PRIVATMEGLEREN

SCHØNBERGS VEI 6

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Schønbergs vei 6 , 3770 KRAGERØ
KRAGERØ kommune
gnr. 12, bnr. 468

Sum areal alle bygg: BRA: 152 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 16.04.2026 **Rapportdato:** 28.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22467-1092 **Referansenummer:** YG1799

Autorisert foretak: OBM Bygg og Takst AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

OBM Bygg og Takst AS

Rapportansvarlig



Ole Bjørn Mofossbakke

post@obmbyggtakst.no

478 29 381

OBM Bygg og Takst AS
Holtheia 2
3766 SANNIDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

OBM Bygg og Takst AS
Holtheia 2
3766 SANNIDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er en enebolig oppført i murkonstruksjon over betonggrunnmur med trebjelkelag, med antatt byggeår 1958-1960. Ifølge matrikkelrapport og byggetegninger er boligen tilbygget to ganger, med første tilbygg ferdigstilt i 2006 og andre tilbygg i 2009. Boligen fremstår i all hovedsak i god stand, men enkelte bygningsdeler har passert halvparten av forventet levetid. Eiendommen disponerer i tillegg garasje og bod som ligger i tilknytning til boligen under samme tak. Det henvises til rapportens enkelte punkter for detaljer.

Enebolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater.
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Veggene har murkonstruksjon, og fasaden/kledningen består av pussede murfasader.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre.
Det er vinduer med isolerglass med varierende alder. Det er funnet vinduer fra 2003, 2006, 2009, 2011 og 2016.
Bygningen har malt hovedytterdør og to malte balkongdør i tre med isolerglass fra 2009.
Boligen har brosteinbelagte uteplasser på ca. 24 m².

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og furu. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe og åpen peis.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Innvendig har boligen malte, profilerte dører, enkelte med glassfelt.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Badet er oppført i tilbygg som ifølge matrikkelrapport ble tatt i bruk i 2006.

Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Badet har plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring.
Rommet har innredning med nedfelt servant, utslagsvask, toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flislagte gulv og vegger, samt trepanel i innvendig tak.
Rommet er utstyrt med servant og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran i krypkjeller fungerer på befaringsdagen.
Det er synlige avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.
Bygningen har grunnmur i betong.
Bygningen har utvendige vann- og avløpsrør av plast og soilrør.
Offentlig avløp er tilknyttet via private stikkledninger, og offentlig vannforsyning skjer også via private stikkledninger.

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

Dette punktet gir en overordnet vurdering av forhold ved eiendommen som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Gjennomgangen omfatter blant annet forhold knyttet til rekkverk, trapper, balkonger, elektrisk anlegg, brannsikkerhet, radon, rømningsveier samt ytre påvirkninger som flom- og rasfare. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner, tilgjengelig informasjon og gjeldende krav og anbefalinger. Eventuelle avvik, risikoer og anbefalte tiltak er nærmere beskrevet i egne punkter i rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

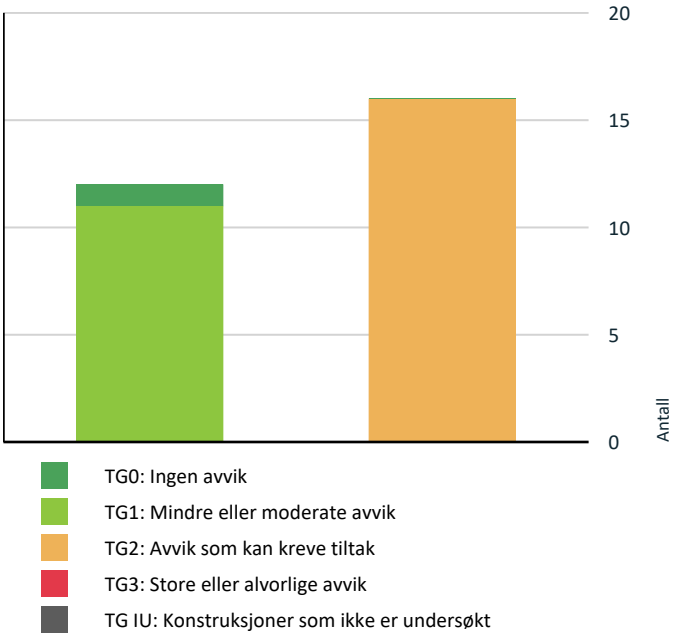
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger tegninger fra tilbygg som inneholder nåværende spisestue, soverom, nytt inngangsparti og bad datert 20.07.05. Det foreligger også tegninger av nyere tilbygg som inneholder nytt oppholdsrom datert 27.08.09. Eneste endring fra siste godkjente byggetegninger i 2009 er at inngangspartiet er trukket lenger inn i bygget, og er ikke bygget jevnt med andre yttervegger.
Det foreligger ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på denne eiendommen i kommunens arkiver.

OBM Bygg og Takst AS
Holtheia 2
3766 SANNIDAL

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alle undersøkelser er utført som stikkprøver, noe som betyr at ikke alle elementer er undersøkt i detalj. For eksempel kan det hende at ikke alle vinduer og dører er blitt åpnet eller lukket, eller at gulvets planhet ikke er kontrollert i samtlige rom.

Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.
Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.
Selger er et dødsbo. Eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Eldre vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1958

Kommentar
Ca. 1958/1960-tallet. Det foreligger ingen konkret informasjon om nøyaktig byggeår men tomta ble registrert i 1958.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Alderen på taktekkingen er ukjent, men den vurderes å ikke ha passert halvparten av forventet levetid.

Vurdering av avvik:
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er påvist mose og lavvekst på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Det bør gjennomføres rens og fjerning av mose og lavvekst på taktekkingen for å forhindre ytterligere slitasje og redusert levetid på taket. Dersom dette ikke utføres, kan fukt trekke inn i takmaterialet og føre til skader eller lekkasjer.





TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Tilstandsrapport



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har murkonstruksjon, og fasaden/kledningen består av pussede murfasader.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre.

Lofttilkomsten var smal, og selve loftet gjorde det vanskelig for takstmann å bevege seg rundt. Derfor er ikke hele loftet inspisert, kun de deler som var tilgjengelige rundt loftsluken. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist noe fuktskjolder i undertaket.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å kontrollere takkonstruksjonen jevnlig for å følge med på utviklingen av fuktskjolder, samt undersøke årsaken nærmere for å unngå potensiell skade på konstruksjonen over tid.

Dersom fuktskjoldene skyldes lekkasje eller kondens, kan dette føre til råte, soppdannelse og redusert levetid på takkonstruksjonen.





TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Det er vinduer med isolerglass av varierende alder. Det er registrert vinduer fra 2003, 2006, 2009, 2011 og 2016.
Vinduer fra 2006 og 2009 ble satt inn i forbindelse med oppføring av tilbygg.

Tilstandsrapport



Nyere soveromsvindu fra 2016

TG 2 Eldre vinduer

Beskrivelse

Eldre vinduer er fra 1978.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av vinduenes alder, sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne. Det må påregnes jevnlig vedlikehold av vinduene.

På sikt vil det være nødvendig å skifte ut vinduene for å unngå økt varmetap, redusert komfort og mulig inntrenging av fukt. Nøyaktig tidspunkt for utskifting er vanskelig å fastslå, men tiltak bør vurderes for å opprettholde funksjon og energieffektivitet.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og to malte balkongdør i tre med isolerglass fra 2009.



Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har brosteinbelagte uteplasser på ca. 24 m², ikke medregnet passasjen mellom garasje og bolig.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og furu. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

TG 1 er gitt på overflater tilgjengelig for inspeksjon på befaringen. Det tas spesifikt forbehold om at det kan foreligge avvik på overflater som ikke var mulig å inspisere på befaringen, da boligen var overfylt og uoversiktlig som følge av dette.

Overflater synlige på befaringen fungerer med dagens tilstand og har normal bruksslitasje. Det må være opp til ny eier/eiere å vurdere behov for oppgradering av overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble foretatt enkelte målinger med krysslaser på ett av soverommene og i stua. Målingene er begrenset av mange gjenstander i veien på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt 13 mm høydeforskjell innenfor 2 meter i stua.

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.

Det bør vurderes utbedring av høydeforskjellen for å oppnå jevnere gulv og redusere risiko for knirk, ujevn slitasje og eventuelle problemer med møblering.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert bokomfort og økt slitasje på gulv.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og åpen peis.
Feieluken er lokalisert i krypkjeller.

Ifølge dokument fra kommunen ble det sist utført tilsyn på fyringsanlegget 03.03.2020.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Ifølge rapport fra feier er det registrert et avvik: brennbart materiale er plassert for nær sotluken.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det bør fjernes brennbart materiale som er plassert for nær sotluken for å oppfylle gjeldende sikkerhetskrav og redusere brannfare.

Det bør innhentes dokumentasjon og utføres kontroll av pipe og ildsted for å avklare tilstand og sikkerhet, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og det mangler informasjon om fyringsanlegget.

Manglende dokumentasjon og kontroll medfører økt risiko for feil, skader eller brannfare.





TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det ble målt noe forhøyede fuktverdier i krypkjelleren på befaringsdagen, med en høyeste måling på 18,3 %. Verdier over 18 % kan gi forhold der mugg og sopp kan utvikle seg.

Krypkjeller regnes som en risikokonstruksjon fordi den ofte har begrenset ventilasjon og kan være utsatt for fuktproblemer, noe som øker risikoen for råte, mugg og soppdannelse. Det anbefales jevnlig oppfølging og kontroll av forholdene i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Det anbefales videre undersøkelser og jevnlig kontroll av fuktforholdene i krypkjelleren for å avdekke eventuelle skader og forhindre utvikling av råte, mugg og sopp.
Ved manglende oppfølging kan det oppstå skader på konstruksjonen, som kan medføre kostbare utbedringer.





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte, profilerte dører, enkelte med glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Døren til kjøkkenet subber noe mot terskelen og bør justeres.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Døren til kjøkkenet bør justeres for å sikre normal funksjon og forhindre ytterligere slitasje på dørblad og terskel.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt slitasje og redusert brukervennlighet.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Badet er oppført i tilbygg som ifølge matrikkelrapport ble tatt i bruk i 2006.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Det er påvist mindre forekomst av svertesopp i enkelte silikonfuger.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må rengjøres.

Svertesopp bør fjernes, og silikonfuger med dyp soppangrep bør skiftes ut for å hindre videre vekst og redusere risiko for fuktskader og dårlig inneklima.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det ble målt høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp slukrist på ca. 37 mm, samt membranoppkant ved dør på over 30 mm.
Fallforholdet på øvrig gulvflate er ca. 1:200, noe som ikke oppfylte kravene på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller gjeldende TEK17 da oppkanter rundt er tilstrekkelig. Dusjsonen har tilfredsstillende fall.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Membranløsningen bør vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, utslagsvask, toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på innredning.

Det er registrert svelling på fronten av innredningen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør utføres lokal utbedring eller utskifting av skadet innredning for å hindre videre forringelse og unngå risiko for fuktskader eller redusert funksjon.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

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.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.

Manglende tilluft begrenser luftutskiftingen og medfører økt risiko for fuktskader, soppdannelse og dårlig inneklima.





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle våtsoner er omringet av murvegger. Det ble søkt etter fukt med fuktindikator på befaringen uten å påvise unormale forhold. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet, eller like nøyaktig som en fuktmåling.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Hvitevarer er ikke funksjonstestet. Det er ikke montert automatisk vannstopper. Dette er et krav i rom med vanninstallasjoner uten sluk i nyere forskrifter, men var ikke et krav i byggeåret. Det anbefales å montere dette for å redusere risikoen for vannlekkasjer.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flislagte gulv og vegger, samt trepanel i innvendig tak.
Rommet er utstyrt med servant og toalett.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, for å oppfylle gjeldende krav.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, luktproblemer og økt risiko for fuktskader.

Tilstandsrapport







TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekran i krypkjeller fungerer på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å få vurdert vannledningene av fagperson, og eventuelt planlegge utskiftning.

Konsekvensen av eldre vannrør er økt risiko for lekkasjer og vannskader på bygningen, da skader kan oppstå plutselig ved rørbrudd.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1997 **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.

Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken, da den er over 20 år gammel. Risikoen ved eldre varmtvannsberedere er at de plutselig kan gå lekk og forårsake vannskader på omkringliggende konstruksjoner.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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.
0 Ingen opplysninger er gitt da eiendommen er et dødsbo. Det er ikke kjent når det elektriske anlegget ble installert eller sist gang totalt rehabilitert.

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

Ifølge kursfortegnelse i skap er det gjort elektriske arbeider i forbindelse med tilbygg i 2009. Det kan godt være det eksisterer samsvarserklæring på dette, men den foreligger ikke på befaringsdagen og heller ingen annen dokumentasjon er tilgjengelig.

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?
Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
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 Det anbefales utvidet kontroll av det elektriske anlegget da det har mangelfull dokumentasjon og ingen kjent kontroll de siste fem år. Det anbefales utvidet kontroll av det elektriske anlegget da det har mangelfull dokumentasjon og ingen kjent kontroll de siste fem år.

Generell kommentar

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



TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betong.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Bygningen har utvendige vann- og avløpsrør av plast og soilrør. Plast benyttes til vann, og soilrør til avløp. Offentlig avløp er tilknyttet via private stikkledninger, og offentlig vannforsyning skjer også via private stikkledninger.

Utvendige vann- og avløpsrør er ikke inspisert da rørene ligger i bakken; kun synlige rørføringer er vurdert.

Det foreligger ikke opplysninger om alder på vann- og avløpsledningene.

Vurdering av avvik:

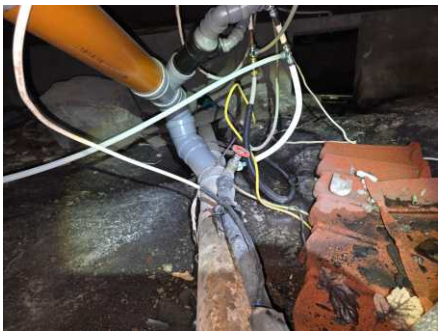
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller skader på eiendommen, noe som kan medføre betydelige kostnader til reparasjon eller utskifting.



