



PRIVATMEGLEREN

SCHØNBERGS VEI 20

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

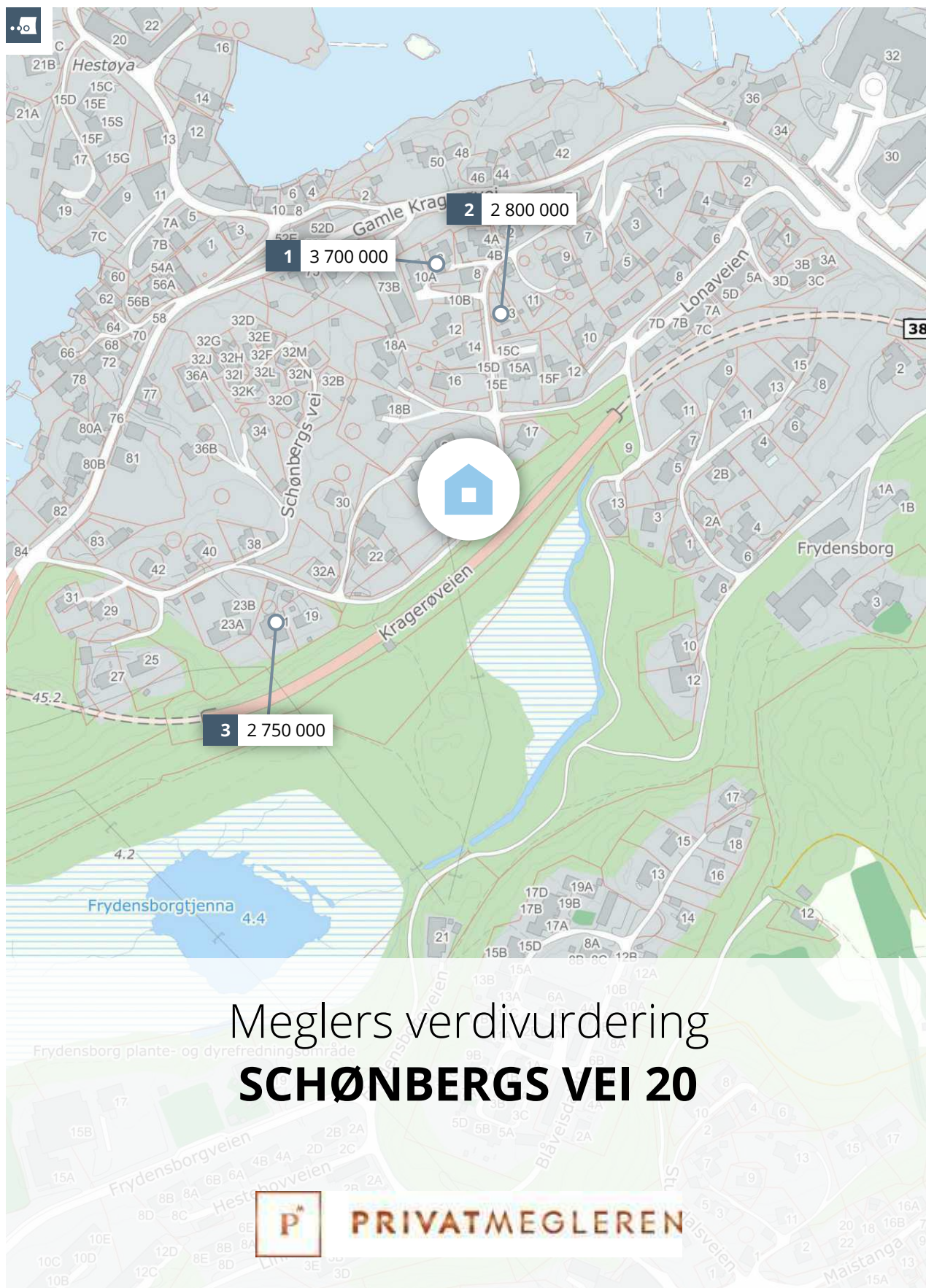
Energiattest

Nabolagsprofil

Meglerpakke Kragerø kommune

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Rapport utført av PrivatMegleren Kragerø den 13.08.2026

Meglers verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglers beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglers verddivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsattelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Heljar Hogner.


En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Schønbergs vei 20, 3770 KRAGERØ

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1954

GNR 12 BNR 336 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4014 KRAGERØ GRUNNKRETS KALSTADKILEN

Verdivurdert til

2 950 000

- 2 950 000 14 048

Fellesgjeld Totalt m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	210 m²	- m²	- m²	45 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1954

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Schønbergs vei 6 124 m² 1958 548 m² 3 sov	12.05.2026	3 200 000	3 700 000	0	3 700 000	29 839
2 Schønbergs vei 13 0 m² - 292 m² - sov	30.10.2023	-	2 800 000	-	2 800 000	-
3 Schønbergs vei 21 166 m² 1968 1 600 m² 3 sov	10.03.2022	2 900 000	2 750 000	0	2 750 000	16 566

Innholdsrik enebolig over 3 plan med en naturskjønn og samtidig sentral beliggenhet i barnevennlig område.

Boligen fremstår med normalt god standard, og har en innholdsrik planløsning og godt med uteplass.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering



Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESBJELD	TOTALPRIS	
28.09.2016		28.09.2016	-	37 761	-	37 761	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg. Site omsetning gjelder utkjøp av festekontrakt



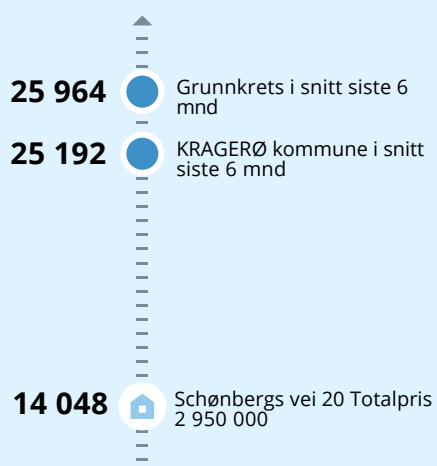
Eneboliger til salgs i 3770 KRAGERØ nå



Eneboliger solgt i 3770 KRAGERØ siste 6 mnd



Analyse m²-priser



Tilstandsrapport



Enebolig



Schønbergs vei 20 , 3770 KRAGERØ



KRAGERØ kommune



gnr. 12, bnr. 336

Sum areal alle bygg: BRA: 210 m² BRA-i: 210 m²



Befaringsdato: 21.07.2026

Rapportdato: 13.08.2026

Oppdragsnr.: 10062-1379

Referansenummer: TR9726

Autorisert foretak: Ramberg Takst

Sertifisert Takstingeniør: Knut Ramberg



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Knut Ramberg

Uavhengig Takstingeniør

knut@bjerketangen.no

952 49 009



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst v/Knut Ramberg ble kontaktet av Jorunn Lien for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av hus med adresse Schønbergs vei 20 i Kragerø Kommune. Alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapport.

Det er punkter som har fått TG: 2 og TG: 3 - en nevner ikke alle enkeltvis her men viser til rapportens underpunkter og det er svært viktig at man leser disse nøye og ikke bare konklusjonen.

Huset fremstår med noen avvik, huset har noe behov for vedlikehold og oppgraderinger. Dette blir jo også en vurdering ut fra ønsket standard og kvaliteter.

Ut over dette er det generelt registrert noe symptomer på vær, alders og bruksslitasje.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Merk at det er nye fåreskrifter som vi må bruke fra 1.7.2025 - NS 3600 2025. Disse er strenge og det blir lett mange avvik når man vurderer eiendommen, spesielt på eldre hus vil det bli mange kommentarer. Det er viktig at man leser avvikene og kommentarene nøye og at man også vurderer dette opp mot ønsket standard, forventninger og sluttresultat.

Enebolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Generelt så er det brukt tradisjonelle materialvalg utvendig som er godt tilpasset bruken og de lokale værpåkjenninger.

Det er generelt noe alder og værslitasje.

Taket er tekket med betongtakstein, med undertaktekking av takpapp. Besiktiget fra bakkenivå, med unntak av deler av tak på tilbygg som er besiktiget fra vindu i 2 etasje. Varierende alder tilbygg fra 2000 og utførte arbeider på "gamle" delen fra 2017. Befart fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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.

Takrenner og nedløp er av metall. Varierende alder. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak. Det er kombinert kaldt loft og skråhimling. Varierende alder.

Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

Vinduene er av tre. Varierende glasstyper.

Varierende alder, kommentarer gjelder først og fremst eldre vinduer Ytterdøren er i treverk og glass. Varierende alder og utførelse. Det er balkong i tre.

Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer, samlet platting på terreng som ligger inntil boligen. Trapp i stein og betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige flater er av en varierende alder og kvalitet.

Det er generelt noe alders og bruksslitasje.

Gulvet er av betong i underetasjen.

Overflater med beleg.

Veggene har trepanel og malte glatte flater. Himlingene har malte glatte flater og trepanel.

Etasje skille i tre og støptplate på mark.

Vær oppmerksom på at etasjeskille er målt når det er møblert. Det er registrert noe "åpninger" mellom lister og gulv.

Det er ikke radonsperre. Det er ikke foretatt radonmåling.

Det er murt pipe med vedovner og kamin.

Feieluke i underetasjen.

