av trepanel.

Årstall: 2004



Utsnitt vegg og himling.



Utsnitt vegg og himling.

1 ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Gulv har overflate av flis.  
Det er registrert fall mot sluk og oppkant.

Årstall: 2004

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert løs flis i sokkel.  
Det er registrert noe ufagmessig utførelse av flis.  
Det er registrert noen ujevne fliser, stedvis noe oppkanter på flis.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løse sokkelflis må utbedres for TG:1.

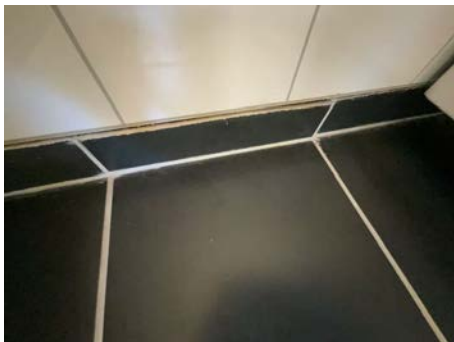
Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt baderomsgulv.



# Tilstandsrapport



Utsnitt baderomsgulv.



Utsnitt baderomsgulv.



Plastsluk.

1 ETASJE > BAD

## TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Vask med baderomsinnredning, toalett og badekar på baderom.

Årstall: 2004



Vask med baderomsinnredning.



Badekar.

1 ETASJE > BAD

## TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2004

### Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Dokumentasjon ikke fremvist.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Innhent dokumentasjon om mulig på membran/tettesjikt, kan ikke dokumentasjon innhentes er det fare for skjulte feil eller avvik.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Toalett.

1 ETASJE > BAD

## TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2004

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 ETASJE > BAD

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2024



Hulltaking.

HYBEL UNDERETASJE > BAD

## TG 3 Generell

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

Gulv har overflate av flis.

Vegger har overflater av flis og tapet.

Himling har overflate av malt flate.

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

Baderom i utleiedel brukes som normalt på befaringsdagen, TG: 3 gitt på grunn av forventet levetid på tettesjikt er oppbrukt.

### 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 baderom.

HYBEL UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtsone ligger mot murvegger.

Det er ikke utført unormale fuktindikasjoner på befaringsdagen.

## KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

## TG 2 Overflater og innredning

Malte skrog med profilerte fronter, stedvis med glassfelt.

Laminat benkeplate og dobbel 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 slitasje på fronter, håndtak og hengsler.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

# Tilstandsrapport



Utsnitt kjøkken.



Utsnitt kjøkken.



Utsnitt kjøkken.

1 ETASJE > KJØKKEN

**TG 1** Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Avtrekk kjøkken.

HYBEL UNDERETASJE > KJØKKEN

**TG 1** Overflater og innredning

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



Utsnitt kjøkken.

HYBEL UNDERETASJE > KJØKKEN

**TG 1** Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Avtrekk kjøkken.



# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 🕒 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er stedvis av rør-i-rør og kobber.

Rør-i-rør er montert uten rørskap, med rørfordeler er plassert i underetasje i rom med sluk.

Det er registrert stedvis irr på kobberrør.

Eldre stoppekran med oppbrukt forventet levetid.

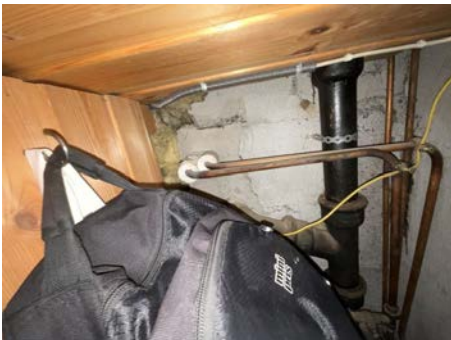
#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Utsnitt kobberrør.



Utsnitt rør-i-rør.



Utsnitt stoppekran.

### 🕒 TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

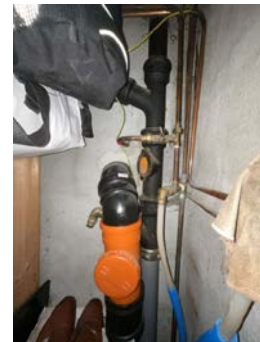
#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Utsnitt avløpsrør.



Utsnitt avløpsrør.

# Tilstandsrapport



Utsnitt avløpsrør.

## TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

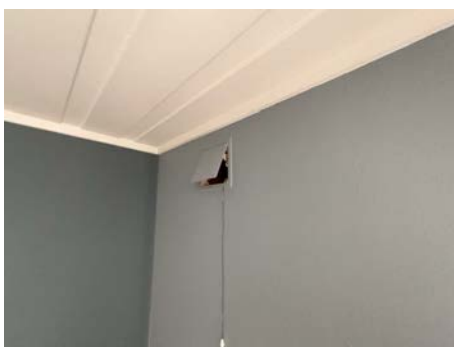
Det er registrert veggventiler på soverom, men det er lite tilluft til stue, spisestue og kjøkken området.

### Konsekvens/tiltak

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

Luftutskiftning må vurderes etter bruk, men det kan ikke utelukkes at det trengs flere veggventiler.

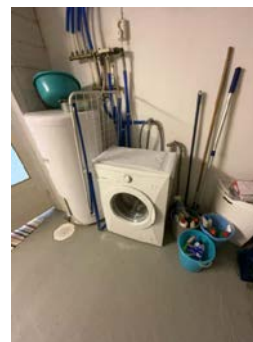
**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Veggventil på soverom.

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

Opplegg til vaskemaskin i rom under terreng.



Opplegg for vaskemaskin.

## TG 1 Varmesentral

Boligen har installert varmepumpe.

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

Varmepumpe er ikke funksjonstestet.



Varmepumpe.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

**Årstill:** 1900      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



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 fjernavleser.  
Lite sikringsskap med automatsikringer og forbruksmåler i hybel.

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 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 varmtvannsbereeder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

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

### Generell kommentar

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Utsnitt sikringsskap.



Utsnitt sikringsskap.

## Branntekniske forhold



# Tilstandsrapport

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 er registrert brannslukningsapparater og røykvarslere.

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



Røykvarsler.



Brannslukningsapparat.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

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

### TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke registrert fuktsikring mot grunnmuren.  
Nedløp slipper vann ned på terreng.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det kan ikke utelukkes at det må redreteres og fuktsikres mot grunnmur.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Eneboligen står på støpt såle og grunnmur i betong og betongstein.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert noe forvitring og riss i puss.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Utsnitt grunnmur.

# Tilstandsrapport



Utsnitt grunnmur.



Utsnitt forstøtningsmur.



Utsnitt grunnmur.



Utsnitt forstøtningsmur.



Utsnitt grunnmur.

## TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer i betong og betongstein.

### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert fall på over 0.5m uten rekkverk fra forstøtningsmurer.

Det er registrert for lave rekkverk.