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Dette punktet gir en overordnet vurdering av forhold ved eiendommen som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Gjennomgangen omfatter blant annet forhold knyttet til rekkverk, trapper, balkonger, elektrisk anlegg, brannsikkerhet, radon, rømningsveier samt ytre påvirkninger som flom- og rasfare. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner, tilgjengelig informasjon og gjeldende krav og anbefalinger. Eventuelle avvik, risikoer og anbefalte tiltak er nærmere beskrevet i egne punkter i rapporten.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGUs radonaktsomhetskart er definert med moderat til lav aktsomhet for radon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.

Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører økt risiko for helseskadelige radonkonsentrasjoner innendørs, noe som kan ha negative konsekvenser for brukernes helse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

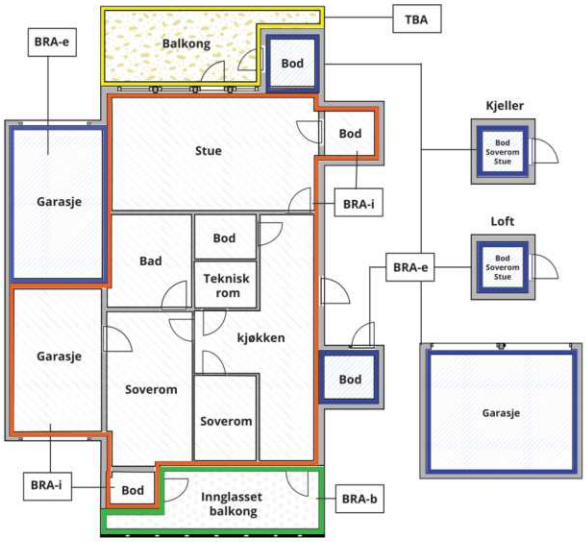
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	124	28		152	24
SUM	**124**	**28**			**24**
SUM BRA	**152**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, spisestue, kjøkken, toalettrom, tv-stue	Bod, garasje	

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Arealer er avrundet, regelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9. Garasje og bod er oppført under samme bygning det er bygget på og deler samme tak, men er oppgitt som BRA-e da man må forlate selve boenheten for å komme hit.

Arealer i garasje/bod var på befaringsdagen noe vanskelig å måle opp nøyaktig da det er stedvis skråtak samt skrående yttervegg og mange gjenstander som var i veien. Det er egne regler for arealmåling i skråtak dersom arealer går under 1,9 meter. I hovedsak må det være minst 1,9 meter for å definere som bruksareal, og i skråtak må det være 1,9 meter høyde på minst 60cm bredde for så å måle ytterligere 60cm ut fra punkt hvor 1,9 m takhøyden er. Det betyr at deler av det totale gulvarealet her ikke er angitt som bruksareal.

Det er også en liten bod i metallkonstruksjon i hagen på ca. 6m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger tegninger fra tilbygg som inneholder nåværende spisestue, soverom, nytt inngangsparti og bad datert 20.07.05. Det foreligger også tegninger av nyere tilbygg som inneholder nytt oppholdsrom datert 27.08.09. Eneste endring fra siste godkjente byggetegninger i 2009 er at inngangspartiet er trukket lenger inn i bygget, og er ikke bygget jevnt med andre yttervegger.
Det foreligger ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på denne eiendommen i kommunens arkiver.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

OBM Bygg og Takst AS
Holtheia 2
3766 SANNIDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Ole Bjørn Mofossbakke	Takstingeniør
	Stein Johannesen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	12	468		0	548 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Schønbergs vei 6

Hjemmelshaver

Johannesen Liv Ambjørg, Johannesen Thor Kristian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger bra til i Kragerø kommune med fin utsikt over omgivelsene. Det er kort vei til Kragerø sentrum med et godt utvalg av servicetilbud, herunder dagligvarehandel, skoler og øvrige fasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannforsyning

Tilknytning avløp

Offentlig kloakk

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	18.04.2026	Kommunale dokumenter.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	28.04.2026	Eiendommen selges som dødsbo. Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den.	Gjennomgått		Nei

OBM Bygg og Takst AS
Holtheia 2
3766 SANNIDAL

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem 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 dampsperren 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren 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.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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/personvernerklaering/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/YG1799

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Kragerø	Oppdragsnr.	322260060
Addresse	Schønbergs vei 6		
Postnr.	3770	Sted	KRAGERØ
Selgers navn	Jannicke Johannesen		
Selgers navn	Liv Ambjørg Johannesen		
Selgers navn	Thor Kristian Johannesen		
Selgers navn	Stein Johannesen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Thor Kristian Johannesen

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 28.04.2026

Signert av *Jannicke Johannesen*

Signert av *Stein Johannesen*

Initialer selger:
J J
S J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Schønbergs vei 6

SKOLER

Kragerø skole (1-10 kl.) 658 elever, 35 klasser	5 min 2 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	14 min 1.2 km

SPORT

Kalstad banen fotballbane	12 min
Ballbinge Kilen	13 min
Family Fitness Kragerø	24 min
MOT Kragerø	4 min

VARER/TJENESTER

ALTI Kragerø	13 min
Apotek 1 Kragerø	23 min
Vitusapotek Kragerø	23 min
Kragerø Vinmonopol	23 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Sykehuset Kragerø Linje 459, 506, 607, 609, 701	4 min 0.3 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	24 min 24.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 4 min
Kristiansand Kjevik	1 t 41 min

BARNEHAGER

Rømerverven barnehage (1-5 år) 41 barn	3 min 0.3 km
Frydensborg Gård barnehage (1-5 år... 48 barn	9 min 0.7 km
Solsikke barnehage (1-5 år) 24 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

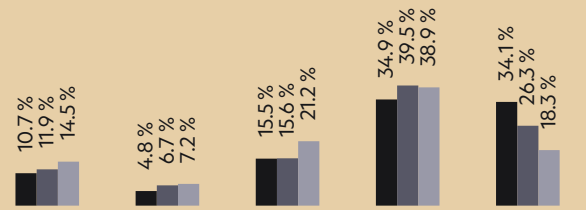
Spar Kirkebukta Kragerø	18 min
Kiwi Kragerø	4 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LADEPUNKT FOR EL-BIL

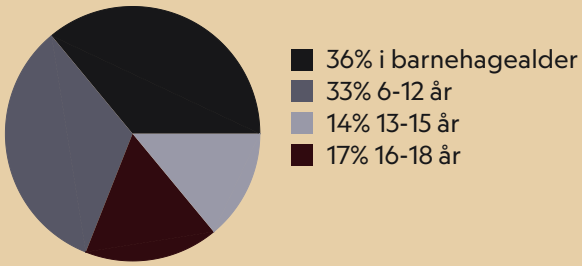
Spar Kirkebukta Kragerø	18 min
Kiwi Kragerø	4 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Kalstadkilen	375	186
Kommune: Kragerø	10 351	5 821
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Schønbergs vei 6

SKOLER

Kragerø skole (1-10 kl.) 658 elever, 35 klasser	5 min 2 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	14 min 1.2 km

SPORT

Kalstad banen fotballbane	12 min
Ballbinge Kilen	13 min
Family Fitness Kragerø	24 min
MOT Kragerø	4 min

VARER/TJENESTER

ALTI Kragerø	13 min
Apotek 1 Kragerø	23 min
Vitusapotek Kragerø	23 min
Kragerø Vinmonopol	23 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Sykehuset Kragerø Linje 459, 506, 607, 609, 701	4 min 0.3 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	24 min 24.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 4 min
Kristiansand Kjevik	1 t 41 min

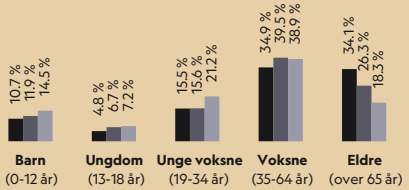
BARNEHAGER

Rømerverven barnehage (1-5 år) 41 barn	3 min 0.3 km
Frydensborg Gård barnehage (1-5 år) 48 barn	9 min 0.7 km
Solsikke barnehage (1-5 år) 24 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

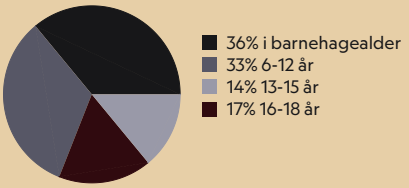
Spar Kirkebukta Kragerø	18 min
Kiwi Kragerø	4 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Kalstadkilen	375	186
Kommune: Kragerø	10 351	5 821
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

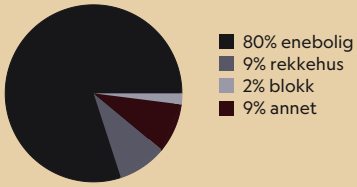
LADEPUNKT FOR EL-BIL

Spar Kirkebukta Kragerø	18 min
Kiwi Kragerø	4 min

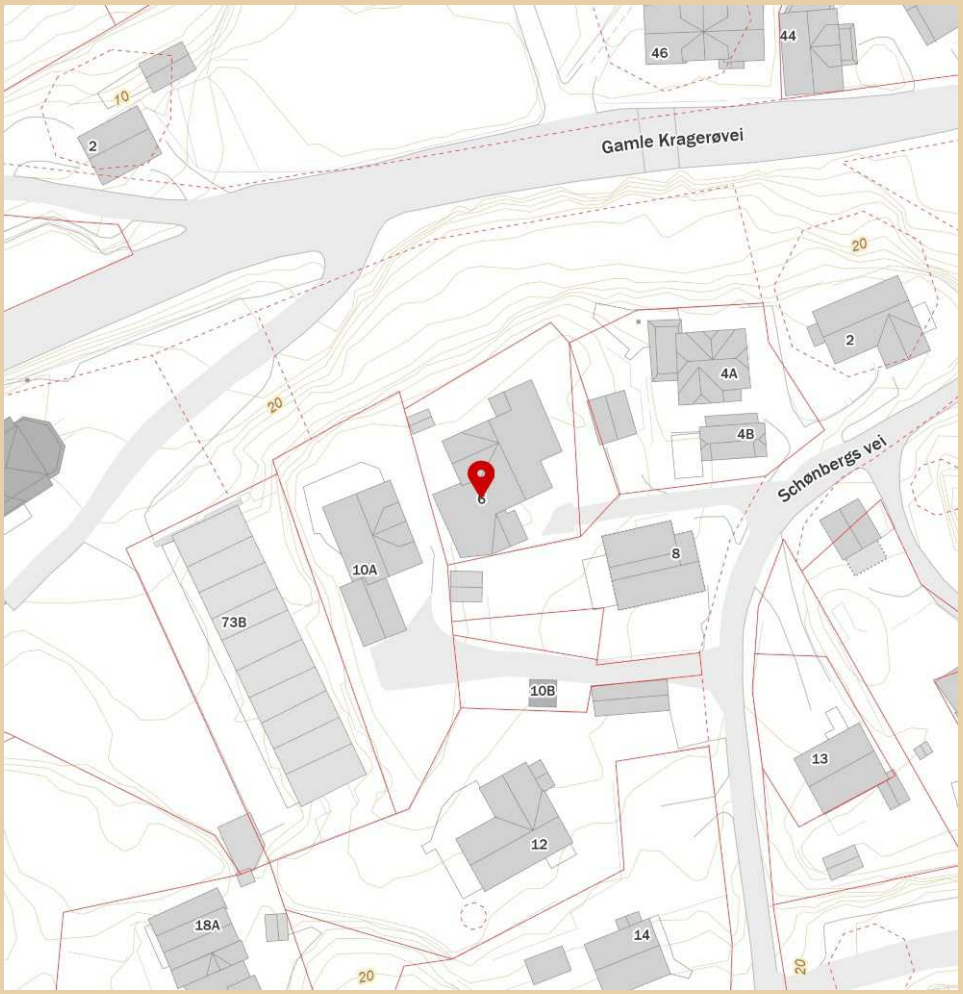
SIVILSTAND

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%

BOLIGMASSE



- 80% enebolig
- 9% rekkehus
- 2% blokk
- 9% annet



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Schønbergs vei 6

SKOLER

Kragerø skole (1-10 kl.) 658 elever, 35 klasser	5 min 2 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	14 min 1.2 km

SPORT

Kalstad banen fotballbane	12 min
Ballbinge Kilen	13 min
Family Fitness Kragerø	24 min
MOT Kragerø	4 min

VARER/TJENESTER

ALTI Kragerø	13 min
Apotek 1 Kragerø	23 min
Vitusapotek Kragerø	23 min
Kragerø Vinmonopol	23 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Sykehuset Kragerø Linje 459, 506, 607, 609, 701	4 min 0.3 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	24 min 24.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 4 min
Kristiansand Kjevik	1 t 41 min

BARNEHAGER

Rømerverven barnehage (1-5 år) 41 barn	3 min 0.3 km
Frydensborg Gård barnehage (1-5 år... 48 barn	9 min 0.7 km
Solsikke barnehage (1-5 år) 24 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Spar Kirkebukta Kragerø	18 min
Kiwi Kragerø	4 min

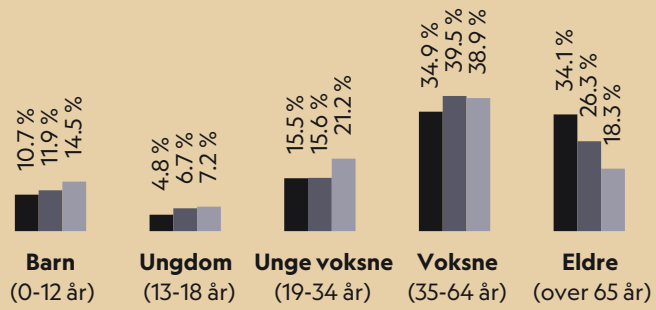
FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LADEPUNKT FOR EL-BIL

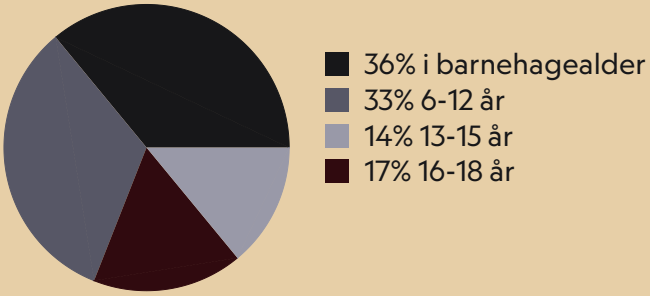
Spar Kirkebukta Kragerø	18 min
Kiwi Kragerø	4 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Kalstadkilen	375	186
Kommune: Kragerø	10 351	5 821
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