Gulv og vegger er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Tretrapper i varierende alder og utførelse.

Innvendige dører er malte glatte dører og malte fyllingsdører.

Varierende alder.

Eier opplyser at det tidligere er registrert mus i huset. Det opplyses at det ikke er registrert senere år.

Merk at konstruksjonen er utsatt for inntrengning av mus og det kan være skjulte skader etter mus.

Det er start på vepsebol på loft.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Det er etablert 1 stk våtrom. Det er badetrom/vasketrom i 1 etasje.

Når det gjelder badets elementer viser en til rapportens underpunkter.

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det er synlige tettesjikt for fukt.

Gulv med beleg. Våtromsplater på vegg. Tak med panel. Innredning med håndvask, dusjkabinett, wc og opplegg til vaskemaskin.

Montert avtrekk i vegg.

Det er synlige tettesjikt for fukt. Belegg på gulv og våtromspalter på vegg.

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 10,6 %.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Det er montert kjøkken i 1 etasje som er praktisk innredet til sitt bruk. Det er eldre enkelt kjøkken i 2 etasje.

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken 1 etasje

Folierte skrog og fronter i tre. Foliert topplate med montert vask. Avsatt plass til hvitevarer.

Montert vifte/avtrekk over komfyr.

Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken 2 etasje

Enkelt kjøkken i tre av eldre dato. Kun selve innredningen igjen og det er ingen form for hvitevarer her i dag.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Tekniske løsninger er av en varierende dato og er enkelt tilpasset bruken.

Innvendige vannledninger er av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Det er også rør i plast.

Innvendige avløpsrør er av plastrør og metall.

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

Sikringsskap med automatsikringer og måler med automatisk avlesning.

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

Det er registrert håndholdte brannslukningsapparater.

Det er registrert røykvarslere.

Montert varmepumpe. Ny varmepumpe i 2008,

Det er utført service på denne i 2024 i følge eier.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Skutt og utgravde masser, som er tilpasset byggets utforming.

Dreneringen er fra 1954.

Drenering antas å være utført i henhold til krav og standard fra byggedato.

Grunnmuren er av betong, stein og blokker.

Terreng leder ikke vann tilfredsstillende vekk fra bygg. Her viser en ført og fremst til terreng som går inn - mot underetasje. Dette er en løsning som kan føre til at vann blir ledet på terreng og inn i disse områder.

Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) og har tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger.

Vannledningen er av plast (PEL eller PE) og har tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

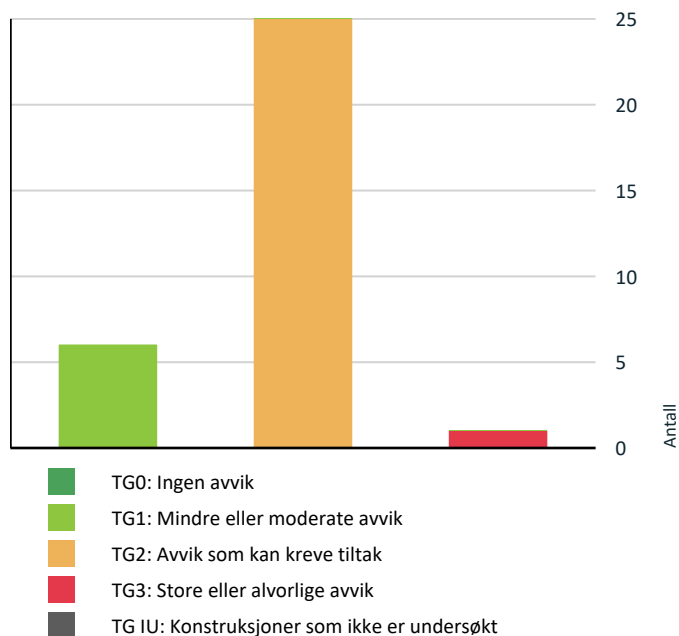
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

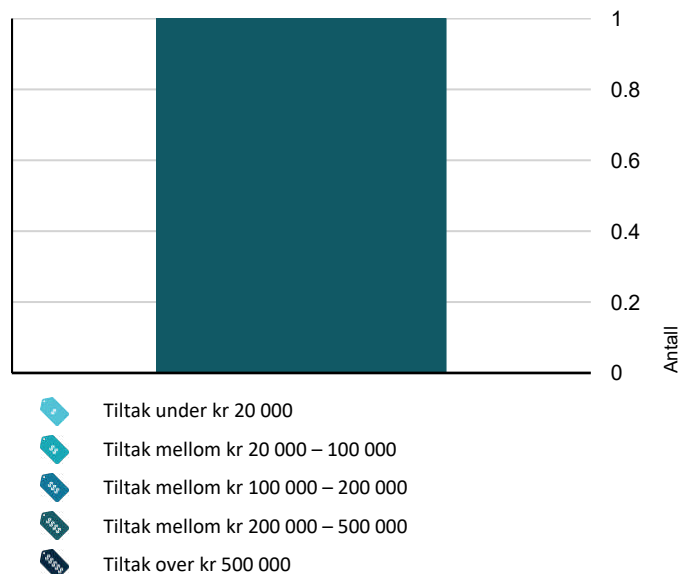
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)

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

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

! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)

! Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- ! Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1954

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Boligenhet.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2000	Tilbygg	Tilbygg mot nord - øst.
1985	Modernisering	Dagens eier overtok denne eiendom i 1985, det er generelt utført arbeider på eiendommen etter dette.
2000	Modernisering	Bad og kjøkken er fra at tilbygg ble utført.
2008	Modernisering	Det ble montert varmepumpe.
2017	Modernisering	Tak på "gamle" delen ble byttet ut, gjelder papp, sløyfer, lekter og takstein.
2020	Modernisering	Det er utført arbeider på yttervegg og noe vinduer er byttet ut.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein, med undertaktekking av takpapp. Besiktiget fra bakkenivå, med unntak av deler av tak på tilbygg som er besiktiget fra vindu i 2 etasje.

Varierende alder tilbygg fra 2000 og utførte arbeider på "gamle" delen fra 2017. Befart fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

- Taket har ikke tilstrekkelig helning.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Det er noe alder slitasje og stedvis noe groe.

Deler av tak har en flat takvinkel. Her anbefales det tiltak i forhold til sikring av fukttinntrenging. Dette er ikke utført når taket ble bygget. Men merk også at det ikke er noen visuelle spor etter fukt på innsiden av hus og på aktuelle overflater, dette tyder på at tak er tett i dagens situasjon.

Konsekvens/tiltak

- For lav takhelning kan føre til dårlig avrenning av vann og økt risiko for lekkasjer og fuktskader.

Tilstandsrapport

- På tilbygg er det vanlig takpapp under takstein, selv om takvinkel er lav.
- Det bør vurderes tiltak for å øke takets helning eller benytte takteking som er egnet for lav takvinkel, for å unngå oppsamling av vann og redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen.
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Gjelder påbygg.
- Det anbefales å gjennomføre tiltak for å sikre mot fuktinntrenging på deler av taket med flat takvinkel, da manglende sikring øker risikoen for fremtidige fuktskader i konstruksjonen.

Videre bør det utføres en nærmere undersøkelse av taket av fagperson under sikre forhold, da dagens vurdering er begrenset til observasjon fra bakkenivå og det kan foreligge skjulte skader som ikke er synlige uten nærmere inspeksjon.



Del av takteking. Takstein er flyttet på.



Del av takteking.



Del av takteking.



Del av takteking.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall. Varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Renner og beslag med alders og vær slitasje.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

- Renner og beslag bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å forhindre lekkasjer og videre forringelse. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannskader på bygningen og redusert levetid på takets konstruksjon.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

Tilstandsrapport



Del av rennesystem.



Pipebeslag.



Del av rennesystem.



Del av rennesystem.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak. Det er kombinert kaldt loft og skråhimling. Varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Takkonstruksjonen har varierende alder. Det er registrert noe elde og spor etter fukt. Fuktsporene fremstår som eldre, noe som indikerer at det ikke er tegn til aktive vannlekkasjer på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
 - Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
 - Det anbefales å følge med på takkonstruksjonen og kontrollere tilstanden jevnlig for å avdekke eventuelle nye fuktproblemer.
- Konsekvensen av å ikke følge opp kan være at eventuelle fremtidige lekkasjer eller skader ikke oppdages i tide, noe som kan føre til større utbedringsbehov og økte kostnader.

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men konstruksjonen må vurderes ut fra vanlig alders og vedlikeholds intervall.

Vær også oppmerksom på at det på gamle konstruksjoner kan være skjulte avvik som ikke blir synlige før en eventuelt gjennomfører destruktive tiltak.

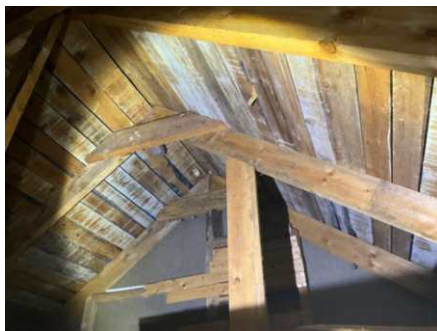
Tilstandsrapport



Luke opp til loft.



Del av takkonstruksjon, sett fra loft.



Del av takkonstruksjon, sett fra loft.



Del av gesims.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Eldre konstruksjoner. Det er registrert noe alder og vær slitasje. Det er også noe oppsprekking på kledning.