Det er registrert forvitring, sprekker og riss i forstøtningsmurer.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 0 Terrenghorhold

Eiendommen ligger ikke utsatt for skred eller flom i følge kommune kart. Det er ikke registrert samlinger av vann på eiendommen på befaringsdagen.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilkoblet kommunalt nettverk.

Utvendige vann rør i jern, utvendige avløpsrør i støpejern.

Materiell på utvendige vann og avløpsrør er antatt etter synlige konstruksjonsdeler.

### 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**

## TG IJ Oljetank

# Tilstandsrapport

Oljetank i stål støpt ned under garasje.  
Denne er konservert av Nortank.no

Det er markert advarsel på lokk og kontakt informasjon.



Konservert oljetank.



# 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.



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

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

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hybel underetasje	40			40			40
Underetasje	51			51			51
1 etasje	86	3		89	146		89
Loft	18			18		10	28
<b>SUM</b>	<b>195</b>	<b>3</b>			<b>146</b>	<b>10</b>	<b>208</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>198</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hybel underetasje	Entré , Stue , Soverom , Kjøkken , Bad , Gang		
Underetasje	Trapperom , Bod , Bod 2, Garasje		
1 etasje	Bad , Bad 2, Spisestue , Stue , Soverom , Soverom 2, Entré , Kjøkken , Gang	Bod	
Loft	Soverom , Soverom 2		

### Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Arealer oppgitt under TBA er plattinger/arealer i betong og skiferheller mot nord og øst, og terrasse mot sør.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det mangler plantegninger på loft.

Underetasje stemmer ikke overens med dagens bruk, boder og trapperom til hovedenhet er ikke på tegning.

Hybel er ikke markert på tegning og soverom hybel mangler på tegning.

### 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:** Det er stedvis lavere takhøyde en normalt, men dette er vanlig for byggeår.  
Det er ikke godkjent rømningsveier fra soverom på loft, her er det sidehengslet vinduer med midtstolpe som ikke er godkjent for rømning.  
Det er ikke godkjent rømningsveier fra hybel.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	150	48

### Kommentar

Enebolig  
Underetasje: 91 BRA, 46 P-rom, 45 S-rom.  
1 etasje: 89 BRA, 86 P-rom, 3 S-rom.  
Loft: 18 BRA, 18 P-rom.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2024	Jacob U. Ramberg	Takstingeniør



## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	39	44		0	230.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Feierheia 1

### Hjemmelshaver

Gjelstad Erik Marten, Kragerø Kommune

### Felles formue

Kr.

### Felles gjeld:

Kr.

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	39	168	0	0	19.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

### Hjemmelshaver

Gjelstad Erik Marten

### Felles formue

Kr.

### Felles gjeld:

Kr.

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	39	167	0	0	199.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

### Hjemmelshaver

Gjelstad Erik Marten, Kragerø Kommune

### Felles formue

Kr.

### Felles gjeld:

Kr.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligfelt i Kragerø kommune.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger innenfor et uregulert område.

### Om tomten

Den delen av tomten som ikke er bebygd består av beplantning 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

Sentrumsplanen.

### Konsesjonsplikt

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

### Bebyggelsen

På eiendommen er det ført opp enebolig over 2 plan med utleiedel i underetasje.

## 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		Dette er et dødsbo, det har således ikke vært mulig å få fylt ut en egenerklæring.	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

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i 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/C18270>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



# Kragerø kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Telefon: 35 98 62 00

Utskriftsdato: 22.08.2024

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kragerø kommune

Kommunenr.	4014	Gårdsnr.	39	Bruksnr.	44	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Feierheia 1, 3770 KRAGERØ								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

#### 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

# Grunnkart

Eiendom: 39/44  
Adresse: Feierheia 1  
Dato: 22.08.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uss nøyaktighet	Hjelpelinje punktteste	



©Norkart 2024

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

# Megleropplysninger vedrørende fyringsanlegg i Kragerø kommune

Gjelstad Erik Marten

Feierheia 1

3770 Kragerø

**Adresse:** Feierheia 1  
**Eiendom:** 39 / 44 / 0 / 0  
**Antall røykløp:** 2  
**Antall ildsted:** 3  
**Antall avvik:** 0

**Dato:** 22.08.2024  
**Saksreferanse:**  
(bes oppgitt ved svar)  
**Vår referanse:** Ådne Bigseth  
**Avtale nr:** 5282

## Registrerte enheter/tilsyn:

Enhet	Tilsyndato	Status tilsyn	Hypighet	Ant.røykløp
Feierheia 1 (H - 1 - 1) Enebolig	12.09.2022	Utført	Hvert 3.år	2

Rapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

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.

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	LØKKEN OG THOMMESHEIEN 44	Beregnet areal	230.3
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	12.01.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst  Del i samla fast eiendom  Grunnforensning  Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående  Under sammenslåing  Kulturminne  
 Seksjonert  Klage er anmerket  Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:   
 Har fester  Jordskifte er krevd  Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	39/44
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	39/44
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Skylddeling				39/1, 39/44
Skylddeling				

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6525291.14	523554.58	0	Ja	230.3	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GJELSTAD ERIK MARTEN F081041*****	Fester (F) 1/1		Død (D)
KRAGERØ KOMMUNE S963946902	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 128 3791 3791 KRAGERØ	

### Adresse

#### Vegadresse: Feierheia 1

#### Adressetilleggsnavn:

Poststed	3770 KRAGERØ	Kirkesogn	05090101 Kragerø
Grunnkrets	503 Havna-Smedsbukta	Tettsted	3054 Kragerø
Valgkrets	4 Kragerø		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	165360311		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	165360311	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	01.01.2011



## 1: Bygning 165360311: Enebolig (111), Tatt i bruk

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	163
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	163
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		14.06.2007

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Feierheia 1	H0101	39/44	0	0	0	0	
Unummerert	Feierheia 1	-	39/44	-	-	-	-	-

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	14	0	14	0	0	0
H01	1	83	0	83	0	0	0
U01	0	66	0	66	0	0	0

## 2: Bygningsendring 165360311-1: Tilbygg, Tatt i bruk 01.01.2011

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	14
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	14
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	18.03.2008	27.03.2008
Igangsettingstillatelse	01.01.2011	23.11.2011
Tatt i bruk	01.01.2011	23.11.2011

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Feierheia 1	-	39/44	-	-	-	-	-