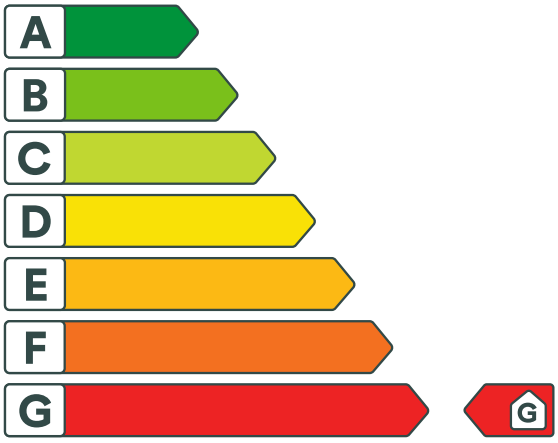
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

enova

Energiattest



Adresse **Schønbergs vei 6, 3770 KRAGERØ**	
Dato for energimerking **30.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-289276**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **165343212**
Gårdsnummer **12**	Bruksnummer **468**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1958**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **152,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **124,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **413,25 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **406,41 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **50 395 kWh**

Schønbergs vei 6, 3770 KRAGERØ

Detaljering

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

Schønbergs vei 6, 3770 KRAGERØ

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 17: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

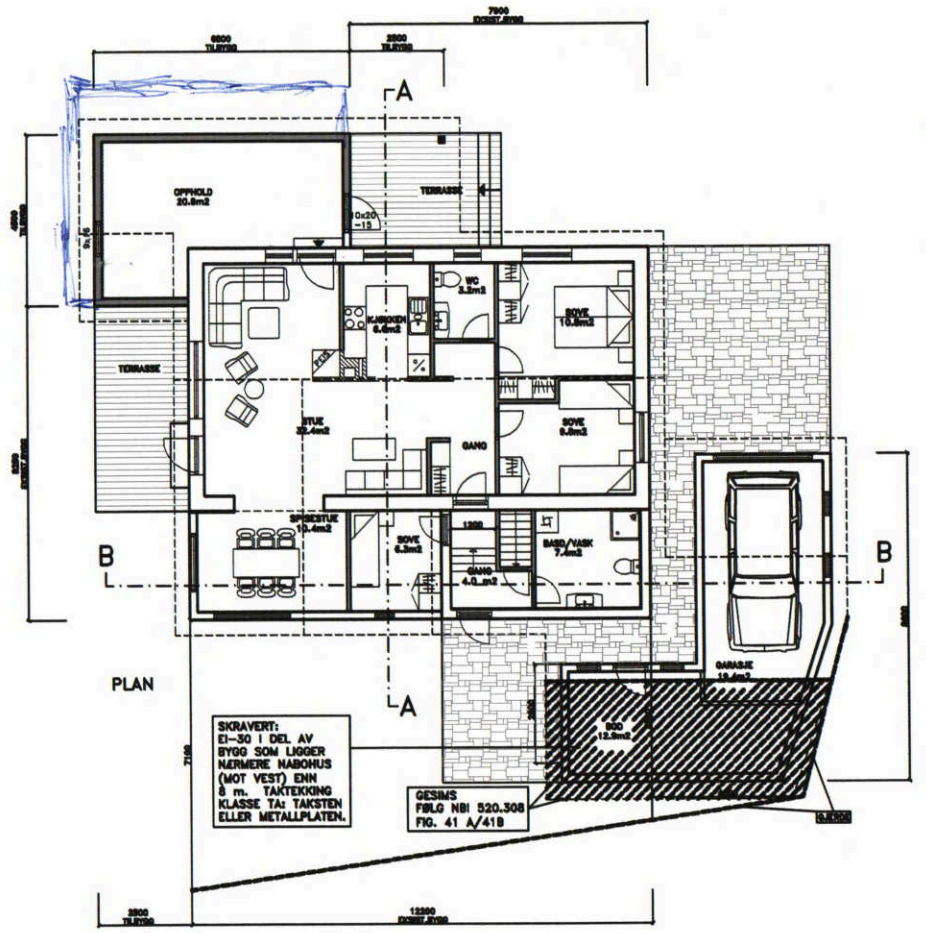
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

https://www.enova.no

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

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



PLAN

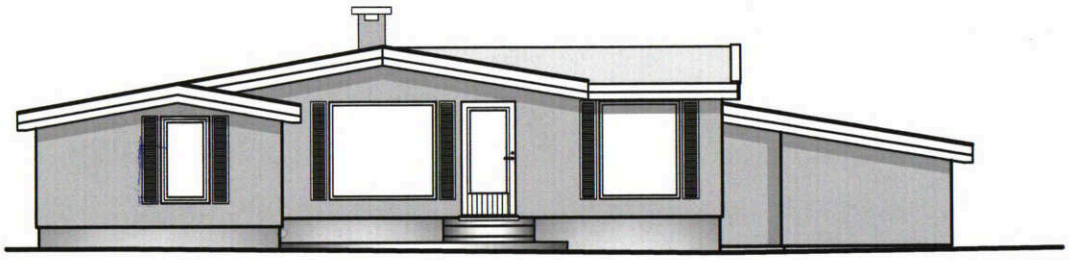
Saksbehandler
Dato: 10 SEPT 2009
Arkitektkode P
Arkitektkode S
Arkitektsignatur:
Tegnet

Tegning:	Plan
	Tilbygg bolig
Dato:	27.08.09
Rev.:	
Gnr:	Bnr:
Byggherre:	Thor Johannesen
	Sehønbergavel 6
BRA.:	m2
BYA.:	m2
Grunnfl.:	m2
Prosjektnr:	745
Målestokk:	1:100
Sign.:	Marilac

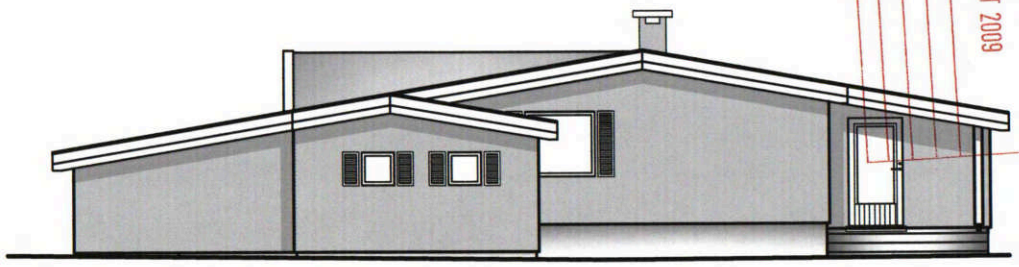
Eksisterende	BYA: 118.8m2
Eksisterende	BRA: 104.1m2
Ny Totalt	BRA: 134.8m2
Ny Totalt	BYA: 143.1m2

ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES OG EVT. JUSTERES PÅ STEDET

SIGURD BOTHNER
SIVILARKITEKT AS
Borthebergs 5, 3770 Kragerø
Tlf:35 98 50 80 Fax:35 98 50 81
Mobil:911 35 807
post@arkitektbothner.no



FASADE MOT



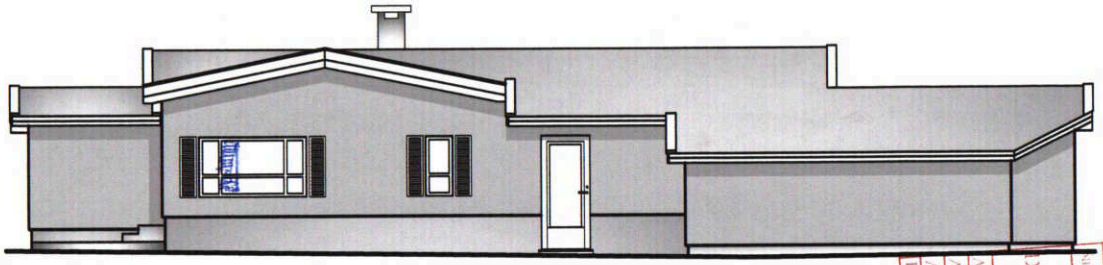
FASADE MOT

Kragerø kommune
Enhet for bygg og arealforvaltning
Saksbehandler
Dato: 10 SEPT 2009
Arkivkode P
Arkivkode S
Arkivsaksnr.:
Løpenr.:

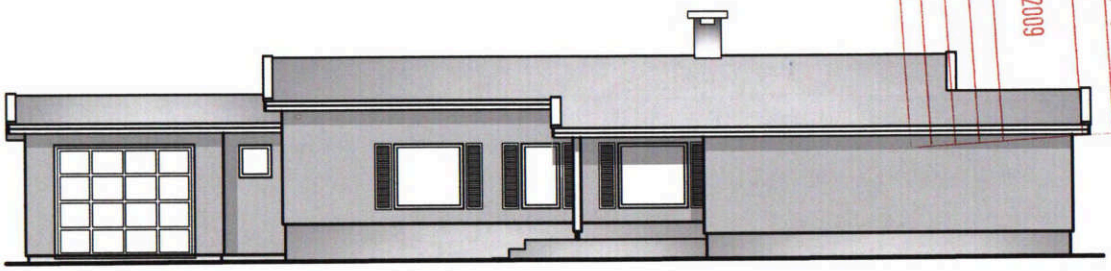
Tegning:	fasader
	Tilbygg bolig
Dato:	27.08.09
Rev.:	
Gnr:	Bnr:
Byggherre:	Thor Johannesen Schønbergsvei 6
BRA.:	m2
BYA.:	m2
Grunnfl.:	m2
Prosjektnr:	745
Målestokk:	1:100
Sign.:	Marilsa

SIGURD BOTHNER
SIVILARKITEKT AS

Barthebrygga 5, 3770 Kragerø
Tlf:35 98 88 80 Fax:35 98 88 81
Mobil:911 38 807
post@arkitektbothner.no



FASADE MOT



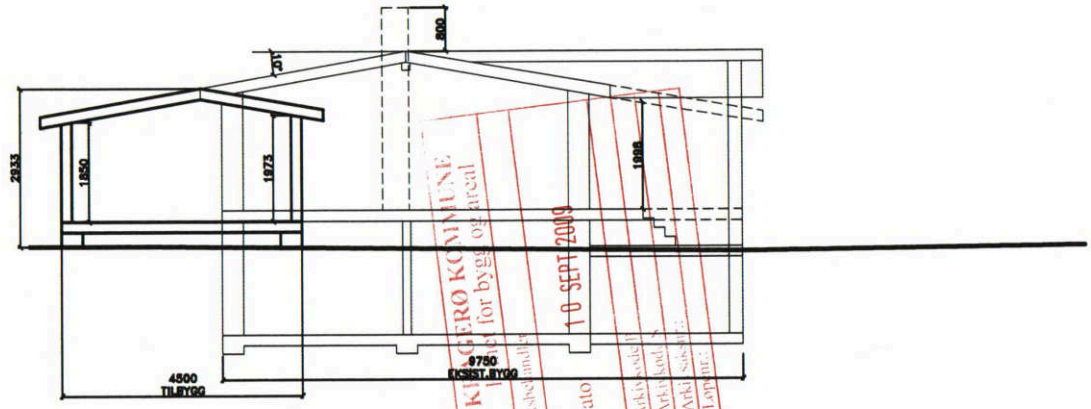
FASADE MOT

KRAGERØ KOMMUNE
Enhet for bygg og areal
Saksbehandler
Dato: 10 SEPT 2009
Arkivkode:
Arkivkode 2:
Arkivsaksnr.:
Løpenr.:

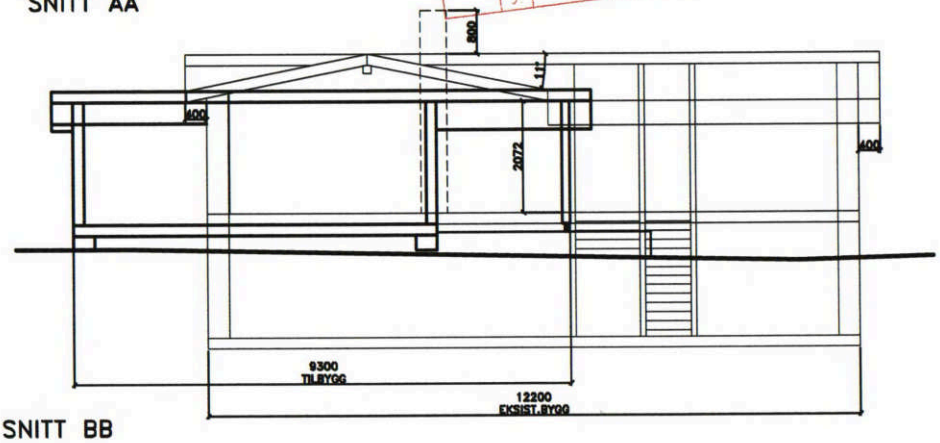
Tegning:	fasader
	Tilbygg bolig
Dato:	27.08.09
Rev.:	
Gnr:	Bnr:
Byggherre:	Thor Johannesen Schønbergsvei 6
BRA.:	m2
BYA.:	m2
Grunnfl.:	m2
Prosjektnr:	745
Målestokk:	1:100
Sign.:	Marlisa

SIGURD BOTHNER
SIVILARKITEKT AS

Barthebrygga 5, 3770 Kragerø
Tlf:35 98 88 80 Fax:35 98 88 81
Mobil:911 38 807
post@arkitektbothner.no