Husk at dette er eldre konstruksjoner som det kan være skjulte avvik, som ikke blir synlige før en gjennomfører destruktive tiltak.

Konsekvens/tiltak

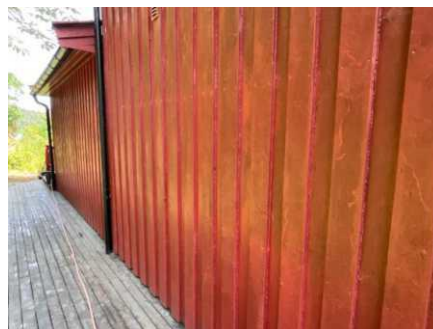
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.
- Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å unngå oppfukting og risiko for råteskader i kledning og underliggende konstruksjon. Manglende lufting kan føre til redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.
- Det anbefales å utbedre oppsprekking og vedlikeholde kledningen for å hindre ytterligere forringelse og fuktskader.

På grunn av konstruksjonens alder og synlig slitasje, bør det vurderes nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader, da slike avvik kan føre til redusert levetid og økt risiko for råte eller fuktinntrengning i veggkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



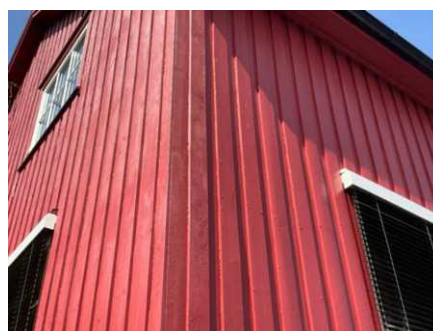
Stikk kontroll av vegger er utført.



Del av vegg.



Del av vegg.



Del av vegg.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av tre. Varierende glasstyper.
Varierende alder, kommentarer gjelder først og fremst eldre vinduer.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Vinduer med alders og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Slitte karmen og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
- Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer med slitte karmen og sprekker i treverket for å hindre varmetap, redusert isolasjonsevne og risiko for fukt- og råteskader i omkringliggende konstruksjoner. Manglende utbedring kan føre til økte kostnader for reparasjon på sikt.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
- Vinduer med isolerglassruter eldre enn 35 år har usikker fremtidig funksjon og redusert levetid. Det bør påregnes at enkelte vinduer må skiftes ut for å unngå varmetap, redusert komfort og risiko for punktering eller fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
- Vinduer med alders- og bruksslitasje bør vurderes for utskifting eller vedlikehold for å sikre god funksjon og redusere risiko for trekk, varmetap og eventuelle fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Eksempel på vindu i yttervegg.



Stikkontroll på vinduer er utført.



Eksempel på vindu i yttervegg.



Eksempel på vindu i yttervegg.

Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren er i treverk og glass. Varierende alder og utførelse.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Dører med noe alders, vær og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Værslitte karmen og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrengning og videre nedbrytning av treverket.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
- Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på karmene for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning og råteskader. Ved mer omfattende slitasje bør karmene vurderes for utskifting for å sikre funksjon, beskyttelse og levetid.
- Dører med alders-, vær- og bruksslitasje bør vurderes for vedlikehold eller utskifting for å sikre god funksjon og redusere risiko for varmetap, trekk og fuktskader.

Tilstandsrapport



Terrassedør.



Terrassedør.



Hovedinngangsdør.



Dør inn til underetasjen.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er balkong i tre.

Vurdering av avvik:

- Balkong med noe alder og vær slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utbedring av balkongen for å hindre videre slitasje og forringelse.
- Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for skader på konstruksjonen, redusert levetid og potensielt svekket sikkerhet.

Tilstandsrapport



Del av ballkong.



Del av ballkong.



Del av ballkong.

Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

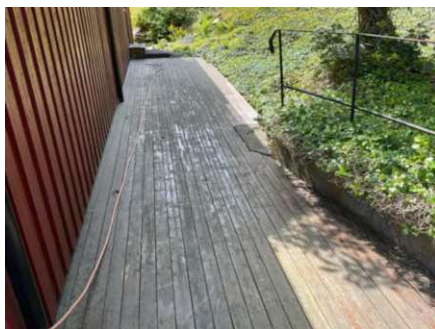
Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer, samt platting på terreng som ligger inntil boligen.

Vurdering av avvik:

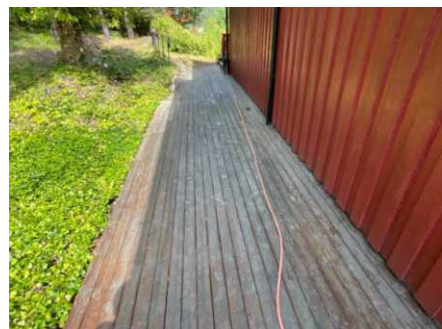
- Terrassene har synlige tegn til slitasje som følge av alder, værpåvirkning og bruk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres vedlikehold eller utbedring av terrassene for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for skader på konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til økt slitasje, redusert levetid og i verste fall svekket bæreevne.



Del av terrasse.



Del av terrasse.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i stein og betong.

Vurdering av avvik:

- Trapper med alders og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Trappen bør vedlikeholdes eller utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for skader som følge av slitasje og svekket bæreevne.



Trapp opp til inngang.



Trapp mellom terreng.



Trapp mellom terreng.

INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av betong i underetasjen.
Overflater med belegg.

Vurdering av avvik:

- Det er utført visuell kontroll av flater, det er utført kontroll på steder der det ut fra en risikovurdering er vurdert at det er størst sannsynlighet for å finne avvik.

Bygget er møblert på befaringsdager, dette kan medføre en risiko for at det er skader og fargeforskjeller etter solbleking som kan være skjult av innredning/tepper.

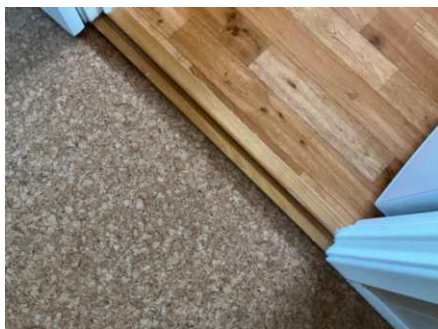
Det er registrert noe bruksslitasje og aldersslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør påregnes overflatebehandling eller utskifting av gulvbelegg for å utbedre registrert bruksslitasje og aldersslitasje.

Det er risiko for skjulte skader eller fargeforskjeller under møbler og tepper, noe som kan medføre behov for ytterligere tiltak ved fremtidig ommøblering eller renovering.

Tilstandsrapport



Del av gulv.



Del av gulv.



Del av gulv.



Del av gulv.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har trepanel og malte glatte flater. Himlingene har malte glatte flater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Flater med alders og bruksslitasje. Flater må vurderes ut fra ønsket sluttresultat.

Konsekvens/tiltak

- Overflater med alders- og bruksslitasje bør vurderes for oppussing eller utbedring, avhengig av ønsket sluttresultat. Dersom slitasjen ikke utbedres, kan det føre til redusert estetisk kvalitet og eventuelt videre forringelse av overflatene over tid.

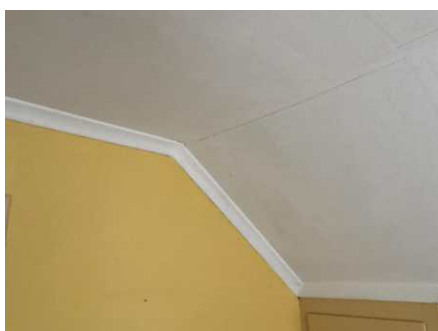
Tilstandsrapport



Del av vegg og tak.



Del av vegg og tak.



Del av vegg og tak.



Del av vegg og tak.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasje skille i tre og støptplate på mark.

Vær oppmerksom på at etasjeskille er målt når det er møblert. Det er registret noe "åpninger" mellom lister og gulv.

Vær oppmerksom på at dette er eldre konstruksjoner som det kan være skjulte avvik på og som ikke blir synlige før en eventuelt gjennomfører destruktive tiltak.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.
- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.
- Vær oppmerksom på at dette er eldre konstruksjoner som det kan være skjulte avvik på og som ikke blir synlige før en eventuelt gjennomfører destruktive tiltak.

Det er ukjent lyd og brannforebyggende tiltak. Etasje skille er av eldre dato og en må påregne skjulte feil og avvik.

Konsekvens/tiltak

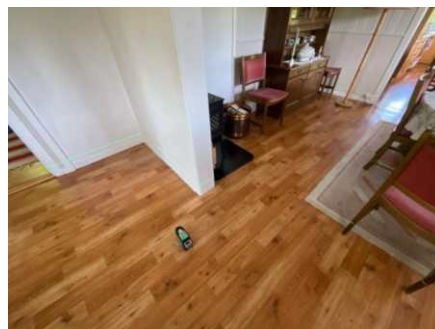
- Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke både funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.
- Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.
- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.
Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge omfanget av utbedringsbehovet.
Konsekvensen av høydeforskjeller over 30 mm er redusert brukervennlighet, økt risiko for skjev belastning på konstruksjonen, samt mulig forkortet levetid på gulvbelegg og innredning.
- Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte feil og mangler i etasjeskillet, spesielt med tanke på lyd- og brannforebyggende tiltak.