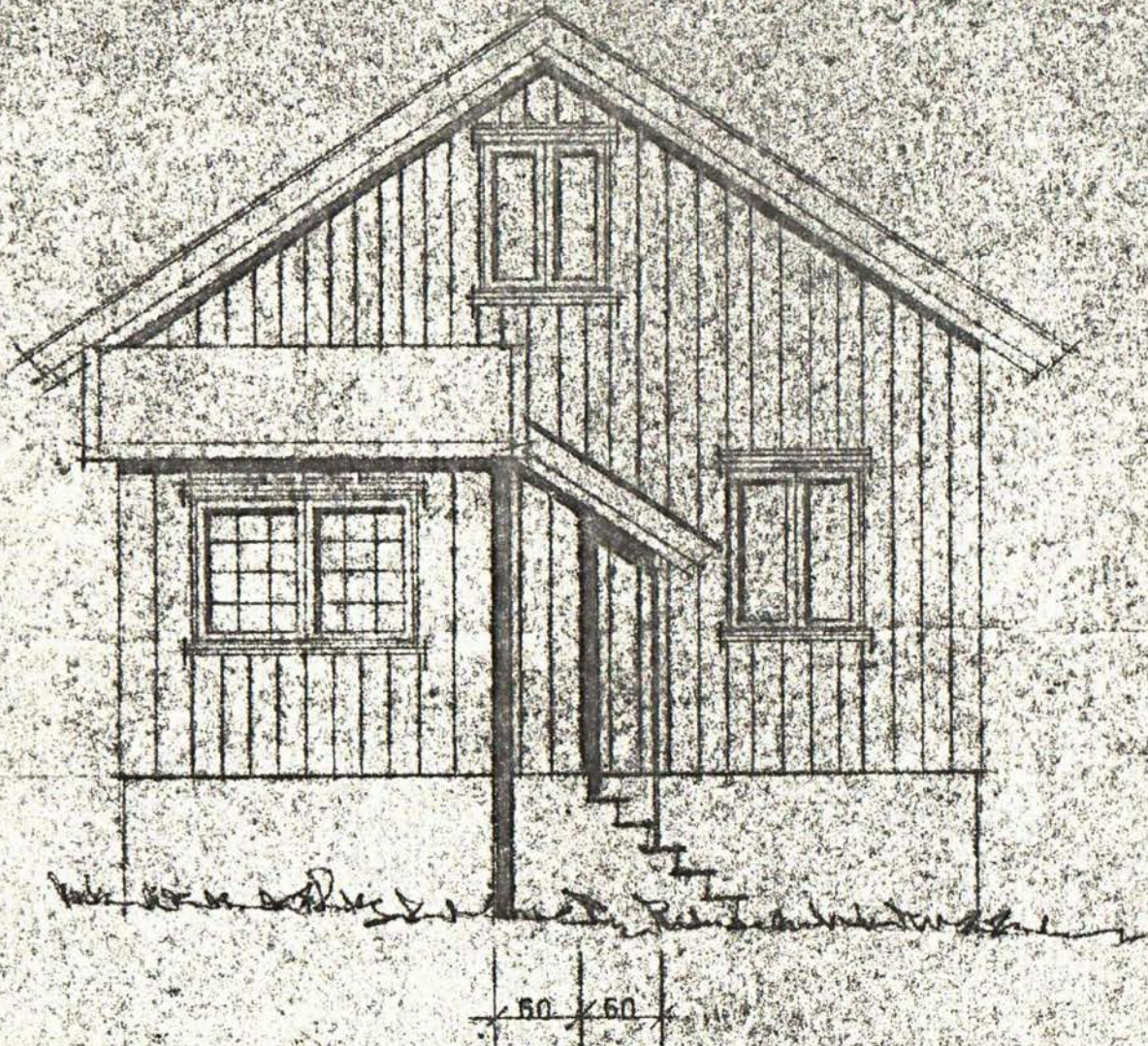
**Etasjer**

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	14	0	14	0	0	0

## **Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse**

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



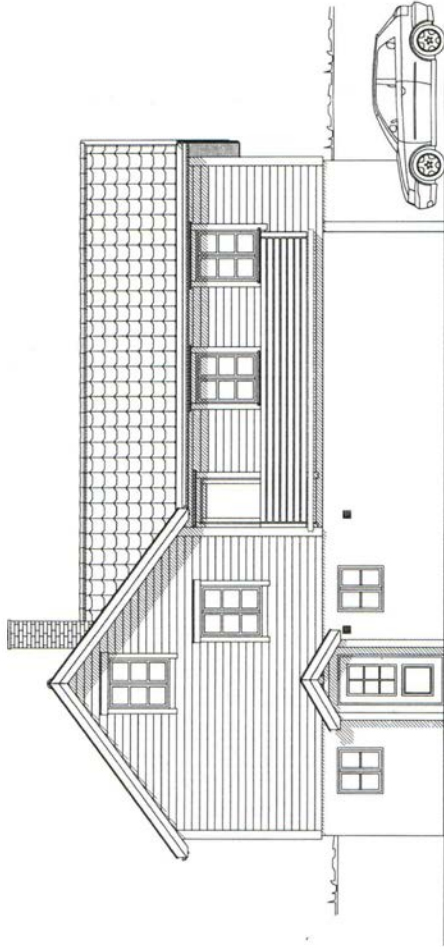


fasade mot vest

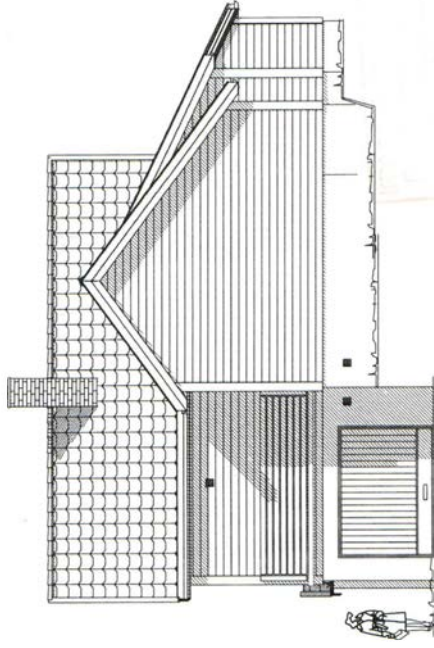
BISLAG THOMESHEIA 93	Målestokk <b>1:50</b>	Tegnet av 4710 77 JH
	Erstatning for:	Ktr.
ARILD JENSEN	<b>HOLM &amp; HOLM</b> BYGNINGSKONSULENTER 3770 KRAGERØ	
	Erstattet av:	