SNITT AA



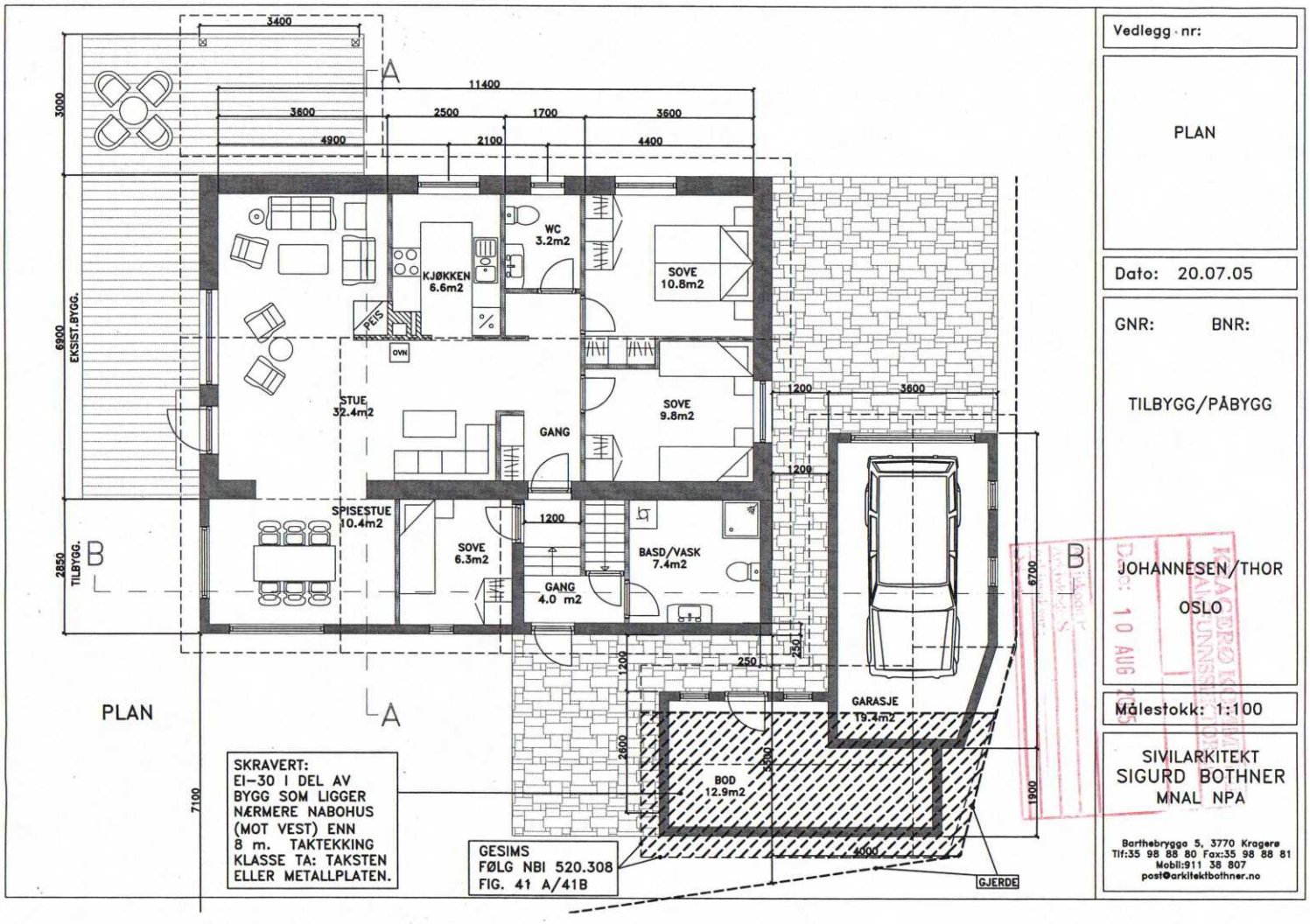
SNITT BB

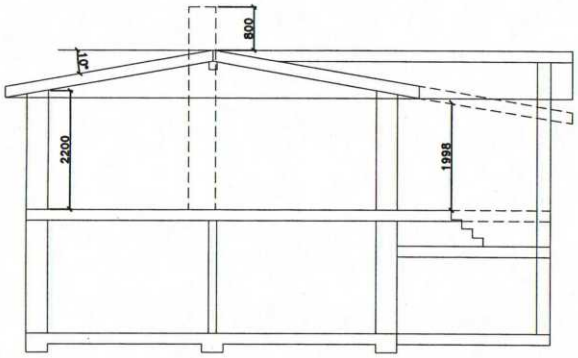
KRAGERØ KOMMUNE
Godkjent for bygg og arealforvaltning
10 SEPT 2009
Dato
Saksbehandler
Arkivsak nr.
Arkivkode
Løpenr.

ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES OG EVT. JUSTERES PÅ STEDET

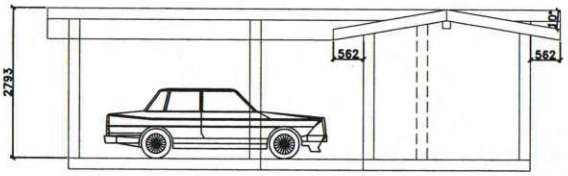
Tegning:	snitt
Tilbygg bolig	
Dato:	27.08.09
Rev.:	
Gnr:	Bnr:
Byggherre: Thor Johannesen Schønbergsvei 6	
BRA.:	m2
BYA.:	m2
Grunnfl.:	m2
Prosjektnr:	745
Målestokk:	1:100
Sign.:	Marlisa

SIGURD BOTHNER
SIVILARKITEKT AS
Barthebrygga 5, 3770 Kragerø
Tlf:35 98 88 80 Fax:35 98 88 81
Mobil:911 38 807
post@arkitektbothner.no

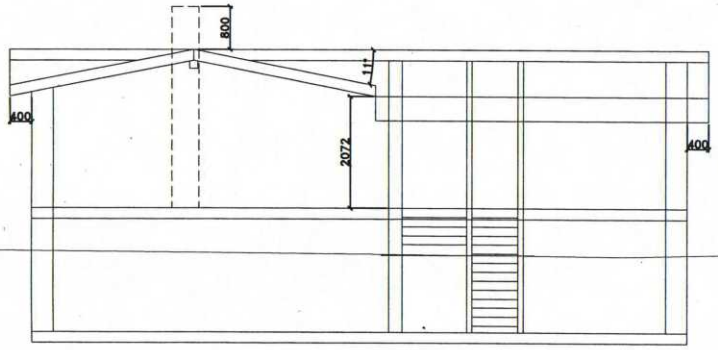

3400
11400
3800
2500
1700
3600
4900
2100
4400
3000
6900
EKSIST.BYGG.
2850
TILBYGG.
A
B
WC
3.2m2
KJØKKEN
6.6m2
PEIS
OVN
SOVE
10.8m2
STUE
32.4m2
GANG
SOVE
9.8m2
SPISESTUE
10.4m2
SOVE
6.3m2
GANG
4.0 m2
BASD/VASK
7.4m2
1200
3600
1200
250
250
1200
GARASJE
19.4m2
2600
BOD
12.9m2
3300
6700
1900
4000
7100
GJERDE
PLAN
SKRAVERT:
EI-30 I DEL AV
BYGG SOM LIGGER
NÆRMERE NABOHUS
(MOT VEST) ENN
8 m. TAKTEKKING
KLASSE TA: TAKSTEN
ELLER METALLPLATEN.
GESIMS
FØLG NBI 520.308
FIG. 41 A/41B
Vedlegg nr:
PLAN
Dato: 20.07.05
GNR: BNR:
TILBYGG/PÅBYGG
JOHANNESEN/THOR
OSLO
Målestokk: 1:100
SIVILARKITEKT
SIGURD BOTHNER
MNAL NPA
Barthebrygga 5, 3770 Kragerø
Tlf:35 98 88 80 Fax:35 98 88 81
Mobil:911 38 807
post@arkitektbothner.no



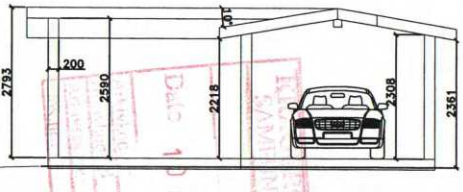
SNITT AA



SNITT(GARASJE)



SNITT BB



Dato 10 AUG 2005

Vedlegg nr:

SNITT

Dato: 20.07.05

GNR: BNR:

TILBYGG/PÅBYGG

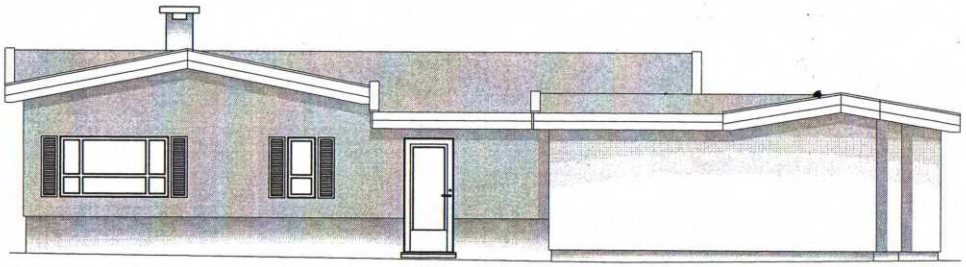
JOHANNESEN/THOR

OSLO

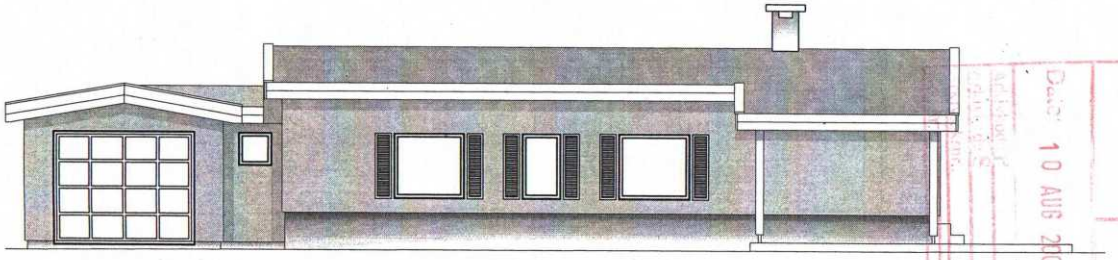
Målestokk: 1:100

SIVILARKITEKT
SIGURD BOTHNER
MNAL NPA

Barthebrygga 5, 3770 Kragerø
Tlf:35 98 88 80 Fax:35 98 88 81
Mobil:911 38 807
post@arkitektbothner.no



FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST

BYGGETØ KOMMUNE
SAMFUNNSSEKTOREN
Dato: 10 AUG 2005

Vedlegg nr:

FASADE

Dato: 20.07.05

GNR: BNR:

TILBYGG/PÅBYGG

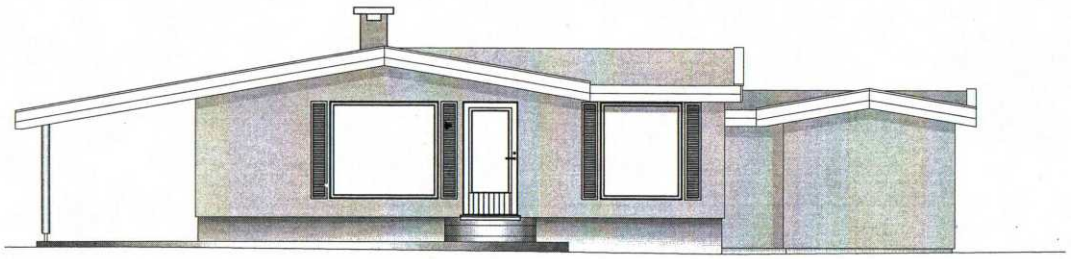
JOHANNESEN/THOR

OSLO

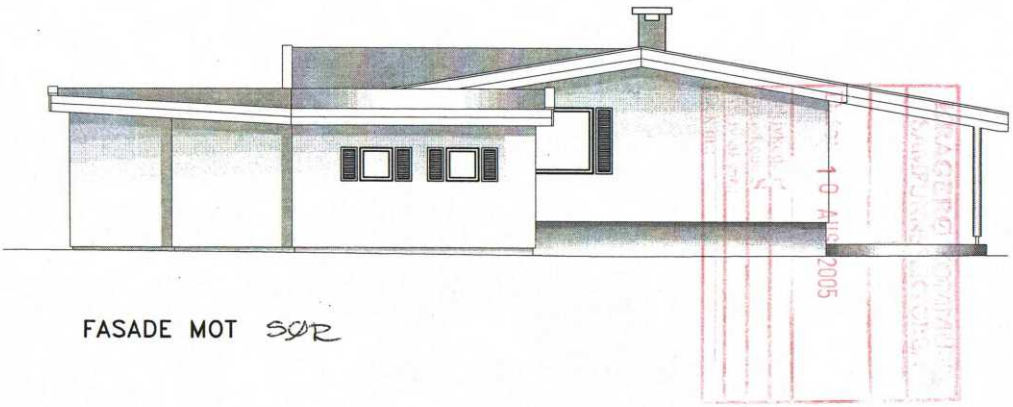
Målestokk: 1:100

SIVILARKITEKT
SIGURD BOTHNER
MNAL NPA

Barthebrygga 5, 3770 Kragerø
Tlf:35 98 88 80 Fax:35 98 88 81
Mobil:911 38 807
post@arkitektbothner.no



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SØR

10 AUG 2005

Vedlegg nr:

FASADE

Dato: 20.07.05

GNR: BNR:

TILBYGG/PÅBYGG

JOHANNESEN/THOR

OSLO

Målestokk: 1:100

SIVILARKITEKT
SIGURD BOTHNER
MNAL NPA

Barthebrygga 5, 3770 Kragerø
Tlf:35 98 88 80 Fax:35 98 88 81
Mobil:911 38 807
post@arkitektbothner.no

Utskriftsdato: 13.04.2026

Kragerø kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ
Telefon: 35 98 62 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Kragerø kommune

Kommunenr.	4014	**Gårdsnr.**	12	**Bruksnr.**	468	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Schønbergs vei 6, 3770 KRAGERØ								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Eiendomsskatt	5 319,96 kr
Feiing	791,04 kr
Renovasjon	5 130,00 kr
Vann	4 995,66 kr
Sum	**16 236,66 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt bolig	0%	1330200 0/00	4.00	1/1	0 %	5 321,00 kr	1 773,32 kr
Renovasjon	25%	1 Stat.	5025.00	1/1	0 %	5 025,00 kr	1 675,00 kr
Feieavgift	0%	1 Pipe	484.80	1/1	0 %	484,80 kr	161,60 kr
Vannavgift	15%	100 m^3	22.00	1/1	0 %	2 199,95 kr	749,14 kr
Vann abonnementsgebyr	15%	1 Kr	2806.00	1/1	0 %	2 806,00 kr	955,65 kr
					Sum	**15 836,75 kr**	**5 314,71 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Stpelm. kr. 15,-
1396/58 8 Nov 58

KOPI.

Grunnseddel

Undertegnede, George Dahll, eier av Frydensborg Gård i Skåtøy og underliggende grund i Kragerø By, erkjender herved og vitterliggjør, at jeg idag har meddelt feste på: Gnr.12, bnr.468, Åsaheim av sk.m. å,ol i Skåtøy.