Konsekvensen av manglende undersøkelser er økt risiko for skjulte skader, redusert brannsikkerhet og dårligere lydisolasjon, noe som kan medføre fremtidige kostnader og redusert sikkerhet.

Tilstandsrapport



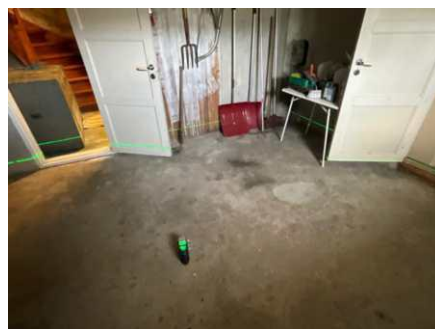
Målt etasjeskille.



Målt etasjeskille.



Målt etasjeskille.



Målt etasjeskille mot mark.



Radon

Beskrivelse

Det er ikke radonsperre. Det er ikke foretatt radonmåling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneluft og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er murt pipe med vedovner og kamin.
Feieluke i underetasjen.

Tilstandsrapport



Montert ovn i stue.



Montert ovn i stue.



Montert ovn i soverom.



Feieluke.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv og vegger er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Symptomer på fukt, det er registrert fukt og saltutslag.

Konsekvens/tiltak

- Fuktgjennomtrenging kan føre til oppfukning av gulv og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for fuktskader og dårlig inneklima.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukning av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.
- Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktproblematikken og årsaken til saltutslag, for eksempel ved å bedre drenering, ventilasjon eller fuktsikring. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for skader på konstruksjonen, dårligere inneklima og mulig utvikling av mugg og råte.

Tilstandsrapport



Del av rom under terreng.



Del av rom under terreng.



Del av rom under terreng.



Del av rom under terreng.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapper i varierende alder og utførelse.

Vurdering av avvik:

- Trapper med elde og bruksslitasje.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

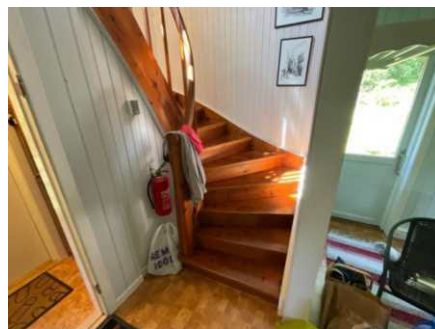
Konsekvens/tiltak

- Trappene bør vedlikeholdes eller utbedres for å sikre trygg bruk og forhindre ytterligere slitasje eller skader. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for fallulykker og redusert levetid på trappene.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

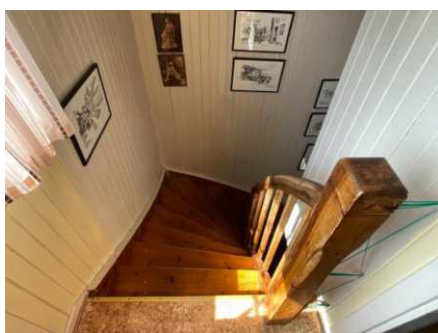
Tilstandsrapport



Trapp ned til underetasjen.



Trapp opp til 2 etasje.



Trapp ned til underetasjen.



Trapp opp til 1 etasje.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte glatte dører og malte fyllingsdører.
Varierende alder.

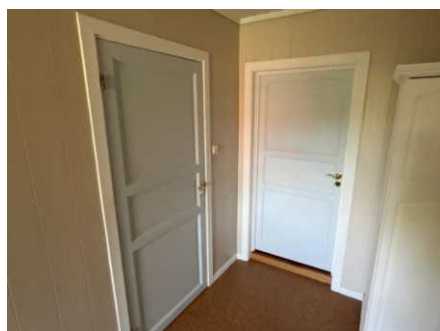
Vurdering av avvik:

- Dører har alders og bruksslitasje. Noen av dørene subber.

Konsekvens/tiltak

- Dørene bør justeres og eventuelt overflatebehandles for å utbedre slitasje og subbing.
- Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til ytterligere slitasje, redusert funksjon og mulig skade på gulv.

Tilstandsrapport



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det tidligere er registrert mus i huset. Det opplyses at det ikke er registrert senere år. Merk at konstruksjonen er utsatt for inntrengning av mus og det kan være skjulte skader etter mus. Det er start på vepsebol på loft.

Vurdering av avvik:

- Risiko for mus og start på vepsebol på loft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak bør iverksettes for å hindre inntrengning av mus, samt fjerne begynnende vepsebol på loftet. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for skadedyrangrep, som kan føre til skjulte skader på konstruksjonen og redusert bokomfort.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det er synlige tettesjikt for fukt. Gulv med beleg. Våtromsplater på vegg. Tak med panel. Innredning med håndvask, dusjkabinett, wc og opplegg til vaskemaskin. Montert avtrekk i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

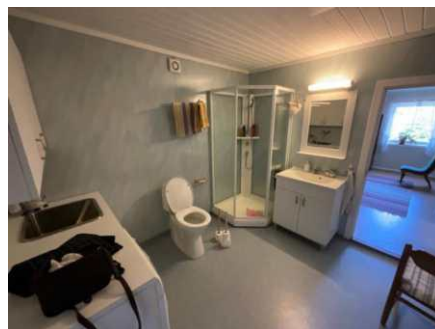
- For å få TG: 1 må våtrommet totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Men vær oppmerksom på at badetrom også fungerer til dagens bruk.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



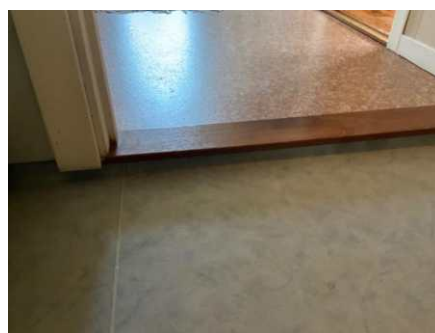
Del av baderom/vaskerom.



Del av baderom/vaskerom.



Del av vegg - tak.



Del av gulv.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er synlige tettesjikt for fukt. Belegg på gulv og våtromsplater på vegg.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 10,6 %.



Hull for kontroll av fukt.



Lokk over hull.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN 1 ETASJE

Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Folierte skrog og fronter i tre. Foliert toppplate med montert vask. Avsatt plass til hvitevarer.

Vurdering av avvik:

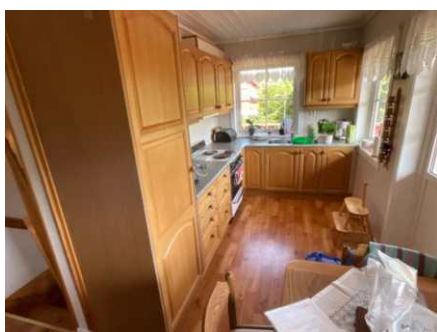
- Kjøkken med noe elde og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør påregnes oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredning på sikt for å unngå økt slitasje og redusert funksjonalitet. Elde og bruksslitasje kan medføre at deler av innredningen får nedsatt levetid eller funksjon.

Kostnaden varierer mye ut fra ønsket standard og løsning.

Kjøkken vurderes etter ønsket standard og utførelse.



Del av kjøkken.

1 ETASJE > KJØKKEN 1 ETASJE

Avtrekk

Beskrivelse

Montert vifte/avtrekk over komfyr.

Vurdering av avvik:

- Ventilator av eldre dato, med begrenset forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren fungerer i dag, men det må påregnes utskifting på grunn av alder og begrenset forventet levetid. Konsekvensen av å ikke bytte ventilatoren er økt risiko for funksjonssvikt og redusert avtrekkseffekt.



Montert avtrekk over komfyr.

2 ETASJE > KJØKKEN 2 ETASJE

Overflater og innredning

Beskrivelse

Enkelt kjøkken i tre av eldre dato. Kun selve innredningen igjen og det er ingen form for hvitevarer her i dag.

Vurdering av avvik:

- Kjøkken med noe elde og bruksslitasje.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Kjøkkenet har noe elde og bruksslitasje. Det bør påregnes oppgradering eller utskifting av innredningen på sikt for å sikre funksjonalitet og unngå økt risiko for skader eller redusert brukskvalitet.

Kjøkken vurderes etter ønsket standard og utførelse. Kostnaden varierer mye ut fra ønsket standard og løsning.



Del av kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Det er også rør i plast.

Vurdering av avvik:

- Kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kommentar på utskiftning gjelder først og fremst rør i metall .

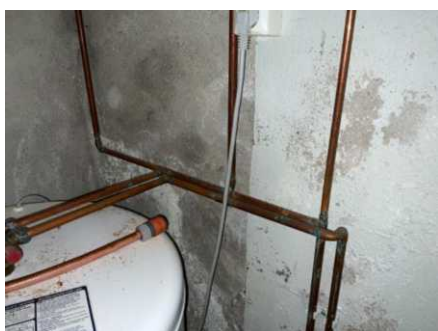
Tilstandsrapport



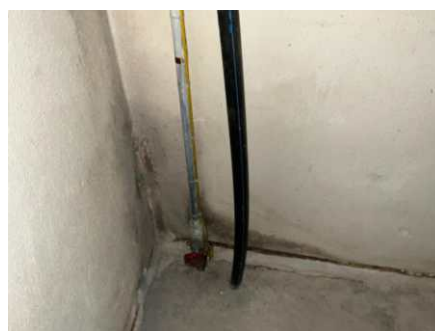
Del av rør til vann.