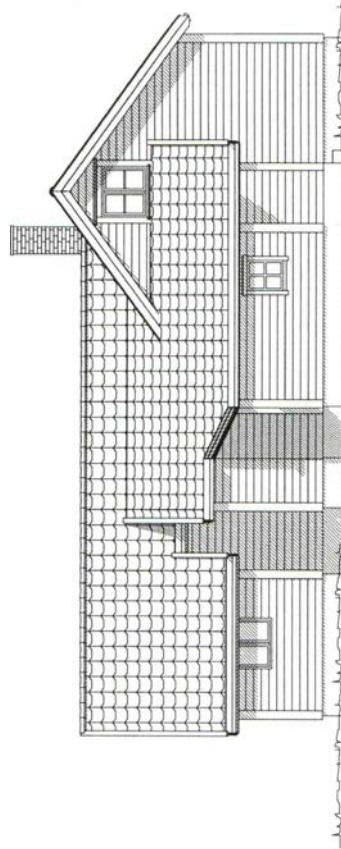
1444.202



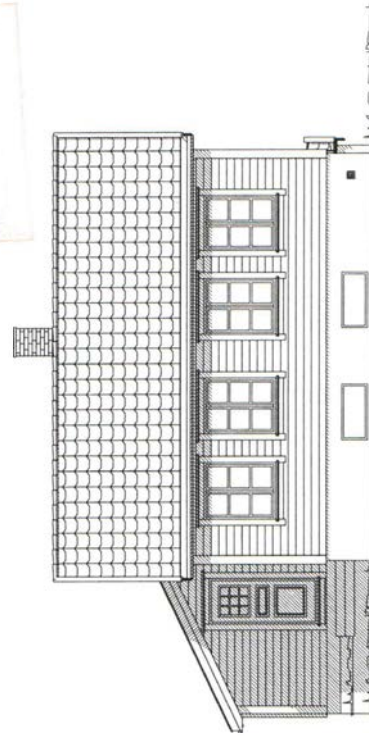
Fasade syd



Fasade øst



Fasade nord



Fasade vest

Oppmålingstegning  
Erik Gjelstad  
Fasader

Thomesheia

Kragerø

1:100

05.02.08

**MORTEN LUNØE**

SIVILARKITEKT MNAL

ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS

P. A. HEUCHSGATE 13, 3770 KRAGERØ

35 98 33 00 FAX. 35 98 29 80

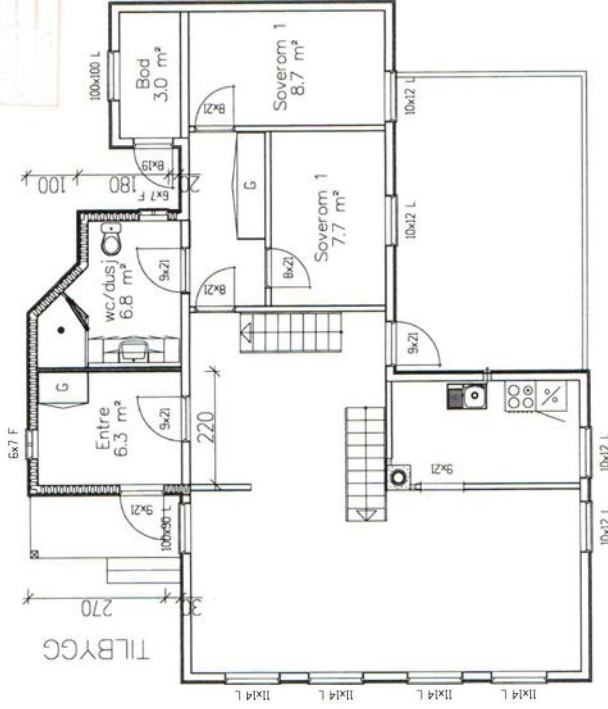
[www.arkitekturhuset-kragero.no](http://www.arkitekturhuset-kragero.no)

1444.202



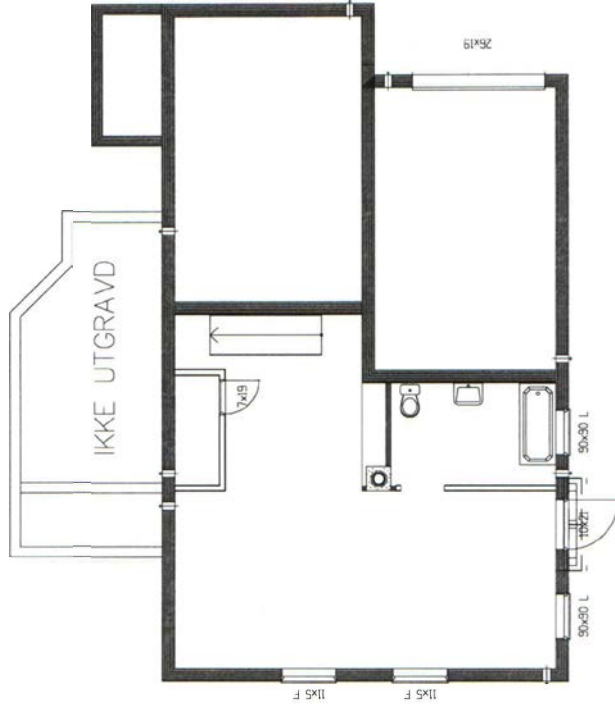
TILBYGG

360 100 100



BYA EKSIST. : Ca.104.0m<sup>2</sup>  
 BYA TILBYGG : 16.3m<sup>2</sup>  
 BYA NYTT : 120.3m<sup>2</sup>