Tomt nr.

til Hr. Olav Johan Johannesen

Tomten er beliggende på høyden mellom Bergland og T. Iversens og måler som angitt på nedenstående rids, nemlig: på høyden mellomtomt.

18 meter langs grensen til Bergland. Går videre fra tomtens nordlige hjørne 23.9o m i østlig retning. Går derfra i sørlig retning 26 m, og derfra 18.6o m i vestlig retning til Berglandsgrensen.

I årlig grundleie betaler festeren til grundeieren eller befuldmektiget 15 øre pr. m² eller kr. 6o.- hvert års 1ste mai

Til sikkerhet for den til enhver tid skyldige grundleie indtil dens tidobbelte beløp eller kr. 6oo.- stiller festeren 1ste prioritets pant i tomterettigheten med de på samme til enhver tid stående bygninger samt i disses assuransesum.

Festet er uopsigelig fra begge sider, og kan tomten derfor ikke ryddiggjøres uten efter samtykke fra begge parter. Salg eller bortfeste av dele av tomten er ugyldigt uten skriftlig meddelt tillatelse. Festeretten og husene kan heller ikke overdras uten grundeierens samtykke, dog kan han ikke nekte overdragelse uten fuldgod saklig grund.

For tilfelde festeren skal opta lån i Hypotekbanken, Boligbanken eller Den Norske Stats Husbank, erklærer Grundeieren på forhånd at han herved viker prioritet for forfalden grundleie, som ved eventuel auktion måtte henstå uberiktiget — undtatt for sidste år — til fordel for ett i bevilget lån og eventuelt nedskrivningsbidrag, stort tilsammen kr. og for byggelån av tilsvarende størrelse i henhold til Husbankens konverteringstilsagn.

Grundeieren godkjender også på forhånd Husbankens standard klausul, A. 4 sålydende: «Sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på festet grund skal Banken el. Kommunen i tilfelde av festeledighet være berettiget til å sette ind ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.»

Såfremt grundleie ikke betales i rett tid er grundeieren berettiget til uten foregående lovmål og dom el. exekution å stille pantet til offentlig auktion og fraskrives i sådant tilfelde festerens tilkommende løsningsrett.

I søksmålstilfelde vedtas ~~Kragerø~~/Skåtøy forlikskommission og ~~by~~/bygdeting som rette forum efter varsel som for indenbygdsboende forkyndt for stevnevidnet i ~~Kragerø~~/Skåtøy.

Såsnart nærværende grundseddel er tinglyst med 1ste prioritet, settes herved ethvert hittil existerende grundleieforhold til Frydensborg ut av kraft.

Originalen av dette dokument forblir i grundeierens besiddelse, mens en likelydende gjenpart er overlevert festeren.

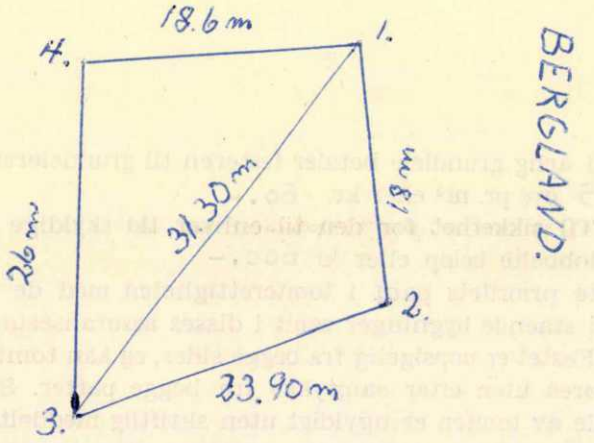
Frydensborg den 5.11.1958. George Dahll. (sign.)

Ovenstående vilkår vedtar jeg som fester i alle dele å oppfylde

D. u. s.

Olav Johan Johannesen.
(sign.)

Beskrivelse og rids:



Festeren plikter å nedsette og vedlikeholde en bolt i hvert av tomtens fire hjørner.
Festeren har rett til adkomstvei til tomten fra jernbaneveien langs grensen til Thorvald Iversens nuværende tomt.

Kragerø, 5.11.1958.

George Dahll.
(sign.)

Olav Johan Johannesen.
(sign.)
Thorleif Iversen.
(sign.)
Bjørn Mineh~~a~~de.
(sign.)

cfr.

DOK. AVG. Or
DAGBOKFØRT
07 AUG 79 02532
SORENSKRIVEREN I
KRAGERØ

E R K L Æ R I N G

ang. private, separate og felles vann- og kloakkledninger.

Undertegnede som er eier av gnr. 12 bnr. 468 i Kragerø gir herved nedenstående erklæring som blir å tinglyse på min eiendom, og som ikke kan avlyses uten samtykke fra Kragerø kommune.

Teknisk etat har rett til når som helst å la avstenge og forsegle den felles hovedstoppekran for anlegget vedr. vann- og kloakkledning til min eiendom når det finnes nødvendig eller ønskelig hva enten det er begrunnet av tekniske hensyn eller for å få gjeldende bestemmelser respektert, uansett hvilken av fellesskapets eiendommer og bygninger det gjelder. Denne bestemmelse gjelder også avstengning av stoppekran for min eiendom.

Videre forplikter jeg meg i fellesskap med de andre eiendommer å reparere og vedlikeholde de felles vann- og kloakkledninger.

Undertegnede har videre gitt fellesskapets eiendommer rett til å ha liggende såvel de felles vann- og kloakkledninger som de enkelte eiendommers ledninger på min eiendom, og jeg har gitt tillatelse til all nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningen.

K r a g e r ø, den 7/8 1979

Olav F. Johannessen
.....
eier av gnr. 12 bnr. 468

Kragerø kommune
Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ
Telefon: 35 98 62 00

Utskriftsdato: 13.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Kragerø kommune

Kommunenr.	4014	**Gårdsnr.**	12	**Bruksnr.**	468	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Schønbergs vei 6, 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
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019001
Navn	Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018 - 2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.02.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/1301/Kommuneplan%20%202018%20-%202030%20Tekstlig%20del.pdf
Delarealer	**Delareal** 548 m^2 **KPHensynsonenavn** H910_92a **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 548 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B
	Delareal 548 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Kragerø **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200392A
Navn	Mindre del av Kilen deler av gnr 12 og 13
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.02.2003
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/1282/200392A_Reguleringsplan_Kilen.pdf
Delarealer	**Delareal** 494 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 54 m^2 **Formål** Friluftsområde

KRAGERØ KOMMUNE

Reguleringsplan for området «Kilen», deler av gnr.12 og 13 – PLANID: 200392A

PLANBESTEMMELSER

Bestemmelser til plankart datert 06.02.2003

Revidert som mindre vesentlig endring i Hovedutvalg for Plan, bygg og miljø den 13.02.2019, i sak 22/19.

1. GENERELT

1.1 Avgrensning av planområdet

Reguleringsbestemmelsene gjelder for regulert område som er vist på plangrense i plankart i målestokk 1:1000 datert 06.02.2003.

1.2 Området reguleres for følgende formal (jfr. Plan og bygningsloven av 1985 - § 25)

1. Byggeområder
- 1.1 Boliger
- 1.2 Service – bevertning, konferanse og overnatting
- 1.3 Konsentrert boligbebygggelse
- 1.4 Utleiehytter/serviceformål
- 1.5 Offentlig formal
- 1.6 Særskilt allmennytting formal
- 1.7 Bolig/forretning/Kontor
- 1.8 Uteoppholdsareal

3. Trafikkområder
- 3.1 Kjørevei med fortau
- 3.2 Annen veigrunn
- 3.3 Fortau

4. Friområde
- 4.1 Badeplass

5. Fareområde
- 5.1 Trafo

6. Spesialområde
- 6.1 Friluftsområde I sjø
- 6.2 Privat småbåtanlegg – landdelen – Parkering/badeplass
- 6.3 Privat småbåtanleggg – sjødelen
- 6.4 Privat veg

7. Fellesområder
- 7.1 Felles adkomstvei/avkjørsel
- 7.2 Felles parkering

7.3 Felles lekeplass

Andre bestemmelser

8. Gjerder, utforming og plassering

9. Fellesbestemmelser

PBL. §25: Reguleringsformål/andre reguleringsbestemmelser

§1. Byggeområder

1.1 Boliger

I området kan det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
Plassering av garasje og boder skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset, selv om denne ikke skal føres opp samtidig med dette.

I boligområde kan det oppføres to nye boliger, nr.3 og 4, ned mot sjøen, I boligområde kan det oppføres ny bolig, nr.5, I boligområde 4 kan det oppføres en ny bolig, nr.7, og I boligområde 3 kan det oppføres to nye boliger, nr.1 og 2, alle med tilhørende anlegg.

Bebyggelsens endelige plassering på tomta fastsettes av det faste utvalg for plansaker, som også skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en harmonisk utførelse

Eksisterende bebyggelse kan bygges om og til innenfor de samme retningslinjer.

Boliger nr. 1,2,3,4 og 7 kan føres opp med gesimshøyde ikke over 6 m, saltak og maksimal mønetakhøyde på 9 m fra planert gjennomsnittlig terreng. Bolig nr. 5 kan føres opp med gesimshøyde ikke over 3,5 m, saltak og maksimal mønetakhøyde på 6,5 m fra planert gjennomsnittlig terreng.

I områder som er satt av til eneboliger skal det benyttes følgende U.grader:

Maksimalt BYA på 15% av netto tomt,-% BYA = 15%.
Maksimal TU på 25% av netto tomt,- % TU = 25%.

1.2 Service – bevertning, konferanse og overnatting

I området kan eksisterende bygninger og innretninger bygges om og til i tråd med områdets funksjon som serviceområde, med etablering av aktiviteter som naturlig kan knyttes til dette formål, med rom for servering, konferanserom, rom for utleie, kontor og fritidsaktiviteter.

Det kan også oppføres nytt konferansebygg som vist i planen, i en etasje med underetasje for parkering og loft. Maks gesimshøyde er 3,8 m og maks mønehøyde 7,5 m, med tilsvarende høyder over planert terreng i dag, på vestre hjørne av bygget som vist på planen.

Det kan også bygges på en etasje på eksisterende bygning med småleiligheter, slik at disse kan innredes for utleie på 2. etasjeplan, maksimum mønehøyde på 7,8 m og gesimshøyde på 4,9 m fra planert terreng. Innredning av loft/hems er tillatt.

Hovedbygningen har særpreget utforming og spesielle detaljer som skal bevares og videreføres ved utbedring.

Bygningene skal plasseres som vist på plankartet.

Ved arrangement som kan være til ulempe for omkringliggende boligbebyggelse, skal man påse at støynivået ikke overstiger et akseptabelt nivå. Ventilasjonsanlegget skal være så kraftig dimensjonert at det ikke skal være nødvendig å åpne vinduene på de mest utsatte sidene.

1.3 Konsentrert boligbebyggelse

I området kan eksisterende bygning bygges om til leiligheter, totalt 9 leiligheter og 1 hybel.

Eksisterende forretningsareal tillates innredet til 3 leiligheter med tilhørende verandaer mot nord-vest, og overbygde innganger fra Gamle Kragerøvei. Leilighetene skal ivareta kravet til tilgjengelig boenhet ihht. TEK 17 §12-2.

Bygningen har spesielle detaljer som skal ivaretas ved endring.

Det skal settes opp sikkerhetsgjerde mellom Gamle Kragerøvei og innganger til leiligheter. Gjerde må ikke være til hinder for andre gående/syklende som ferdes langs veien.

Vinduer i fasaden nærmest veien skal ha støydempende glass i oppholdsrom.

1.4 Utleiehytter/serviceformål

I området kan det oppføres bygninger og innretninger i tilknytning til områdets funksjon som serviceområde med utleiehytter, med aktiviteter som naturlig
kan knyttes til dette formål- utleiehytter og tilhørende bygninger.

Hyttene kan oppføres i I etasje med saltak og eksisterende bygninger kan bygges om i h.h.t. de lover og regler som gjelder. Innredning av loft/hems er tillatt.

Bygningene skal plasseres som vist på plankartet.

1.5 Offentlig formål - Barnehage

I området kan det oppføres bygninger og inntretninger i tilknytning til områdets funksjon som barnehage, og aktiviteter som naturlig kan knyttes til dette formal.

Nye bygninger kan oppføres I 2 etasjer, eventuelt med underetajse under gateplan.

Eksisterende bygninger kan bygges om og til i h.h.t. de lover og regler som gjelder.

1.6 Særskilt angitt allmennyttig formål – Bedehus

I området kan eksisterende bygning bygges om innefor nåværende veggliv. Bygningen har spesielle detaljer som skal bevares og videreføres ved utbedring.

1.7 Bolig/Forretning/Kontor

I området kan det oppføres nye bygnigner med 3.etg ned mot sjøen og maks 2.etg + loft mot veien, alle med tilhørende anlegg. Plassering av garasjer og boder skal være vist på

situasjonsplan som følger byggemeldingen, selv om disse ikke føres opp samtidig med dette. Bebyggelsesen endelige plassering på tomta fastsettes av det faste utvalg for plansaker, som skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse. Eksisterende bebyggelse kan bygges om og til innenfor de samme retningslinjer.
Maksimal BYA på 50% av netto tomt, - %BYA = 50%. Maksimal TU på 45% av netto tomt,- % T=45%

1.8 Uteoppholdsareal

Omfatter felles uteoppholdsareal for leilighetene i g/bnr 12/110. Området er privat og tillates møblert og beplantet.

§3. Trafikkområder

3.1 Kjørevei med fortau

Omfatter den eksisterende Lovisenbergveien som kan vedlikeholdes og utbedres. Ved opprusting skal det etableres skulder på 1,5 m, veibredde 5,0 m, fortau på 2,0 m og skulder på 0,5 m. Byggegrense er satt til 12,5.Tilpasninger som følge av eksisterende bebyggelse, skal avklares med stedlige veimyndigheter.

3.2 Annen veigrunn

Omfatter den eksisterende Kragerøveien som kan vedlikeholdes og utbedres, veibredde 5,5 m og skulder 0,5 m. Eksisterende adkomst er vist lagt inn, med utbedring av adkomst til Lovisenbergveien og med busslomme ved tidligere Kilen skole.