Del av rør til vann.



Del av rør til vann.



Stoppekran til vann.

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plastrør og metall.



Del av rør til avløp.



Del av rør til avløp.



Del av rør til avløp.



Utvendig stakeluke til avløp.

Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).



Eksempel på montert ventil i vindu.



Eksempel på montert ventil i vindu.



Eksempel på montert ventil i vindu.



Eksempel på montert ventil i vegg.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 1998

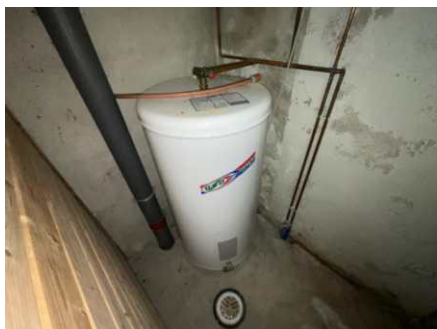
Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.



Varmtvannstank.



Spekk på varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

Sikringsskap med automatsikringer og måler med automatisk avlesning.

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.



Sikringsskap.



Kursfortegnelse.



Inntak på i 2 etasje.



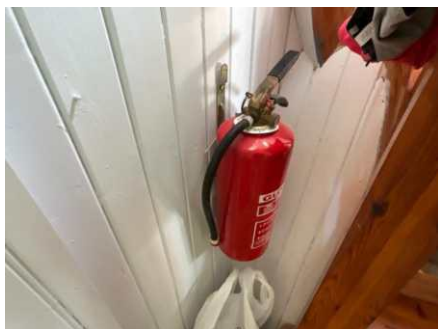
Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er registrert håndholdte brannslukningsapparater.

Det er registrert røykvarslere.

Tilstandsrapport



Håndholdt brannslukningsapparat.



Røykvarsler.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Montert varmepumpe. Ny varmepumpe i 2008,
Det er utført service på denne i 2024 i følge eier.



Varmepumpe innerdel.



Varmepumpe ytterdel.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Skutt og utgravde masser, som er tilpasset byggets utforming.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1954.
Drenering antas å være utført i henhold til krav og standard fra byggedato.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
- Tiltak for rednering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.

Tilstandsrapport

- Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong, stein og blokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.
- Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktinntrenging og konstruksjonsskader.



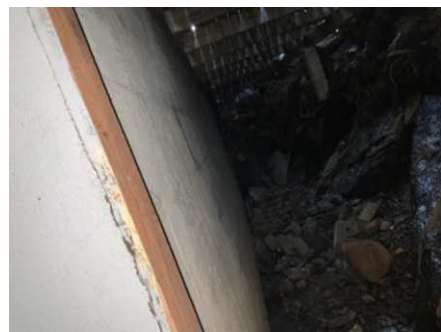
Del av grunnmur. Eksempel på sprekke/riss.



Del av grunnmur.



Del av grunnmur.



Del av grunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng leder ikke vann tilfredsstillende vekk fra bygg. Her viser en ført og fremst til terreng som går inn - mot underetasje. Dette er en løsning som kan føre til at vann blir ledet på terreng og inn i disse områder.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) og har tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av plast (PEL eller PE) og har tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
- Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektro faglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

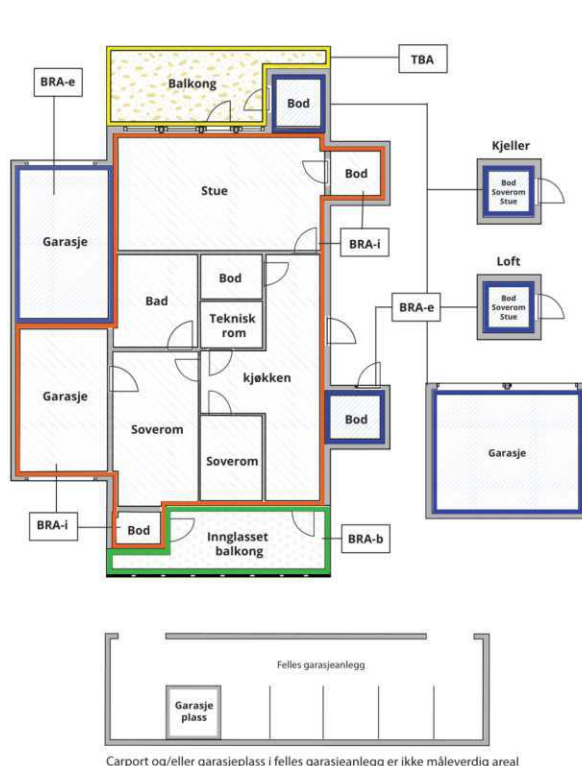
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	76			76			76
1 Etasje	86			86	45		86
2 Etasje	48			48		8	56
SUM	210				45	8	218
SUM BRA	210						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, bod, bod 2, bod 3, bod 4, gang /kontor, soverom		
1 Etasje	Vindfang, gang, bad/vaskerom, stue, kjøkken 1 etasje, soverom		
2 Etasje	Trapperom, gang, soverom, soverom 2, sovealkove, kjøkken 2 etasje		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.7.2026	Knut Ramberg	Takstingeniør
	Jorunn Lien	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	12	336		0	1027.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Schønbergs vei 20

Hjemmelshaver

Lien Jorunn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligområde i Kragerø Kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger ikke i regulert område.

Om tomten

Tomten er i følge Norkart på 1027,9 m² og fremstår som velegnet til formålet.
Tomten har fine solforhold.

Den del av tomten som ikke er bebygd er opparbeidet med busker og planter, ut over dette er det noe naturtomt.

Det er etablert innkjørsel som er gruslagt, dette gir gode parkeringsforhold til eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen, denne dag var det pent vær.

Ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Kommuneplan

Området ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2018 - 2030.

Konsesjonsplikt

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

Bebyggelsen

På eiendommen er det oppført hus med underetasje, 1 etasje og 2 etasje.

Med utgang fra 1 etasje er det totalt ca 45 m² med terrasser, hvor av ca 7 m² er overbygget.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	77537861			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	02.07.2026	Rekvirent har god kjennskap til eiendommen og egenerklæringen er fylt ut på en grundig og tillitsfull måte. Takstmann har ut over dette ingen kommentarer til egenerklæringen.	Gjennomgått	8	Nei
Del med takstmann	27.07.2026		Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	20.07.2026	Ambita	Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	20.07.2026	Norkart AS.	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	16.06.2001		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringsstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Andre bilder



Hus oppført på eiendommen.

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Kragerø	Oppdragsnr.	322260093
Adresse	Schønbergs vei 20		
Postnr.	3770	Sted	KRAGERØ
Selgers navn	Jorunn Lien		

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

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Navn på fullmektig:

JORUNN LIEN

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

Arvet etter min tante ca 1985

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2007

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

77537861

Initialer selger:
J L

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Renoverte huset i 2000. Bygget tilbygg i to etasjer, 40 kvadrat i hver etasje

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☒ Nei ☐ Ja

Forklar

Det var Per Høymyr som hadde hovedansvaret, Vestmar Rør,

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☒ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny sluk ble montert da dette rommet tidligere var kjøkken.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt er nytt.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Elektriker Geir Østland

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

Initialer selger:

J L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er lagt opp nytt rørsystem hele veien

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Har ikke dokumenter på det som er gjort, men arbeidet er utført av Vestmar Rør

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☒ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Oppfølging og tilrettelegging a arbeidet

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Nye lekter og takstein og nye beslag.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
J L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Forklar:

Bård Kristensen (Johan Brekka) faglærtBjørn Kristensen og Jon Torgeir Kaasa 8ufaglært)

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☒ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☒ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☒ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:

J L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☒ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt det elektriske i 1. etasje er byttet ut.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Geir Østland

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☒ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☒ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☒ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☒ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

Initialer selger:

J L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☒ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☒ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☒ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☒ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

Initialer selger:

J L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
J L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 næringsseiendom
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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller 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

02.07.2026

Signert av

Jorunn Lien



Adresse

Schønbergs vei 20, 3770 KRAGERØ

Dato for energimerking

29.07.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-324802

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

165342844

Gårdsnummer

12

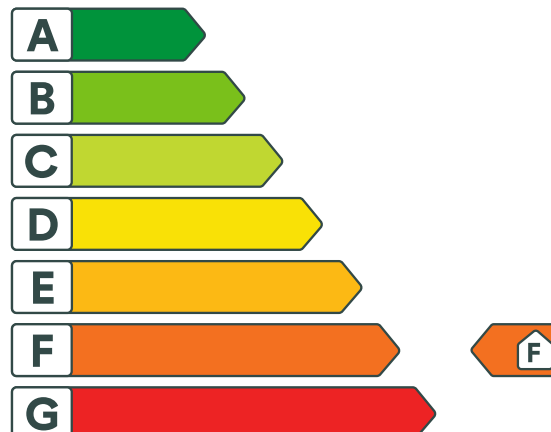
Bruksnummer

336

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

1954

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

1 027,9 m²

Oppvarmet bruksareal

210,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


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

337,07 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

331,51 kWh/m²

Totalt levert pr. år

69 618 kWh



Schønbergs vei 20, 3770 KRAGERØ



Detaljering

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



Schønbergs vei 20, 3770 KRAGERØ



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 på varmeanlegg

Tiltak 11: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



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>

Schønbergs vei 20

SKOLER

Kragerø skole (1-10 kl.) 658 elever, 35 klasser	23 min  2 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	12 min  1 km