Plan 1 etasje



Plan underetasje

Oppmålingstegning  
 Erik Gjelstad  
 Planer

Thomesheia

Kragerø

1:100 05.02.08

MORTEN LUNØE

SIVILARKITEKT MNAL

ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS

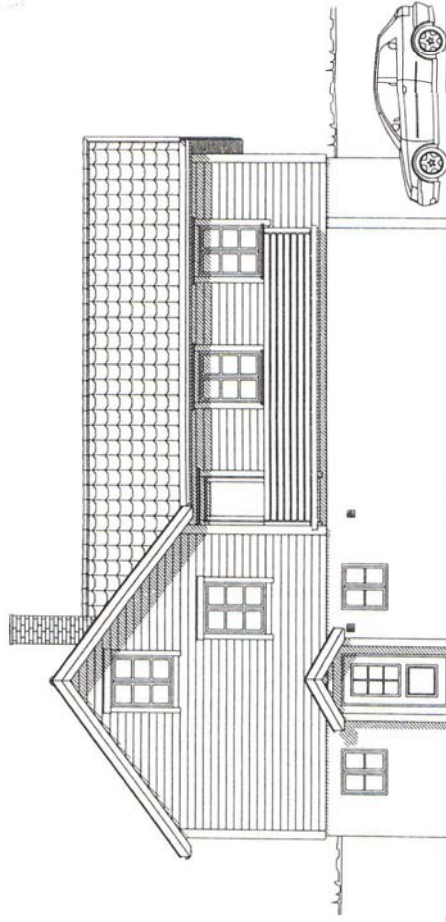
P. A. HEUCHSGATE 13, 3770 KRAGERØ

35 98 33 00 FAX. 35 98 29 80

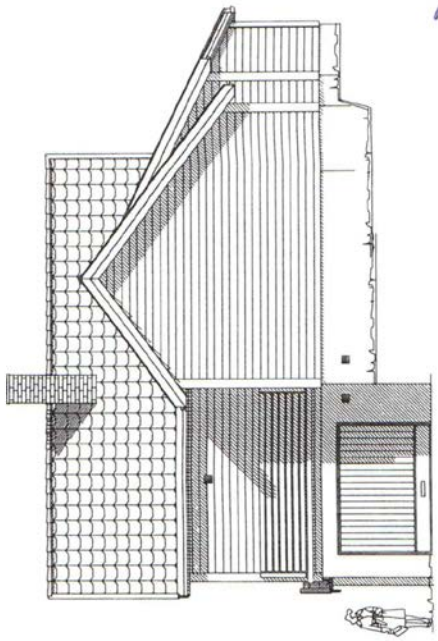
www.arkitektthuset-kragero.no



1444.202

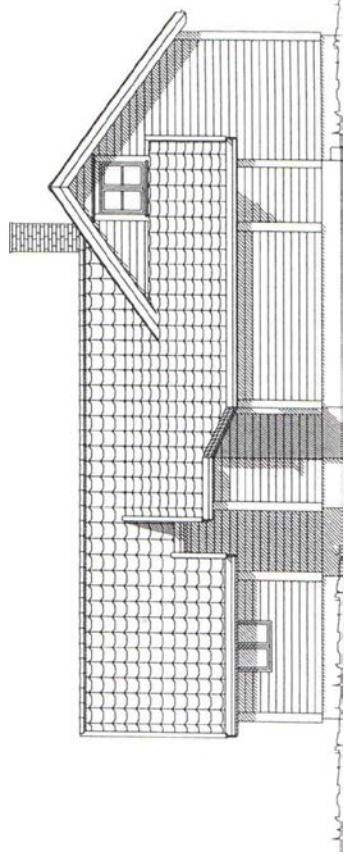


Fasade syd

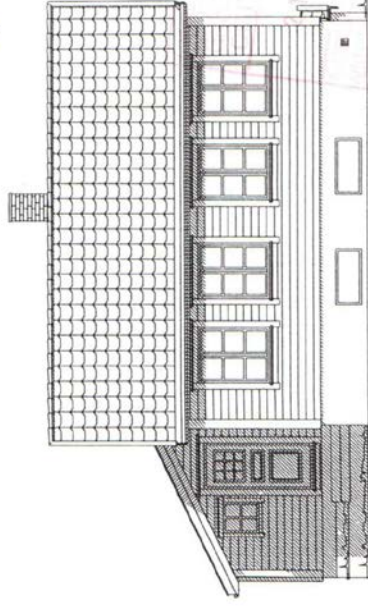


Fasade øst

CTG AR



Fasade nord



Fasade vest

Oppmålingstegning Erik Gjelstad Fasader	Thomesheia	Kragerø
	1:100	05.02.08
<b>MORTEN LUNØE</b> ARKITEKTHUSET KRAGERØ AS 35 98 33 00 FAX. 35 98 29 80	SIVILARKITEKT MNAL NPA P. A. HEUCHSGATE 13, 3770 KRAGERØ www.arkitekthuset-kragero.no	

1444.202

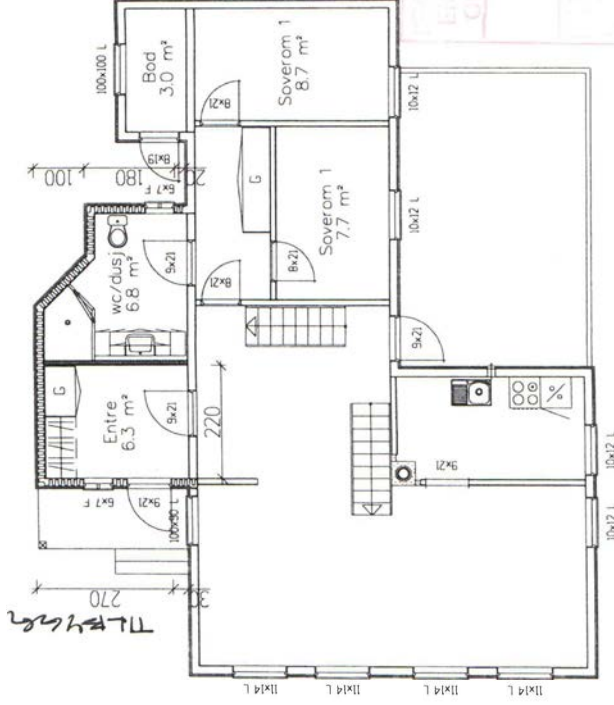
1444.201

TILBYGG

360 100 100

TILBYGG

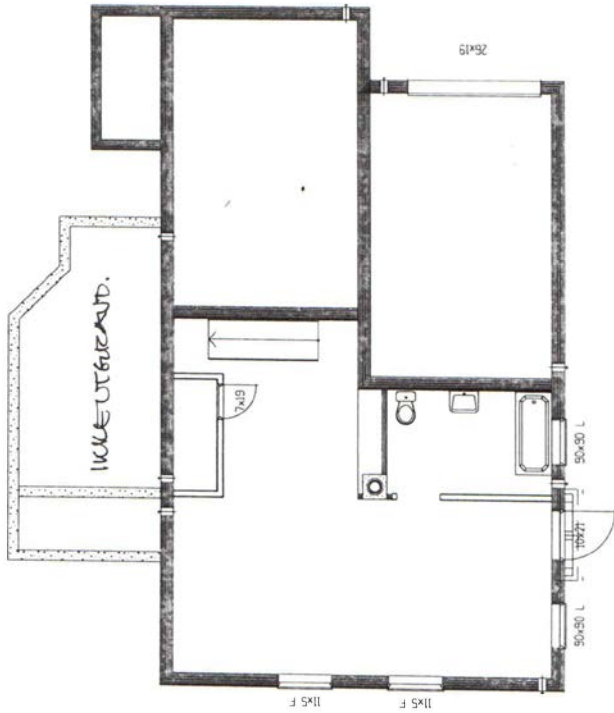
270 30



Plan 1 etasje

21 FEB 2008

BYA EKST.: ~ 104.0 m<sup>2</sup>  
 BYA NYT: ~ 16.3 m<sup>2</sup>  
 ~ 120.3 m<sup>2</sup>