Omfatter også den eksisterende Schønbergsvei som kan vedlikeholdes og utbedres. Byggegrense er satt til12,5 m. Tilpasninger som følge av eksisterende bebyggelse, skal avklares med stedlige veimyndigheter.

3.3 Fortau

Omfatter området langs Kragerøveien fra Lovisenbergkrysset til Røhmerverven barnehage der det kan etableres fortau med bredde l ,5 m. Det skal også anlegges fortau/gangbro fra Karisbakke til butikken.

§4. Friområde

4.1 Fortau

Området skal benyttes til friområde. Det skal etableres badeplass på området som er vist i planen. Tiltak skal tilrettelegges spesielt med tanke på små barn og det må innføres jevnlig vedlikehold.

I dette området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter det faste utvalg for plansakers skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

Adkomst til badeplassen etableres langs sjøen som en strandpromenade tilrettelagt for rullestolbrukere og skal gjennomføres samtidig som friområdet opparbeides.

Til erstatning for eksisterende brygger ved "Skarres badeplass" er det vist flytebrygge nordøst for denne. Gangadkomst kan skje over friområdet.

Det oppføres gjerde mot naboeiendommen til Kama Vogt.

§5. Fareområde

5.1 Trafo

I området kan det oppflres trafo med nødvendig utstyr. Anlegget skal gis en miljøtilpasset utforming.

§6. Spesialområder

6.1 Friluftsområde i sjø

Området skal kunne benyttes til tradisjonelle badeaktiviteter knyttet til «Skarres badeplass». Det kan ikke setttes ut stengsler eller anenn innretning som er til hinder for slik bruk av området. Badeområdet skal merkeres med badebøyer. Tillatelse skal innhentes av Kystverket.

6.2 Privat småbåthavn, landdelen/parkering for Skarres badeplass.

Omfatter området ved Røhmerverven. På dette området skal det også legges til rette for parkering for besøkende til Skarres badeplass.

6.3 Privat småbåtanlegg – sjødelen

I området kan det anlegges landbrygge og flytebrygger for småbåter som vist i planen. Anlegget kan bygges ut i.h.h.t. gjeldende lover og regler, og skal gi plass for uteleieplasser etter nærmere avtale med eier/driver av anlegget.

Øvrige småbåthanver har etablerte bryggefester etter avtale med grunneier eller andre.

Anleggenen med akterfester skal ikke være til hinder for båttrafikk i området.

6.4 Privat veg

Gjelder veiområdet som fører til eiendommene g/bnr 13/235.

§7. Fellesområder

7.1 Felles adkomstvei/avkjørsel

Omfatter eksisterende avkjørsel for boliger og serviiceformål i området, og ny adkomst for ny bolig i område 2, og ny adkomst til parkering for utleiehyttene.

7.2 Felles parkering

Omfatter følgende:

- Eksisterende område på g/bnr 12/112 som skal være felles for leilighetene i bygningen etter nærmere avtale.
- Eksisterende område ved Villa Bergland som er felles for stedets aktiviteter, nytt område for parkering for utleiehyttene.

7.3 Felles lekeplass

Omfatter lekeplass i tilknytning til Villa Bergland og utleiehyttene, og kan benyttes av brukere av

disse områdene.

ANDRE BESTEMMELSER

§8. Gjerder: utforming og plassering.

8.1 Inngjerding av tomtene skal godjennes mht. gjerdenes høyde, konstruksjon og farge. Dersom gjerdet plasseres innenfor tomtegrense, må også denne plassering godkjennes.

§9. FELLESBESTEMMELSER

9.1 Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad

9.2 Rettigheter og plikter i h.h.t. jordloven skal gjelde for hele planområdet.

9.3 Det skal avsettes tilstrekkelig plass for av- og pålessing samt biloppstillingsplasser nødvendig for eiendommenes bruk etter det faste utvalg for plansakers skjønn.

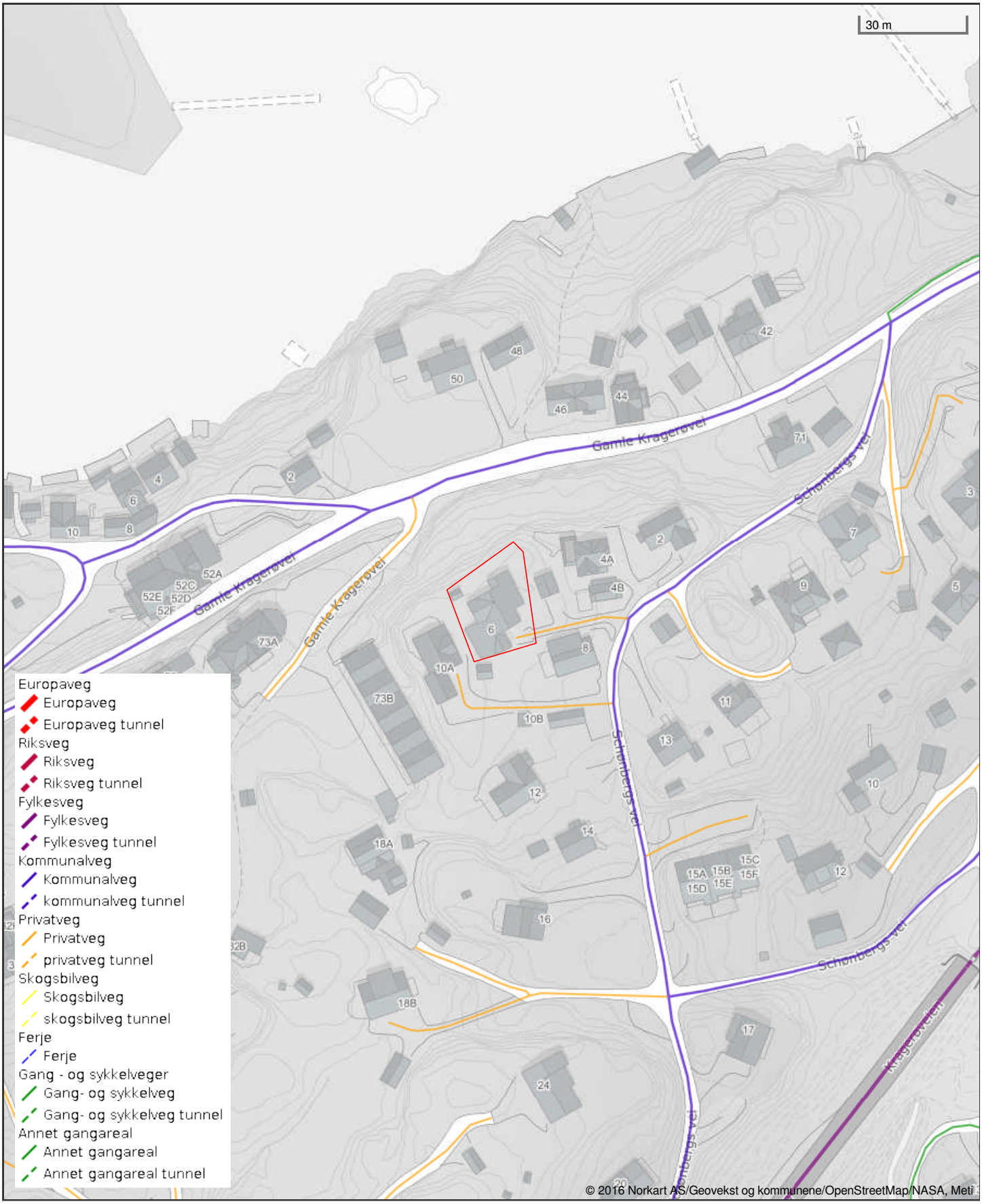
9.4 Arealet mellom byggegrense og veikant skal ikke inngjerdes. Det kan benyttes lave parkgjerder eller levende innhegning.

9.5 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av det faste utvalg for plansaker, innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.

9.6 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Utskriftsdato: 13.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 4014 - 12/468//



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.

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	ÅSAHEIM	Beregnet areal	548
Etablert dato	23.10.1958	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	23.12.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] 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 Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	12/468
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	12/468
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	16.01.2013 16.01.2013			12/203, 12/468, 12/577
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	13.04.2010 13.04.2010			12/468, 12/663, 12/664
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	13.04.2010 13.04.2010			12/468, 12/577, 12/664, 12/957
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	13.04.2010 13.04.2010	J 006/10 M 089/67	Tinglyst 03.06.2010	12/664 (-793,2), 12/1346 (793,2) 12/468, 12/513, 12/577, 12/663, 12/957, 13/508
Forretning over eksist. matrikkelenhet Kartforretning	08.10.2009 08.10.2009	J 130/09 M 037/67		12/155, 12/203, 12/468, 12/577, 12/663, 12/664
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	08.10.2009 08.10.2009			12/155, 12/203, 12/468, 12/577, 12/663
Skylddeling Skylddeling	23.10.1958			12/203, 12/468

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6526557.46	523063	0	Ja	548	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JOHANNESEN LIV AMBJØRG F010644*****	Hjemmelshaver (H) 1/2		Død (D)
JOHANNESEN THOR KRISTIAN F290442*****	Hjemmelshaver (H) 1/2		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Schønbergs vei 6

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3770 KRAGERØ	Kirkesogn	05090101 Kragerø
Grunnkrets	405 Kalstadkilen	Tettsted	3054 Kragerø
Valgkrets	4 Kragerø		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	165343212		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	165343212	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	01.03.2006
3	165343212	2	Tilbygg	Meldingssak tiltak fullført (MF)	03.10.2011

1: Bygning 165343212: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	126
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	126
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		29.06.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Schønbergs vei 6	H0101	12/468	21	1	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	126	0	126	0	0	0

2: Bygningsendring 165343212-1: Tilbygg, Tatt i bruk 01.03.2006

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
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	Referanse
Rammetillatelse	01.09.2005	01.09.2005	
Igangsettingstillatelse	01.10.2005	01.09.2005	
Tatt i bruk	01.03.2006	01.09.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	12/468	-	-	-	-	-

Etasjer

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

3: Bygningsendring 165343212-2: Tilbygg, Meldingssak tiltak fullført 03.10.2011

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	21
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	21
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	Referanse
Meldingssak registrer tiltak	15.09.2009	19.10.2009	
Meldingssak tiltak fullført	03.10.2011	13.10.2011	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Schønbergs vei 6	H0101	12/468	21	1	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	21	0	21	0	0	0

Megleropplysninger vedrørende fyringsanlegg i Kragerø kommune

Johannesen Thor Kristian

Schønbergs Vei 6

3770 Kragerø

Adresse: Schønbergs Vei 6 Dato: 14.04.2026

Eiendom: 12 / 468 / 0 / 0 Saksreferanse: 2020/42077

Antall røykløp: 1 (bes oppgitt ved svar)

Antall ildsted: 1 Vår referanse: Thomas Aadna

Antall avvik: 1 Avtale nr: 1381

Registrerte enheter/tilsyn:

Enhet	Tilsyndato	Status tilsyn	Hyppighet	Ant.røykløp
Schønbergs Vei 6 (H - 1 - 1) Enebolig	03.03.2020	Utført	Hvert 3.år	1

Registrerte avvik:

Type	Kommentar	Gjelder
Brennbart materiale for nær sotluke	(Tilbakemelding OK 17/3-2020) Sotluke og feieluke skal ha en avstand til brennbart materiale på minst 30 cm. Taket over sotluke må skjermes med en plate av ikke brennbart materiale.	Røykløp Nord

Rapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

Utskriftsdato: 13.04.2026

Kragerø kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Telefon: 35 98 62 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Kragerø kommune

Kommunenr.	4014	**Gårdsnr.**	12	**Bruksnr.**	468	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Schønbergs vei 6, 3770 KRAGERØ								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Ledningskart

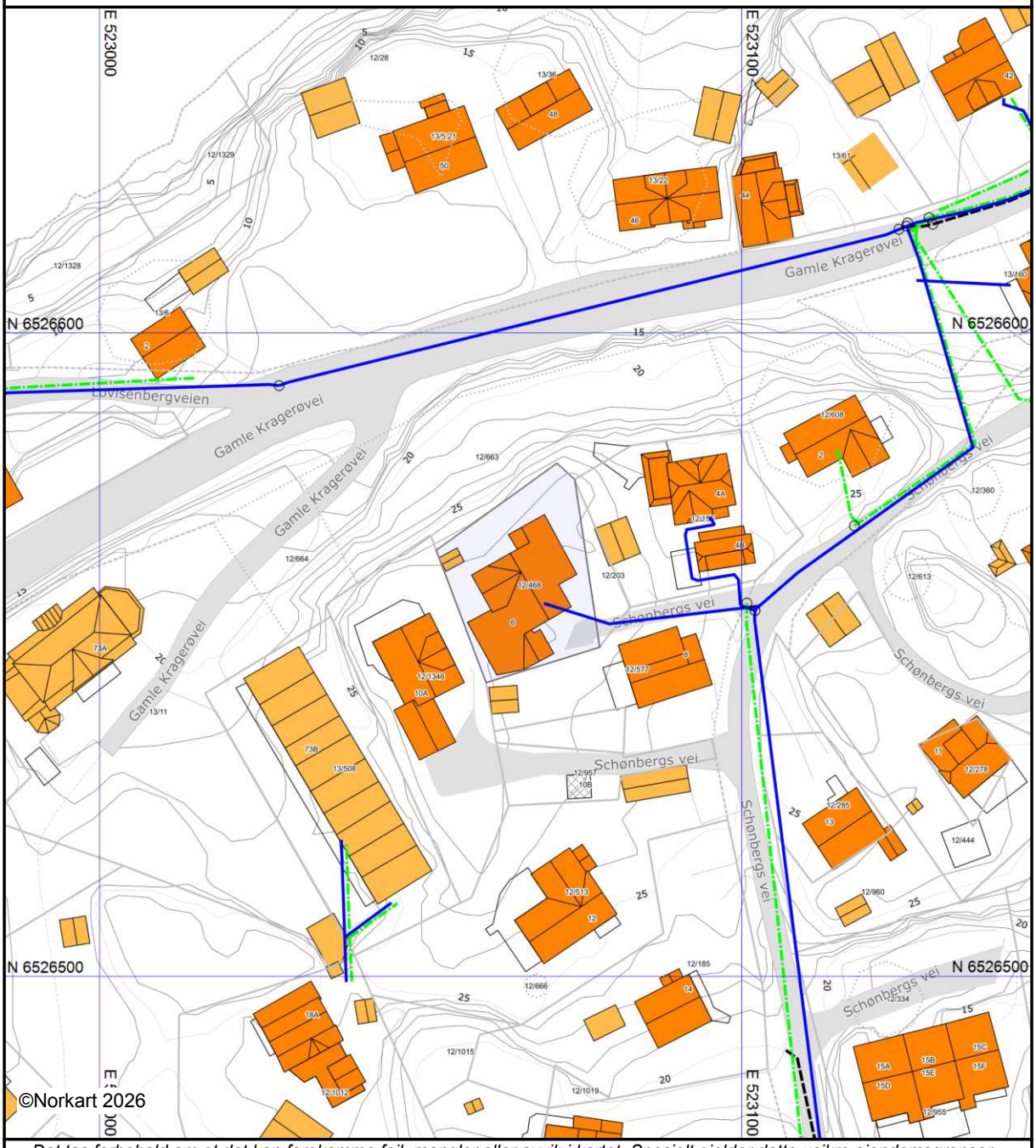
Eiendom: 12/468
Adresse: Schønbergs vei 6
Dato: 13.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Kragerø kommune