SPORT

 Kalstad banen fotballbane	10 min 
 Kragerøhallen	11 min 
 Family Fitness Kragerø	23 min 
 MOT Kragerø	4 min 

VARER/TJENESTER

 ALTI Kragerø	13 min 
 Apotek 1 Kragerø	24 min 
 Vitusapotek Kragerø	24 min 
 Kragerø Vinmonopol	23 min 

OFFENTLIG TRANSPORT

 Sykehuset Kragerø Linje 459, 506, 607, 609, 701	5 min  0.4 km
 Neslandsvatn stasjon Linje F5	24 min  24.2 km
 Sandefjord lufthavn Torp	1 t 4 min 
 Kristiansand Kjevik	1 t 41 min 

BARNEHAGER

Rømerverven barnehage (1-5 år) 41 barn	5 min  0.4 km
Frydensborg Gård barnehage (1-5 år... 48 barn	9 min  0.8 km
Solsikke barnehage (1-5 år) 24 barn	16 min  1.4 km

DAGLIGVARE

Spar Kirkebukta Kragerø	19 min 
Kiwi Kalstad	20 min 

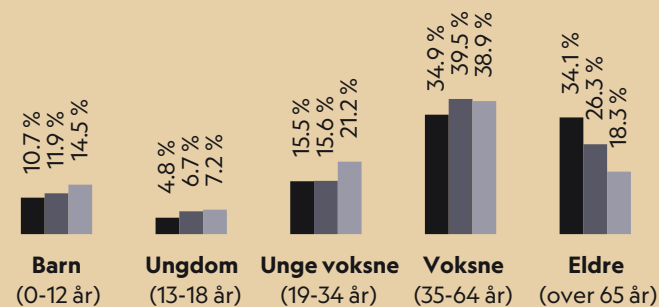


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LADEPUNKT FOR EL-BIL

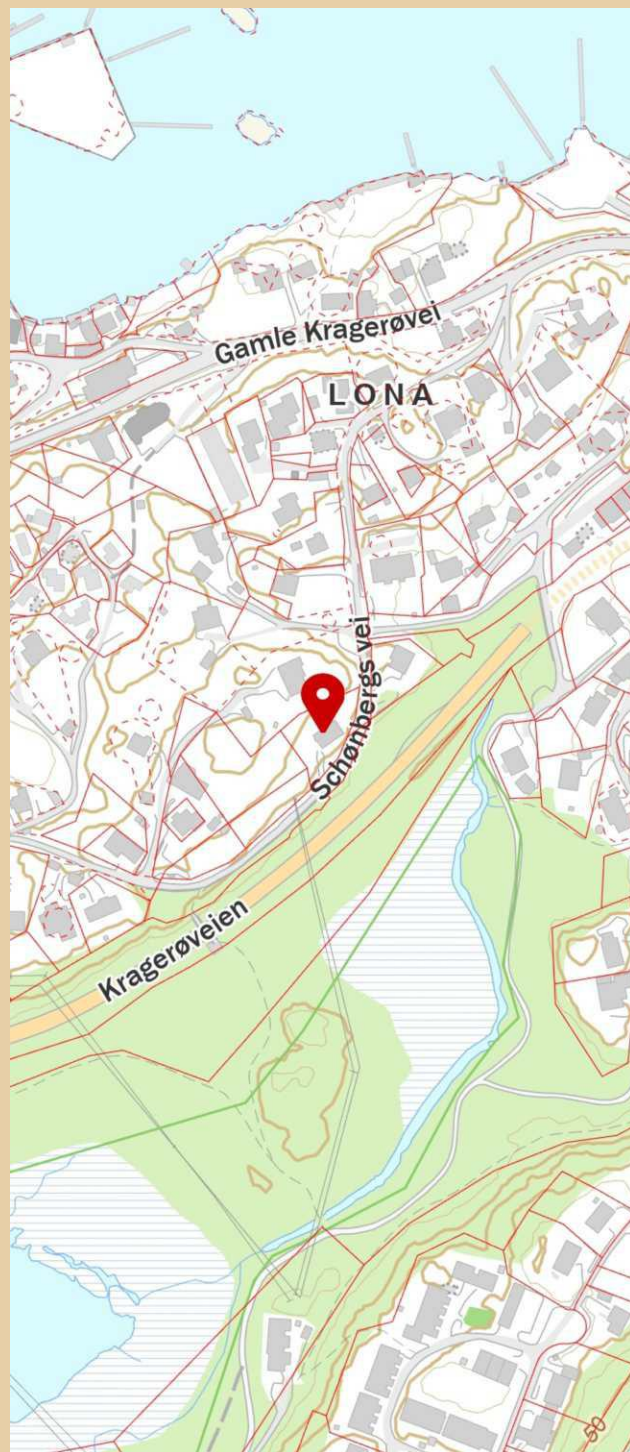
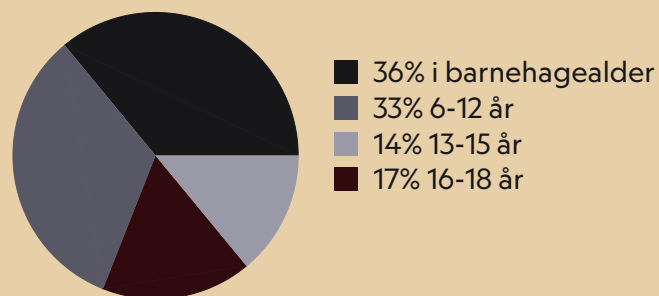
🚗 Spar Kirkebukta Kragerø	19 min 🚶
🚗 Kiwi Kalstad	20 min 🚶

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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Schønbergs vei 20

SKOLER

Kragerø skole (1-10 kl.)	23 min	🚶
658 elever, 35 klasser	2 km	
Kragerø videregående skole	12 min	🚶
483 elever, 24 klasser	1 km	

SPORT

⚽ Kalstad banen fotballbane	10 min	🚶
⚽ Kragerøhallen	11 min	🚶
🏊 Family Fitness Kragerø	23 min	🚶
🏊 MOT Kragerø	4 min	🚶

VARER/TJENESTER

📦 ALTI Kragerø	13 min	🚶
🏪 Apotek 1 Kragerø	24 min	🚶
🏪 Vitusapotek Kragerø	24 min	🚶
🍷 Kragerø Vinmonopol	23 min	🚶

OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Sykehuset Kragerø	5 min	🚶
Linje 459, 506, 607, 609, 701	0.4 km	
🚗 Neslandsvatn stasjon	24 min	🚶
Linje F5	24.2 km	
✈ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 4 min	🚶
✈ Kristiansand Kjevik	1 t 41 min	🚶

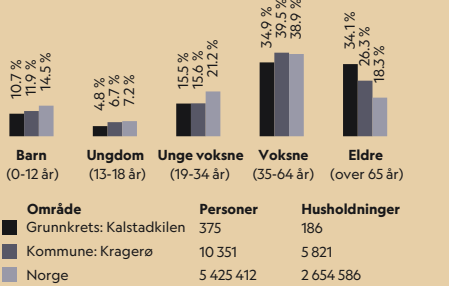
BARNEHAGER

Rømerverven barnehage (1-5 år)	5 min	🚶
41 barn	0.4 km	
Frydensborg Gård barnehage (1-5 år)	9 min	🚶
48 barn	0.8 km	
Solsikke barnehage (1-5 år)	16 min	🚶
24 barn	1.4 km	

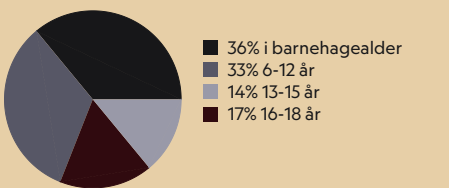
DAGLIGVARE

Spar Kirkebukta Kragerø	19 min	🚶
Kiwi Kalstad	20 min	🚶

ALDERSFORDELING



ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



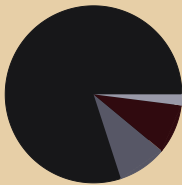
LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Spar Kirkebukta Kragerø	19 min	
 Kiwi Kalstad	20 min	