Plan underetasje

Oppmålingstegning  
 Erik Gjelstad  
 Planer

Thomesheia

Kragerø

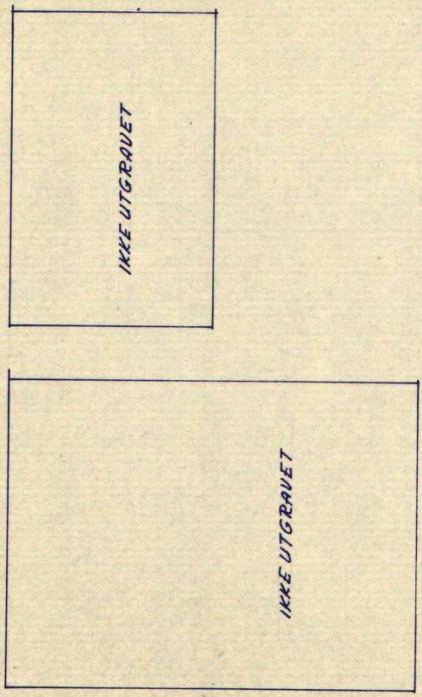
1:100 05.02.08

MORTEN LUNØE

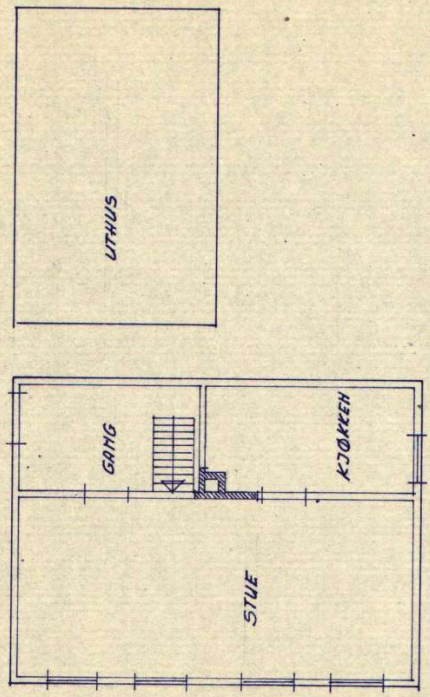
ARKITEKTUSET KRAGERØ AS P. A. HEUCHSGATE 13, 3770 KRAGERØ  
 35 98 33 00 FAX 35 98 29 80 www.arkitekturset-kragero.no

1444.201

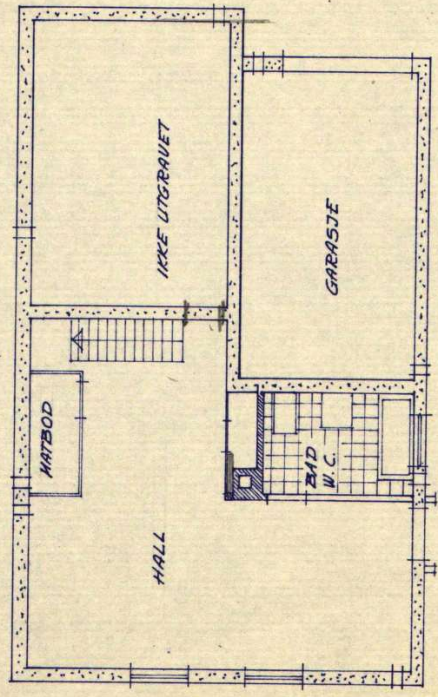




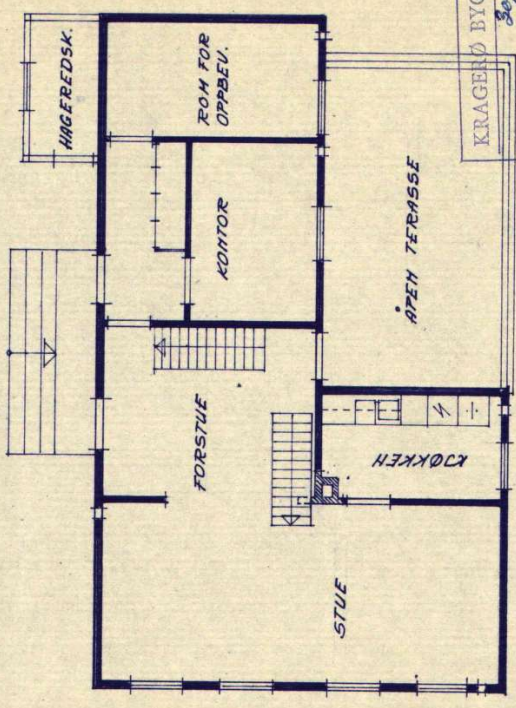
UNDERETASJE FØR UTBEDRING



HØVEDETASJE FØR UTBEDRING



UTBEDRET UNDERETASJE



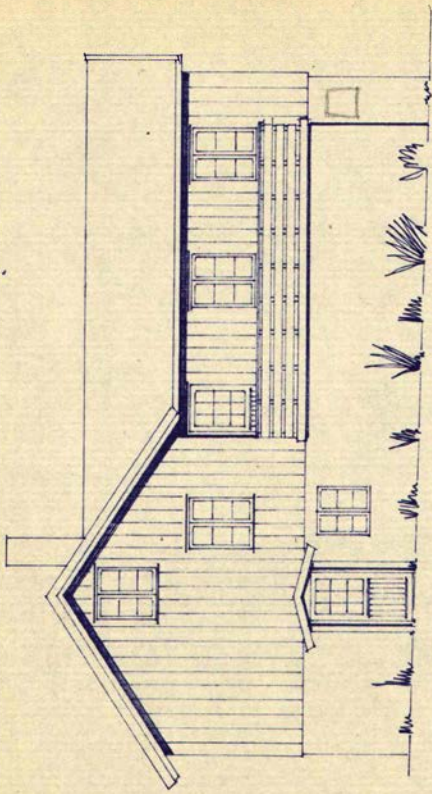
UTBEDRET HØVEDETASJE

KRAGERØ BYG. NINGSRÅD  
 Mottatt: *Sep-68*  
 J.nr.: *878/68.44*  
 Sak nr.: *Hil*  
 Behandlet: *24/10-68*  
 Godkjent: *m/forb.*

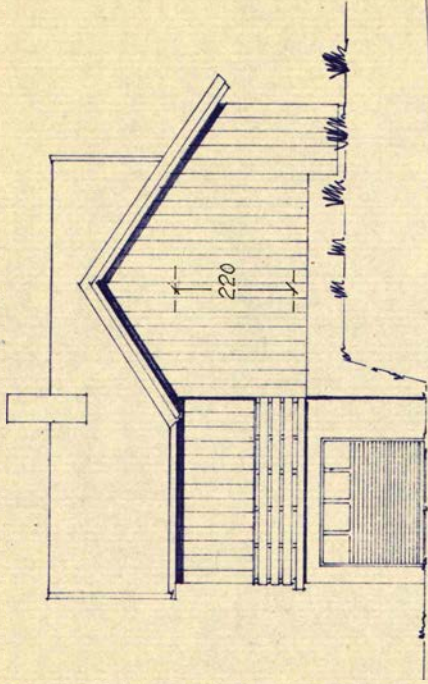
TEGNINGER VEDR. UTBEDRINGSARBEIDE I LØKKA - THOMMESHEIA NR. 44.  
 EIER: EDITH OG ALF BIRKELUND  
 MÅL = 1:100