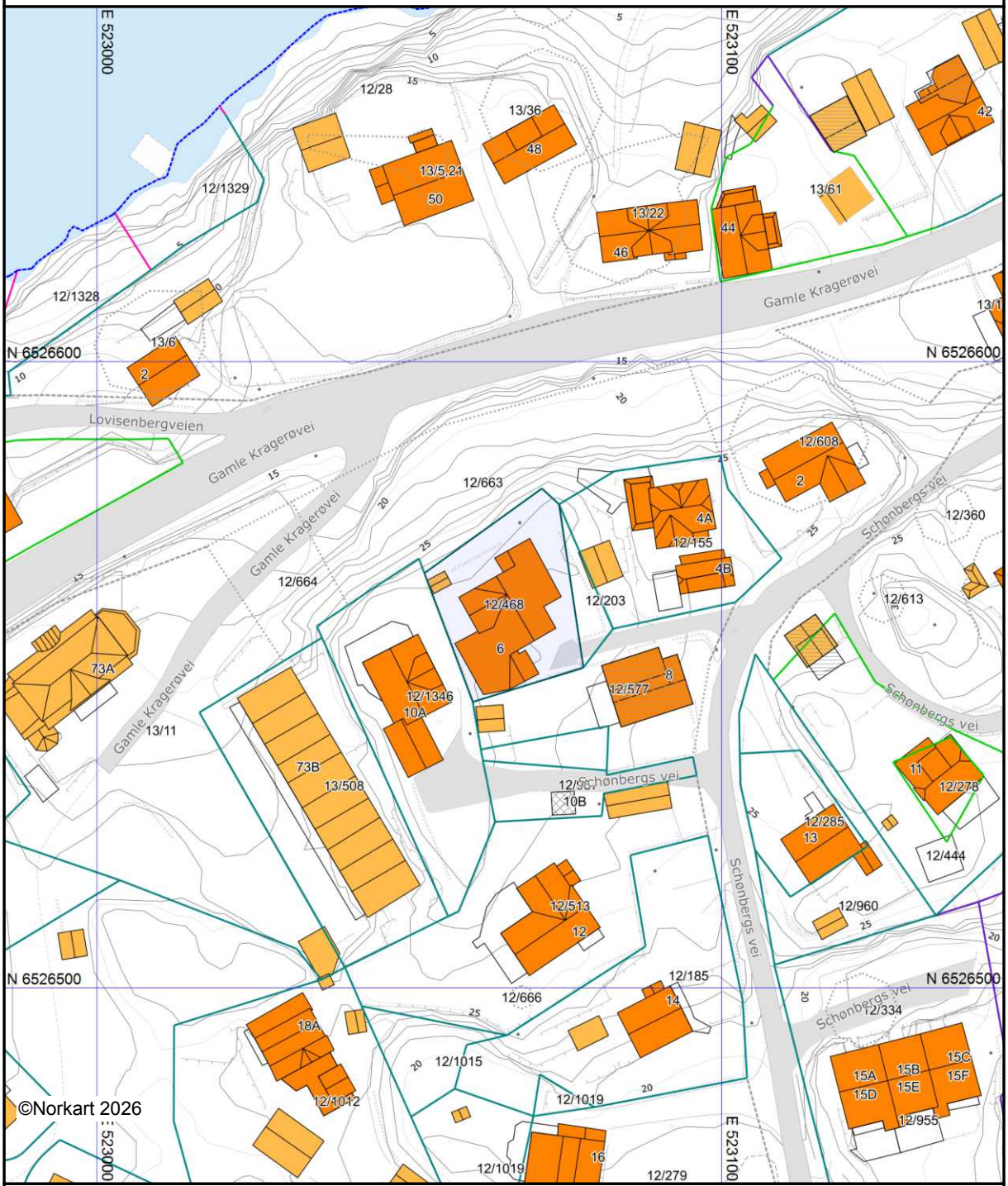
Grunnkart

Eiendom: 12/468
Adresse: Schønbergs vei 6
Dato: 13.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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.

Utskriftsdato: 13.04.2026

Oversiktskart for eiendom 4014 - 12/468//



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.

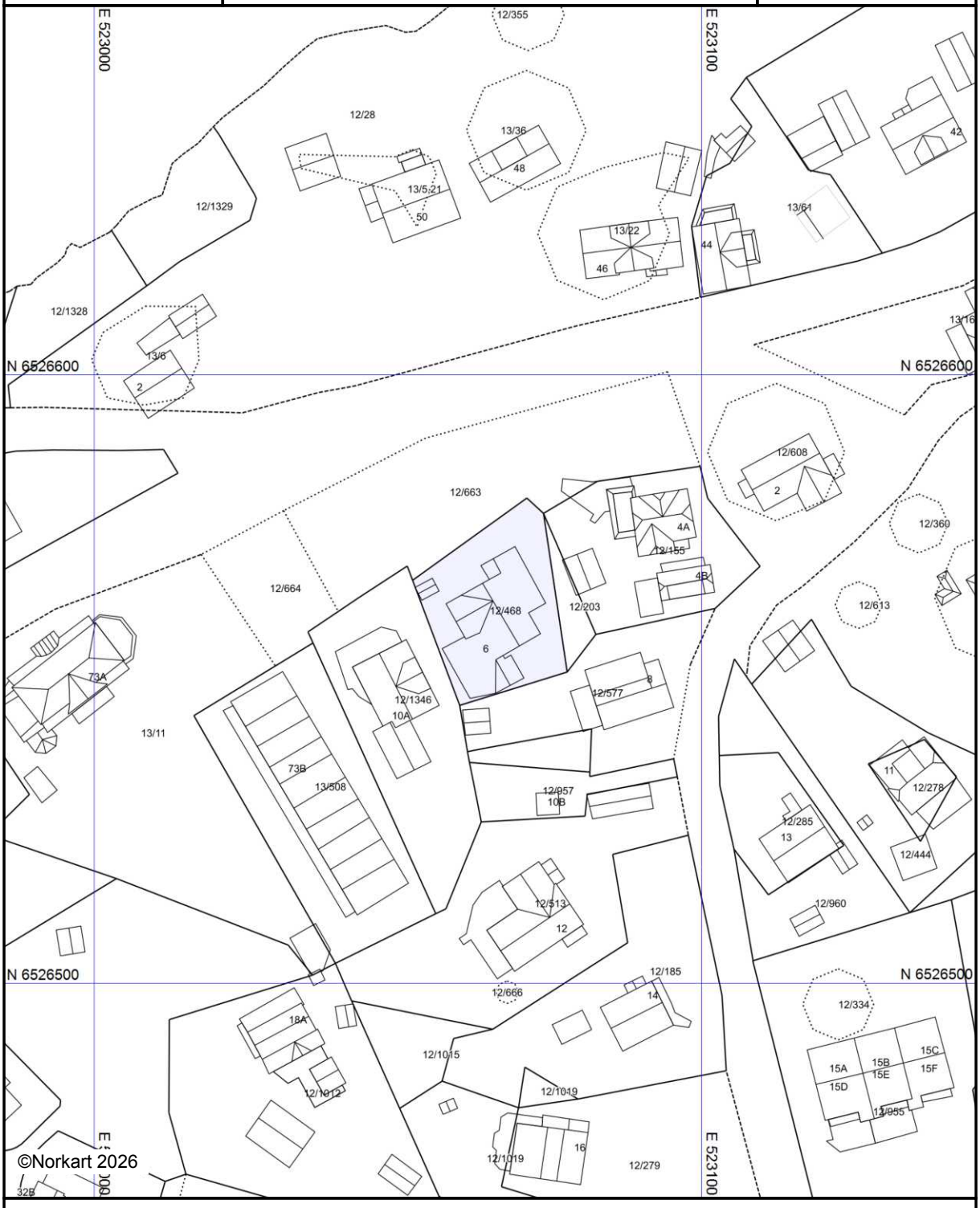
Kragerø kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 12/468
Adresse: Schønbergs vei 6
Utskriftsdato: 13.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

14.04.2026

Kragerø kommune

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr. 12 Bnr. 468 Fnr. Snr.

Adresse: Schønbergs vei 6, 3770 KRAGERØ

2000 Legalpant

	Ja	Nei
Skyldige kommunale avgifter		**X**
Hvis ja: Skyldige kommunale avgifter pr. dato er:		
Hvis aktiv sak hos Intrum: Oppgi et aktivt saksnummer på en sak:		

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:
Megler kontakter Intrum for å få oppgitt sum renter og salær knyttet til Eiendommen.
Utestående ordinære krav betales til kontonummer 1506.90.21430. Krav som er hos Intrum betales til Intrums kontonummer iht oversikt fra Intrum.
Fakturakopier for privatpersoner kan lastes ned på Min side på Kragerø Kommune.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.
For ytterligere informasjon ved utestående kontakt kommunens økonomiavdeling på okonomi@kragero.kommune.no

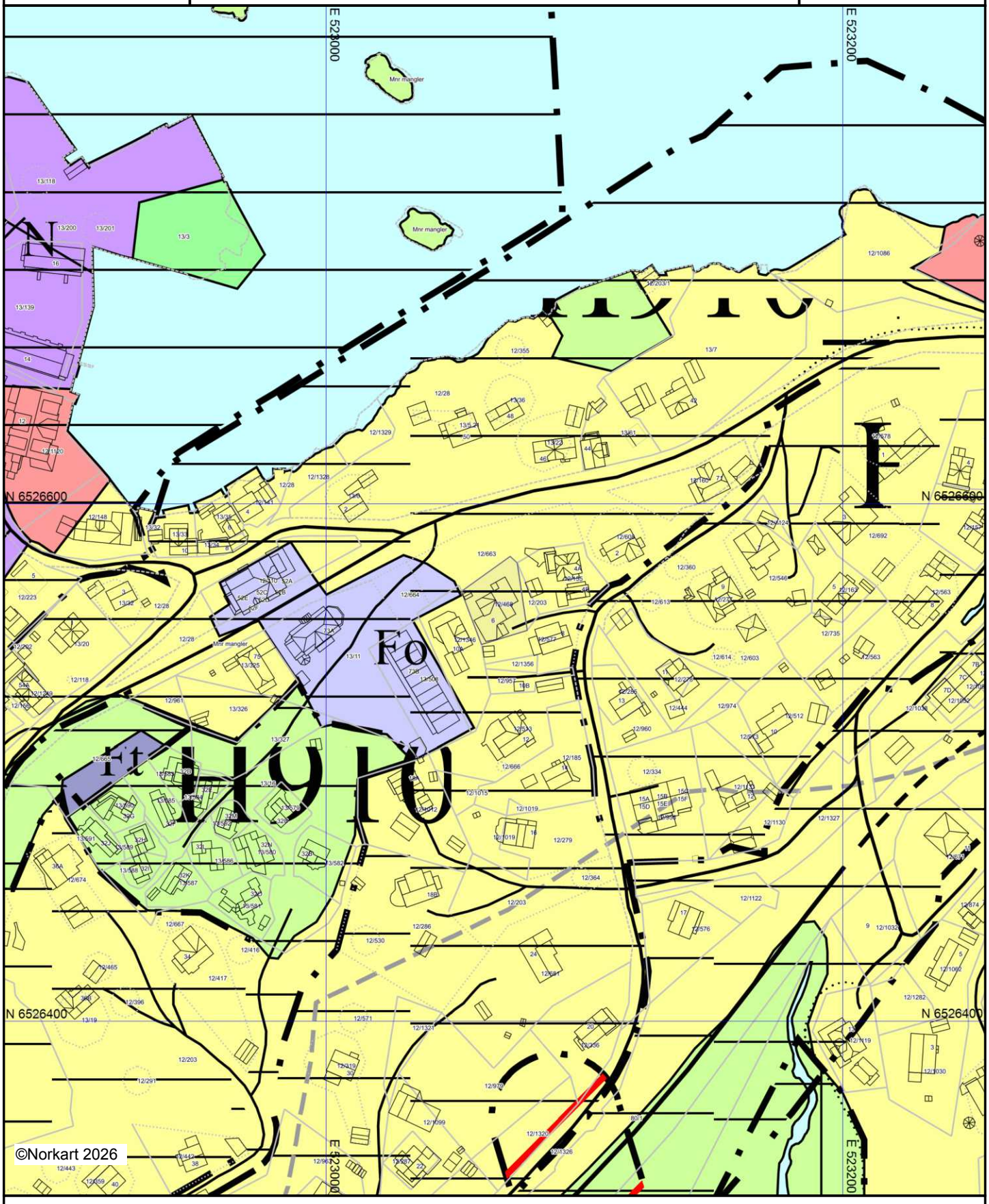
Kragerø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 12/468
Adresse: Schønbergs vei 6
Dato: 13.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-

- Boligbebyggelse - nåværende
- Forretning - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Fritids- og turistformål - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende

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

- Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsformål sa

- LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11·

- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Hovedveg tunnel - nåværende
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Abc Påskrift arealformål/arealbruk
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

Regulering.