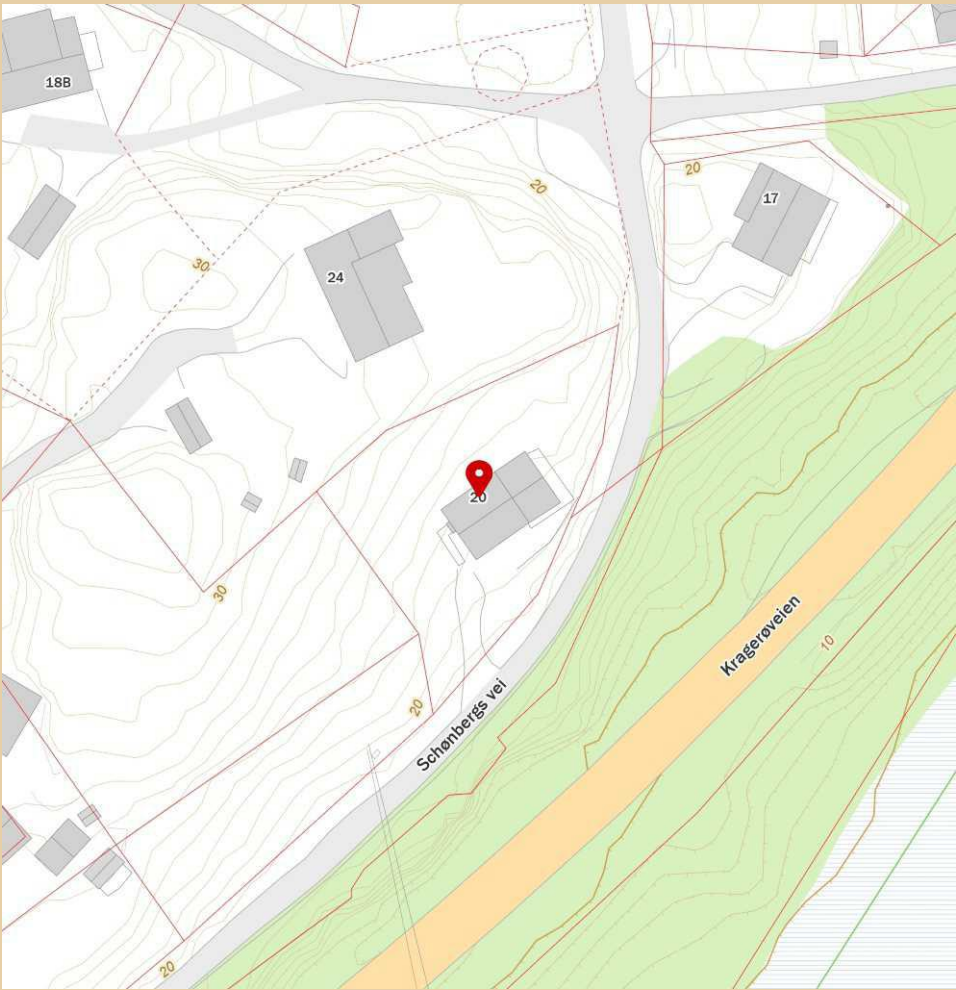
SIVILSTAND

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

BOLIGMASSE



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



Schønbergs vei 20

SKOLER

Kragerø skole (1-10 kl.) 658 elever, 35 klasser	23 min  2 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	12 min  1 km

SPORT

 Kalstad banen fotballbane	10 min 
 Kragerøhallen	11 min 
 Family Fitness Kragerø	23 min 
 MOT Kragerø	4 min 

VARER/TJENESTER

 ALTI Kragerø	13 min 
 Apotek 1 Kragerø	24 min 
 Vitusapotek Kragerø	24 min 
 Kragerø Vinmonopol	23 min 

OFFENTLIG TRANSPORT

 Sykehuset Kragerø Linje 459, 506, 607, 609, 701	5 min  0.4 km
 Neslandsvatn stasjon Linje F5	24 min  24.2 km
 Sandefjord lufthavn Torp	1 t 4 min 
 Kristiansand Kjevik	1 t 41 min 

BARNEHAGER

Rømerverven barnehage (1-5 år) 41 barn	5 min  0.4 km
Frydensborg Gård barnehage (1-5 år... 48 barn	9 min  0.8 km
Solsikke barnehage (1-5 år) 24 barn	16 min  1.4 km

DAGLIGVARE

Spar Kirkebukta Kragerø	19 min 
Kiwi Kalstad	20 min 

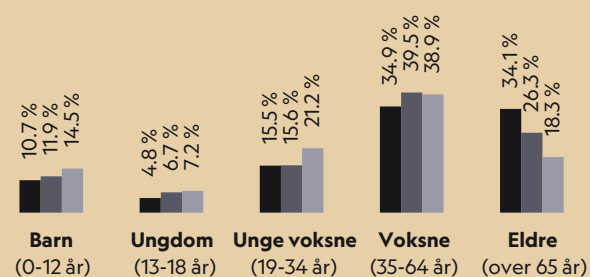


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LADEPUNKT FOR EL-BIL

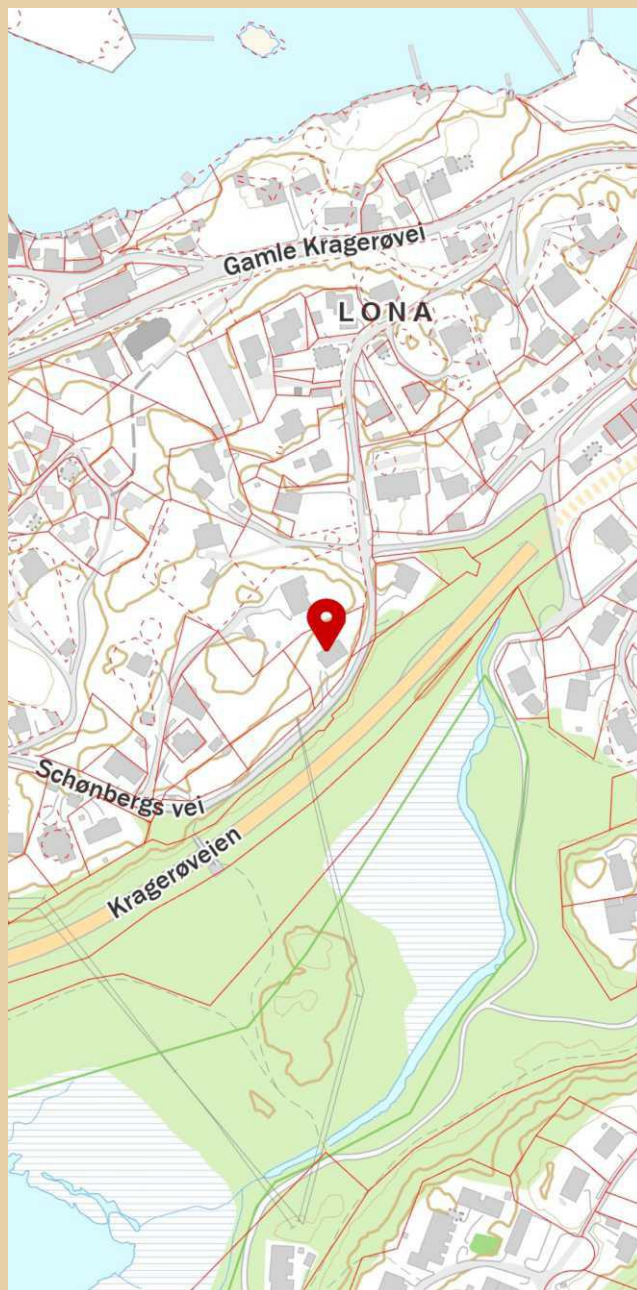
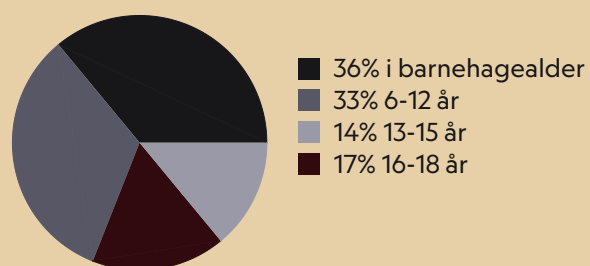
🚗 Spar Kirkebukta Kragerø	19 min 🚶
🚗 Kiwi Kalstad	20 min 🚶

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

Kommune	Kragerø Rådhusgata 2 3770 KRAGERØ 00963946902
---------	---

MÅLEBREV	☒ uten grensejustering ☐ med grensejustering
J.nr.	022/07
Målebrev nr.	049/62
Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.	

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	12	336	
Bruksnavn/adresse Eikholt			
Areal	1027.8 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 arealoverføring etter reglene om grensejustering.

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

Dato for forretningen	3.4.2007		
Rekvirent	Statens vegvesen, Peter G. Dahl; Jorunn Li	Gnr.	Bnr.
		12	206
Bestyrer	Knut Jarle Sordalen		
Forretning	Kartforretning med grensejustering over eiendommen Eikholt, gnr.12 bnr.336. Justeringa består i at bnr. 336 har fått ca 57 kvm fra bnr. 206.		

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Kragerø	03.04.2007		
		Knut Jarle Sordalen	Jon Einar Hirsti

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel
Tinglyst 01. juni 2007
Dagboknr.: 438458

Påtegninger (rettelser o.l.)