KRAGERØ SEPT. 1968 Frank Holm



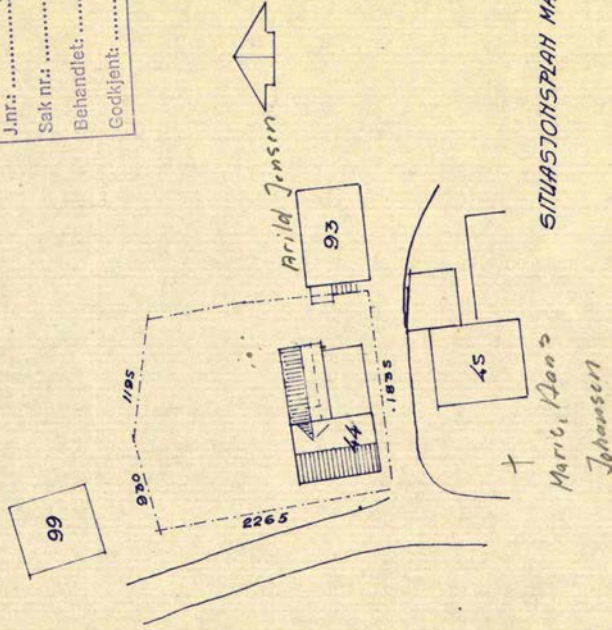


FASADE MOT VEGEN I SYD

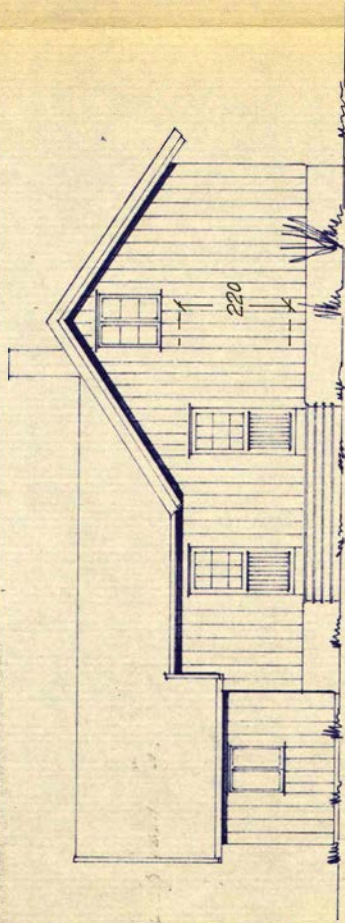


FASADE MOT ØST NRBO 93

KRAGERØ BYG. IINGSRÅD  
 Mottatt: 30/9-68  
 J.nr.: 878/68 44  
 Sak nr.: 44  
 Behandlet: 20/10-68  
 Godkjent: 20/10-68



SITUASJONSPLAN MÅL = 1 : 500



FASADE MOT GÅRDSROM NORD

TEGNING VEDR. UTBEDRINGSARBEIDE I LØKKA-THOMMESHØIA NR. 44.  
 EIER: EDITH OG ALF BIRKELUND  
 MÅL = 1:100

**Regulering.**

Det er ikke noe pågående regulering i forbindelse med denne eiendommen.





# Kragere kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Telefon: 35 98 62 00

Utskriftsdato: 22.08.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kragere kommune

Kommunenr.	4014	Gårdsnr.	39	Bruksnr.	44	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Feierheia 1, 3770 KRAGERØ								

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

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Kommunedelplaner

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Reguleringsplaner

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019001
Navn	Kommuneplanens arealdel for Kragere 2018 - 2030
Platype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.02.2019
Bestemmelser	- <a href="https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/1301/Kommuneplan%20%202018%20-%202030%20Tekstlig%20del.pdf">https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/1301/Kommuneplan%20%202018%20-%202030%20Tekstlig%20del.pdf</a>
Delarealer	<b>Delareal</b> 230 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Sentrumsformål, Nåværende <b>Områdenavn</b> S
	<b>Delareal</b> 230 m <sup>2</sup> <b>BestemmelseOmrådenavn</b> Kragere <b>KPBestemmelseHjemmel</b> byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.



<b>Id</b>	2016002	
<b>Navn</b>	Kommunedelplan Sentrumsplan Kragerø 2016 Vern og utvikling	
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan	
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan	
<b>Ikrafttredelse</b>	10.03.2016	
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/622/2016002_6_1.pdf">https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/622/2016002_6_1.pdf</a>	
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	230 m <sup>2</sup>
	<b>KPAngittHensyn</b>	Bevaring kulturmiljø
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H570
	<b>Delareal</b>	230 m <sup>2</sup>
	<b>Arealbruk</b>	Boligbebyggelse,Nåværende
	<b>Områdenavn</b>	B9



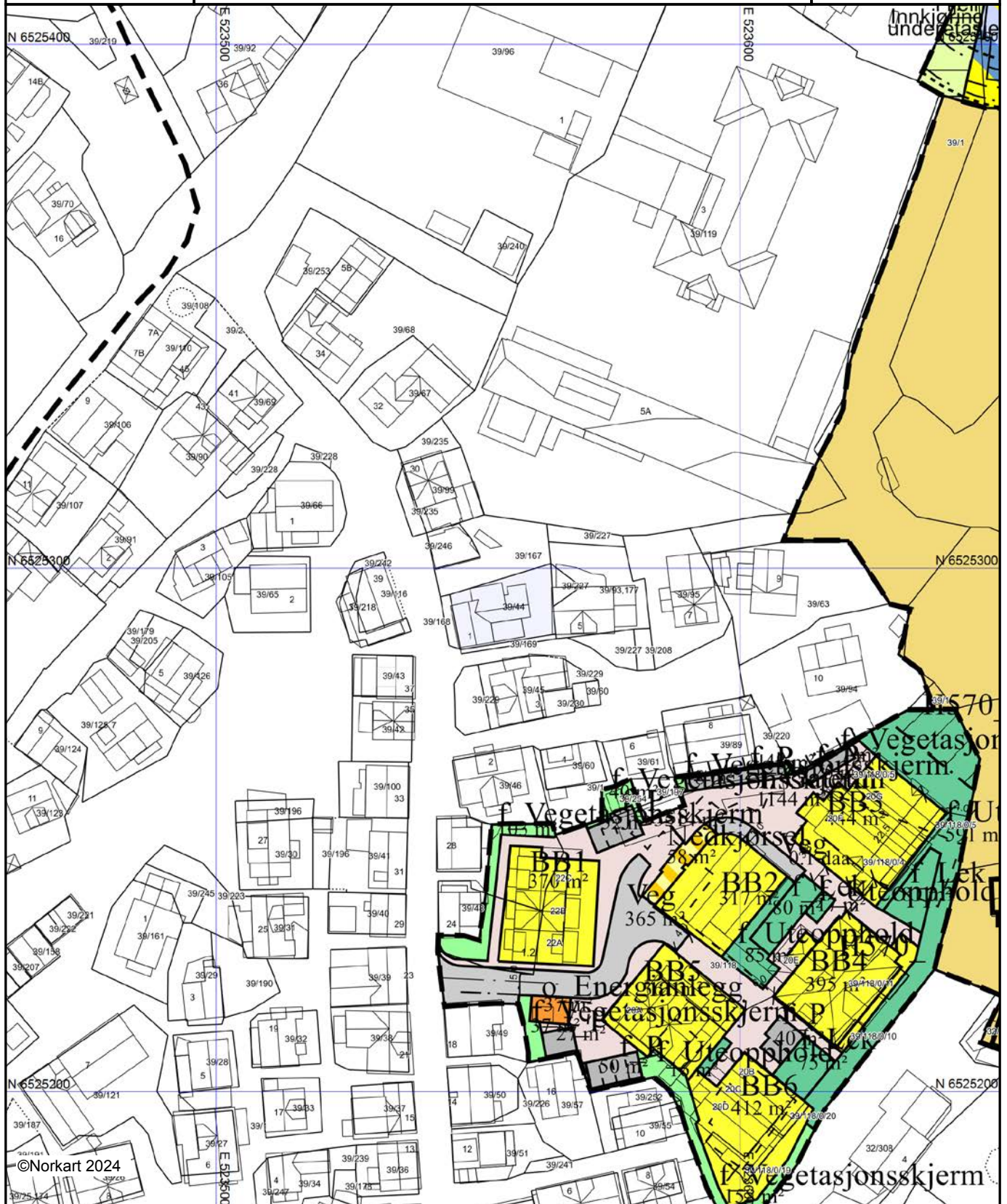
Kragerø kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 39/44  
Adresse: Feierheia 1  
Dato: 22.08.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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