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

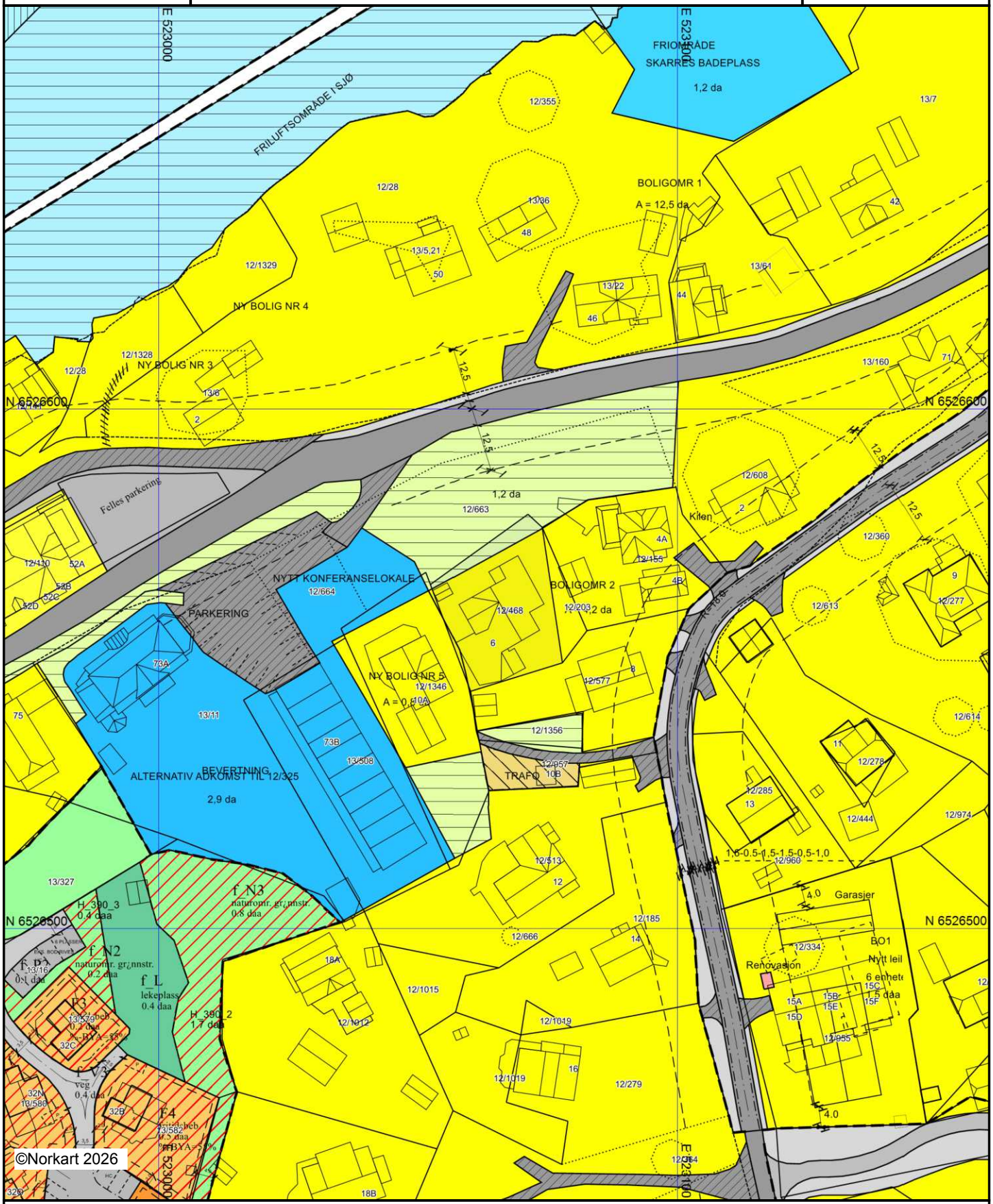
Kragerø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 12/468
Adresse: Schønbergs vei 6
Dato: 13.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 NR.1)

- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Veg
- Parkering

GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5 NR.3)

- Naturområde

HENSYNSSONER (PBL §12-6)

- Faresone - Annen fare

Juridiske linjer og punkt

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel

Påskrift

- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

MÅLEBREV

	uten grensejustering
X	med grensejustering

Kommune	815 Kragerø Rådhusgata 2 3770 KRAGERØ 00963946902

J.nr.	130/09
Målebrev nr.	037/67
Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.	

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	12	468	
	Bruksnavn/adresse Åsaheim		
Areal	548.0	m^2	

Delingsloven § 4-2 første ledd

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

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

Dato for forretningen	07.10.2009
Rekvirent	Peter G. Dahll og Thore Johannessen, gnr. 12, bnr. 468 Peter G. Dahll, Torun J. Howatson, Andrew Howatson, gnr. 12, bnr. 663
Bestyrer	Jon Einar Hirsti
Forretning	Kartforretning over gnr. 12, bnr. 468, med grensejustering. Grensejusteringen består i at gnr. 12, bnr. 468, har mottatt et areal på 42,24 m2 fra gnr. 12, bnr. 663 i trekanten som begrenses av punktene 3, 2 og P4.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Krageø	08.10.2009	Jon E. Hirsti Jon Einar Hirsti	Jens Ragnar Larsen Jens Ragnar Larsen

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

Tinglyst 16.11.2009

Dagbokn r: 873639

Påtegninger (rettelser o.l.)

GIS/LINE Målebrev

Gnr	Bnr	Festenr
12	468	

Representasjonspunkt
X 6526557 Y 523063

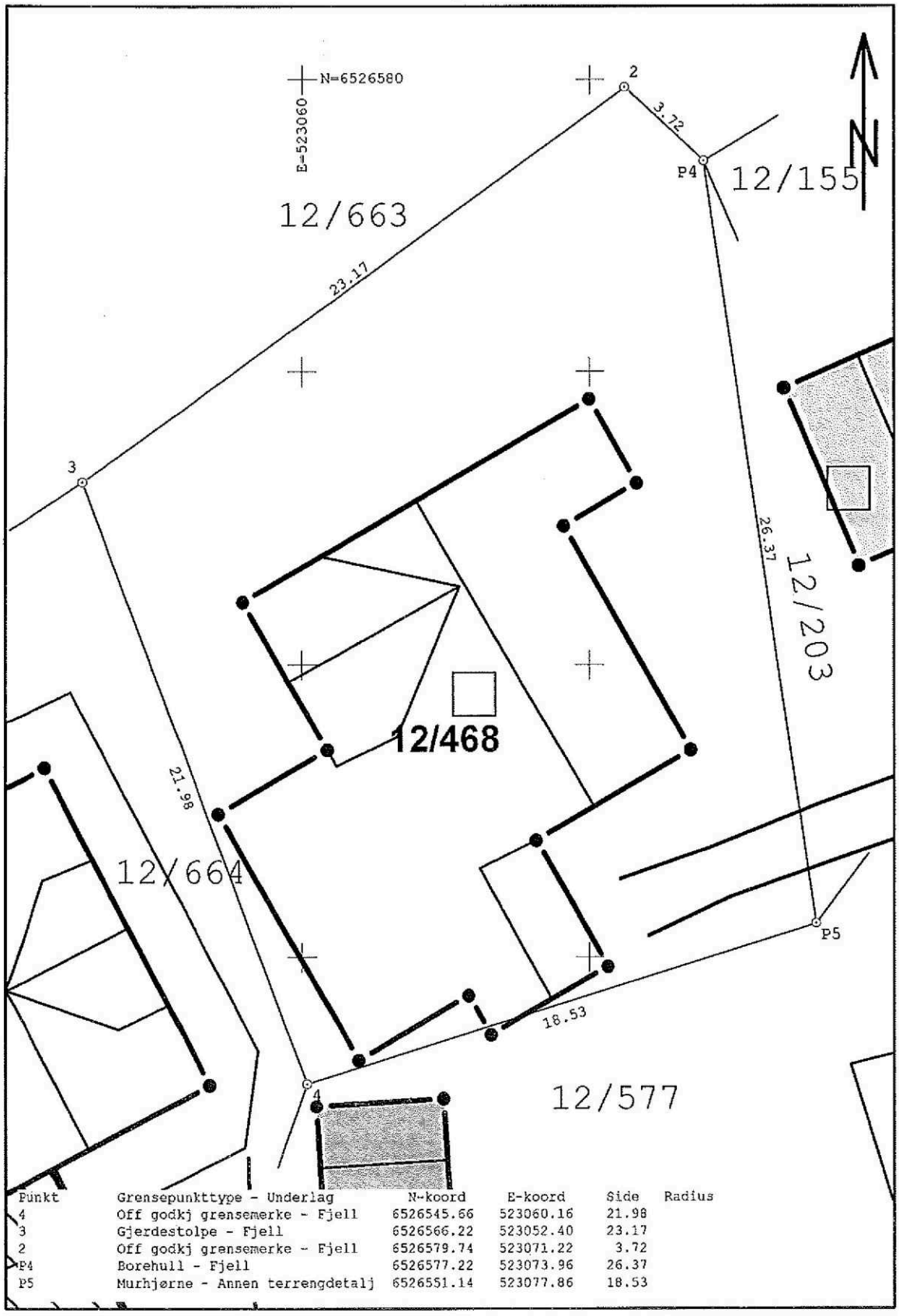
Kartblad	X	Landsnett
32-05-503-109-45-11		

Målestokk	Areal
1: 200	548.0 m²

MÅLEBREVKART

Jnr
130/09

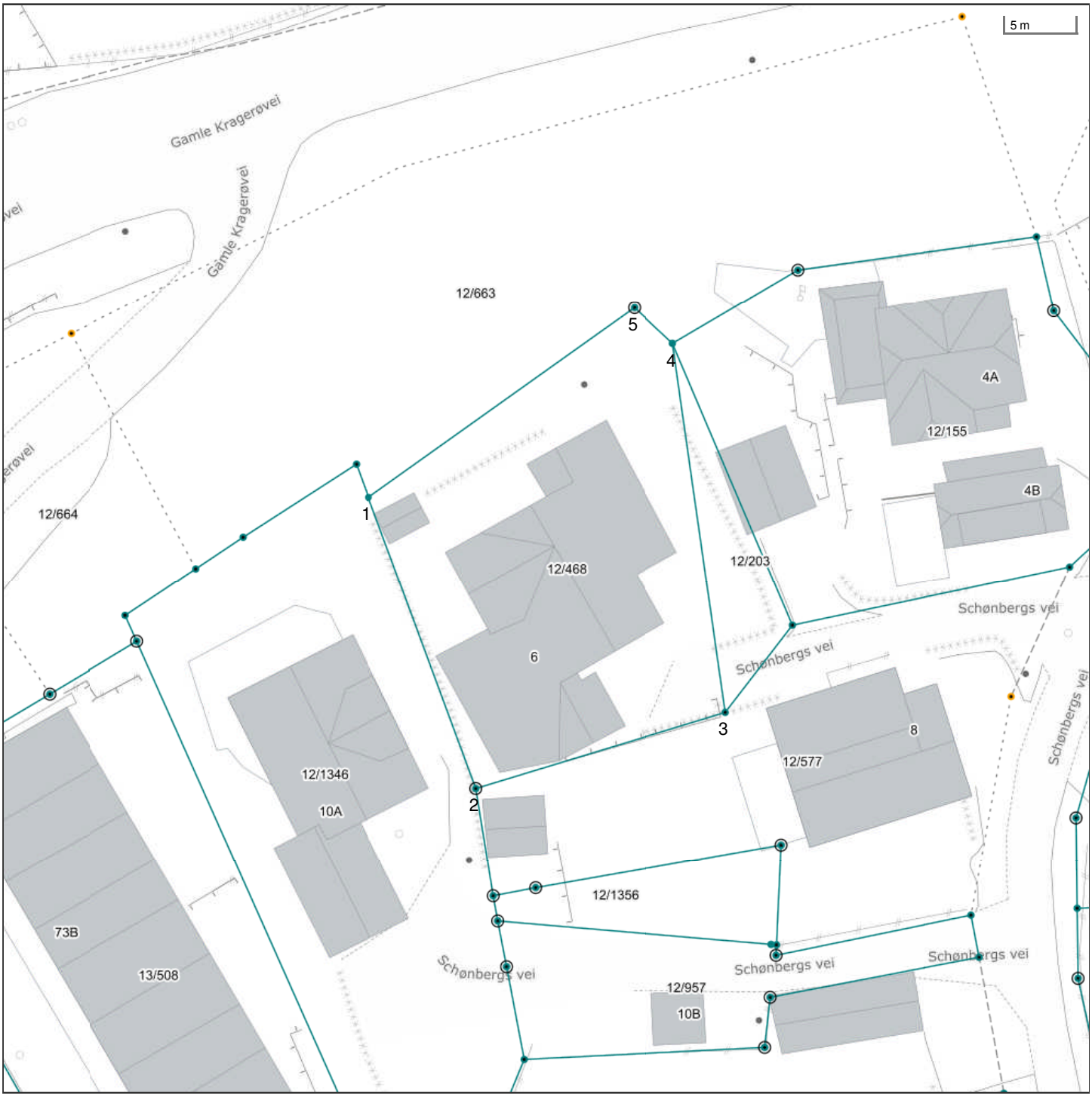
Målebrev nummer
037/67



Punkt	Grensepunkttype - Underlag	N-koord	E-koord	Side	Radius
4	Off godkj grensemerke - Fjell	6526545.66	523060.16	21.98	
3	Gjerdestolpe - Fjell	6526566.22	523052.40	23.17	
2	Off godkj grensemerke - Fjell	6526579.74	523071.22	3.72	
P4	Borehull - Fjell	6526577.22	523073.96	26.37	
P5	Murhjørne - Annen terrengdetalj	6526551.14	523077.86	18.53	

Utskriftsdato: 13.04.2026

Eiendomskart for eiendom 4014 - 12/468//



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	548,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6526557,46	**Øst**	523063	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6526566,22	523052,4	13 cm	Fjell (FJ)	Gjerdestolpe (82)	23,17	
2	6526545,66	523060,16	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,98	
3	6526551,14	523077,86	13 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Murhjørne (89)	18,53	
4	6526577,22	523073,96	13 cm	Fjell (FJ)	Borehull (69)	26,37	
5	6526579,74	523071,22	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,72	

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Schønbergs vei 6, 3770 Kragerø
Gnr. 12, Bnr. 468, Kragerø kommune.

Oppdragsnummer:
322260060

Meglerforetak: Privatmegleren Kragerø

Saksbehandler: Håkon Haugland

Telefon / Mobil: 35 98 30 00 / 979 58 996

E-post: hakon.haugland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

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.