## Tegnforklaring





















### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gangveg
-  Gatetun
-  Friluftsområde (på land)
-  Annet spesialområde
-  Bolig/Forretning/Kontor

### Reguleringsplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Energianlegg
-  Uteoppholdsareal
-  Lekeplass
-  Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre anlegg
-  Veg
-  Gatetun
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Vegetasjonsskjerm
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Regulert støttemur
-  Tunnel
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Tunnelåpning
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift





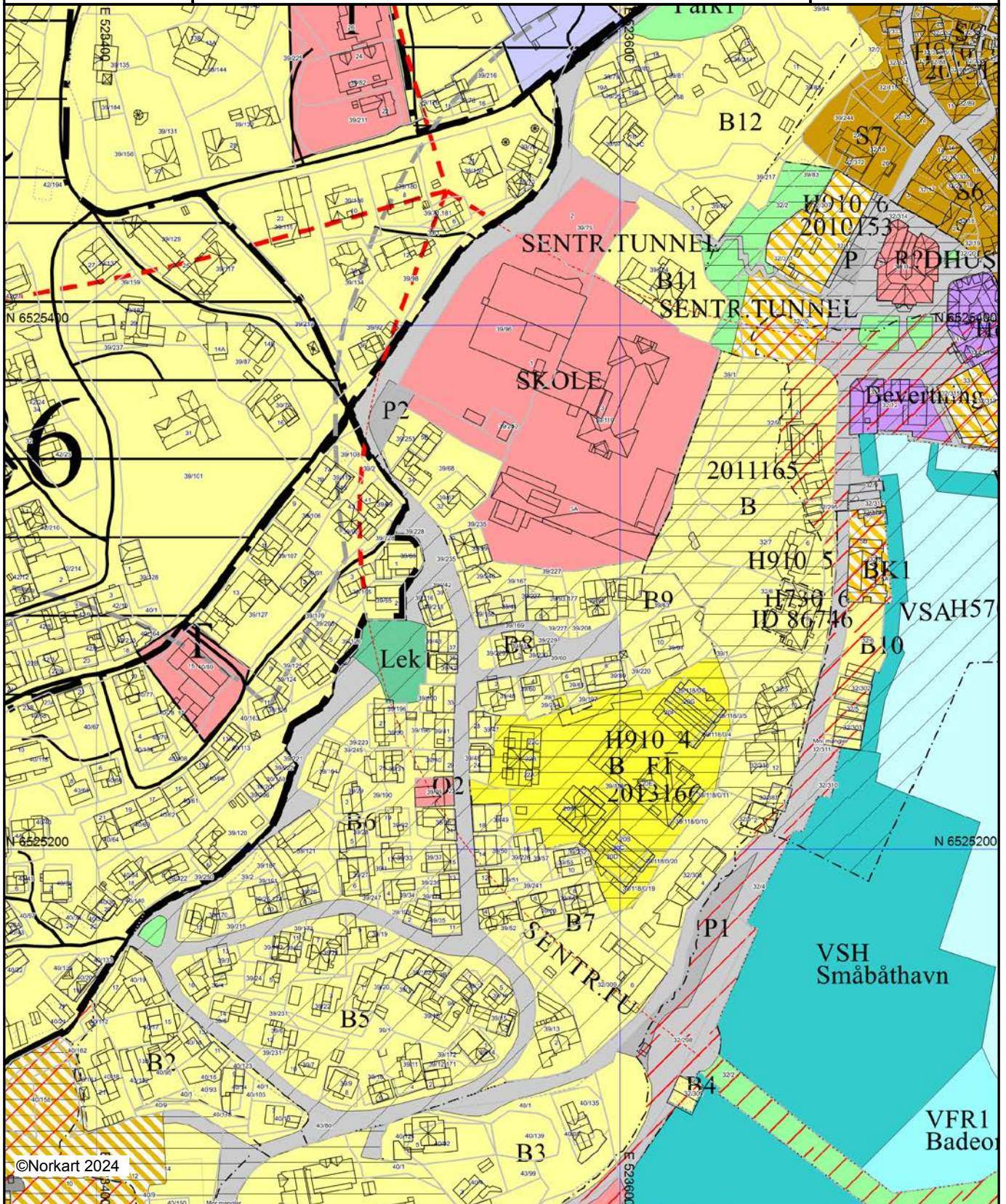
Kragerø kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 39/44  
Adresse: Feierheia 1  
Dato: 22.08.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2024

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






## Tegnforklaring




### Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Forretning - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Uteoppholdsareal - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig


### Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.

-  Veg - nåværende
-  Veg - fremtidig
-  Havn - fremtidig
-  Parkering - nåværende




### Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

-  Grønnstruktur - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  Park - nåværende





### Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftformål sai

-  LNFR-areal - nåværende


### Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc
-  Småbåthavn - nåværende
-  Friluftsområde - nåværende







### Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde





### Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-

-  Bestemmelseområde

### Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense
-  Båndlegginggrense
-  Detaljeringgrense
-  Bestemmelsegrense
-  Strandlinje sjø

### Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Hovedveg tunnel - framtidig
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gangveg - nåværende
-  Farled - nåværende
-  Påskrift arealformål/arealbruk
-  Kommune(del)plan - påskrift





Dronefoto



Dronefoto





Dronefoto



Dronefoto





Feierheia 1 - fasade fra gateplan







# 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 rabbert 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”*

Rett 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 oppjøret 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](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett 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](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto: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:

Feierheia 1, 3770 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	Dato/sted

Signatur

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**

**SIMEN DIPPNER BAKKE** | Eiendomsmegler | **909 22 227**

**simen.dippner.bakke@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN AS, AVD. KRAGERØ** | Storgata 16 | 35 98 11 00