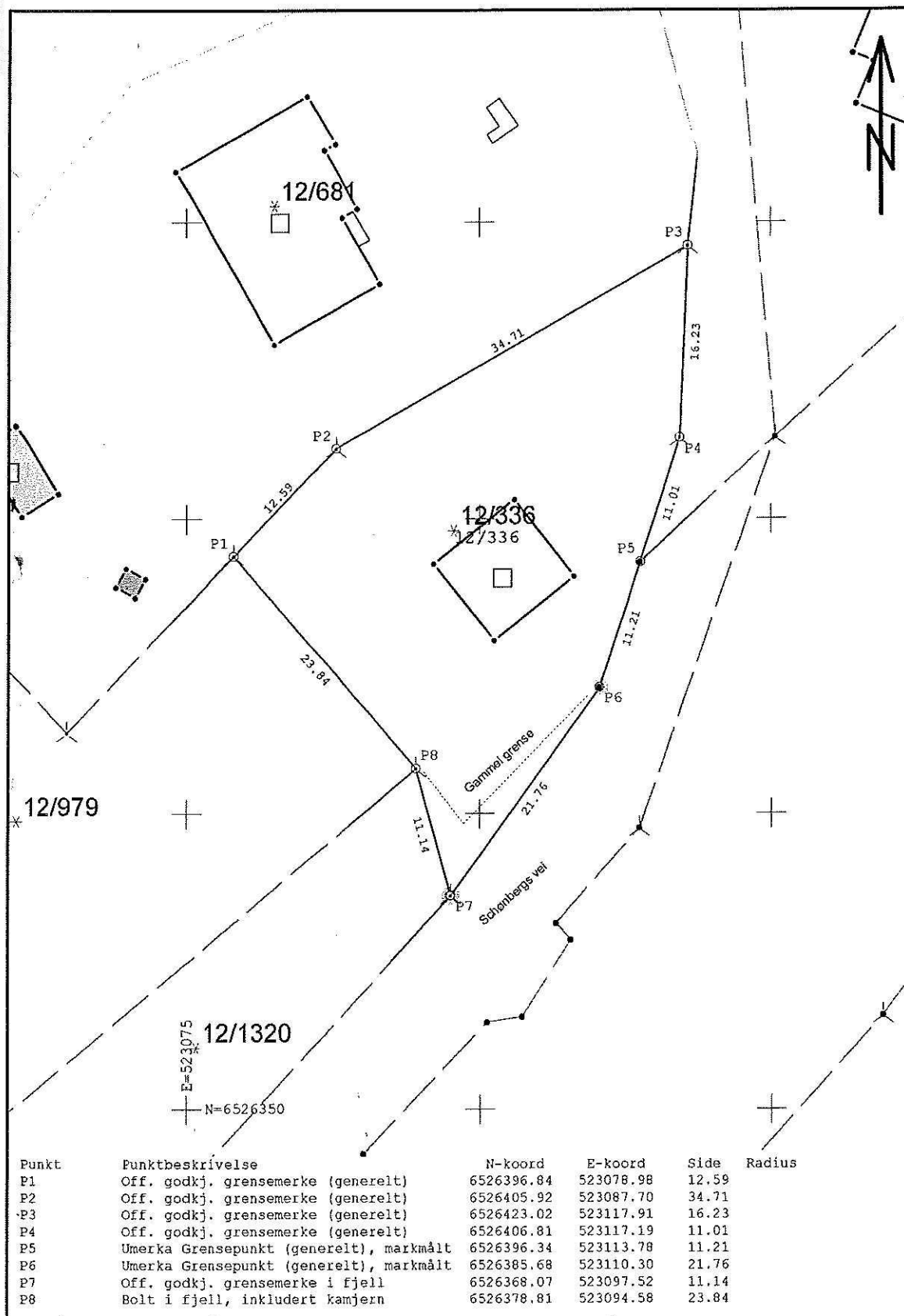
--

Gnr 12	Bnr 336	Festenr
Representasjonspunkt X 6526399 Y 523098		
Kartblad	X	Landsnett
Målestokk 1: 500	Areal 1027.8 m ²	

MÅLEBREVKART

Jnr
022/07

Målebrev nummer
049/62



Dagbok nr. 1053
31. mars 1976.

Kragers kommune

MÅLEBREV

Utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning

over

Parsell av Frydensborgkilen gate/vei nr. (gr.nr. 12 br.nr. 202)

Parsellen er betegnet Eikholt gate/vei nr. (gr.nr. 12 br.nr. 336)

Ar 19 75 den 22.5 ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over "Eikholt", g.nr.12, b.nr.336

Forretningen er forlangt av Margrethe Hanssen v/adv. Egil Midgaard

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Oppmålingssjefen

i nærvær av kartvitne

Stein Aas Andersen

Arne Nystad

Ved forretningen møtte: ¹⁾

Som eier av g.nr.12, b.nr.336, Margrethe Hanssen.
Som nabo eier av g.nr.12/28, Ditte Dahll.
Som nabo eier av g.nr.12/681, Margit Gromstad.
Som fester Reidun Hansen.

Grensebeskrivelse:

Grensen er rette linjer mellom punktene ABCDEFA.
Punktene AFG er merket med bolter.

Parsellen grener:

i øst	mot Schønbergvei	(12/28)	etter	AB=16.23m
i østsydøst	"	" (12/28)	"	BC=22.24m
i sydøst	"	" (12/28)	"	CD=16.40m
i sydvest	"	g.nr.12, b.nr.28	"	DE=28.35m
i nordvest	"	" 12, " 681	"	EF=12.60m
i nordnordvest	"	" 12, " 681	"	FA=34.72m

Areal=970.9 m²

Midtpunkt koordinater: Y=5 8575.50

X=9 8000.30

Kartblad BX - 021/34 - M=1:1000

Forretningen hevet.

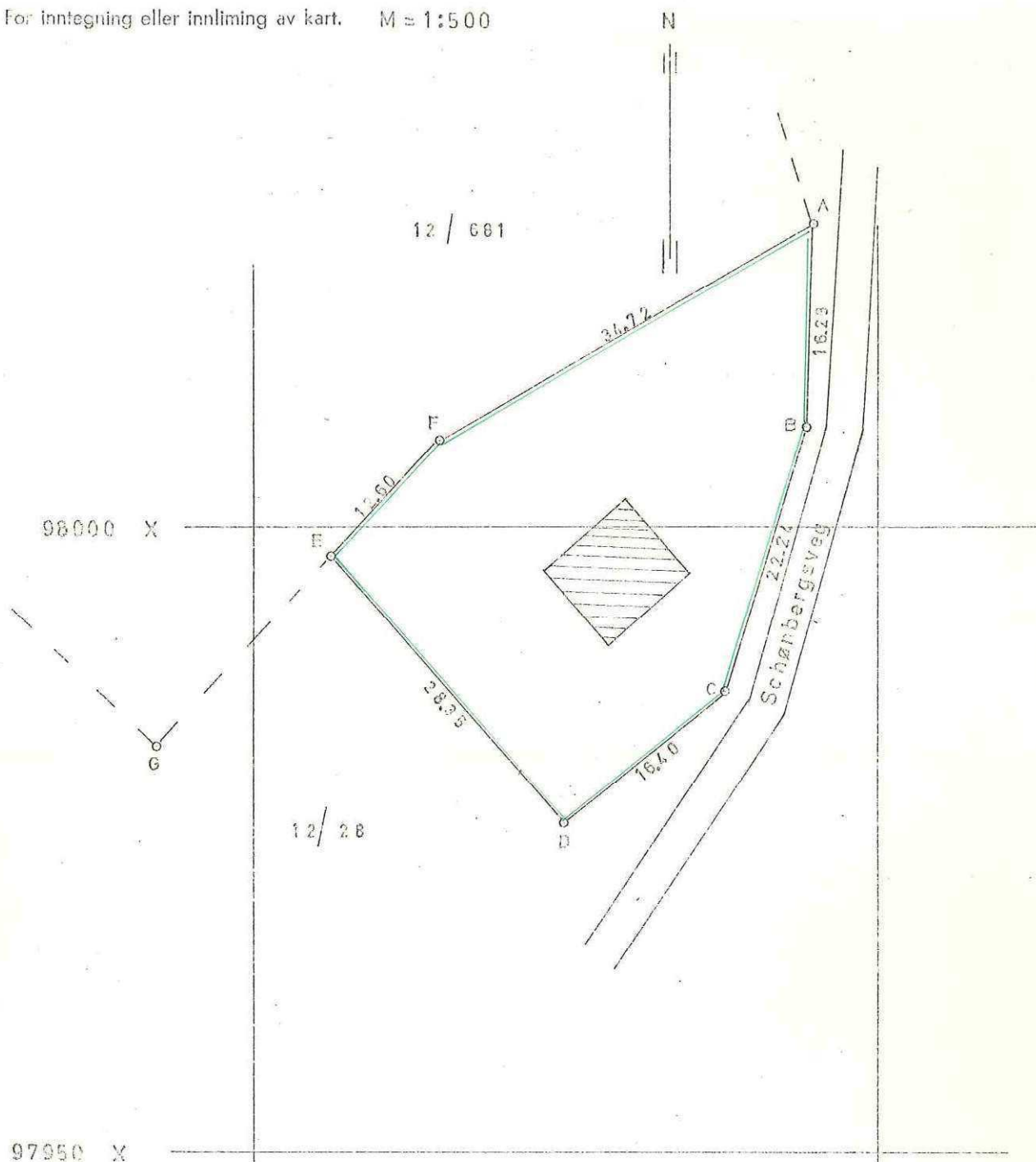
Stein Aas Anderssen
Stein Aas Anderssen

Olaf Keim
Olaf Keim

Arne Nystad
Arne Nystad

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

For inntegning eller innliming av kart. M = 1:500



Koordinater:

	Y	X
495 A	5 8594.85	9 8024.21
496 B	" 8594.26	" 8007.99
497 C	" 8587.58	" 7986.79
498 D	" 8574.90	" 7973.39
499 E	" 8556.15	" 7997.65
500 F	" 8564.79	" 8006.83
501 G	" 8542.20	" 7962.51



Kragerø kommune

Utskriftsdato: 15.06.2026

Postadresse: Postboks 128, 3791 Kragerø

Telefon: 35 98 62 00

E-post: post@kragero.kommune.no

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	4014	Gårdsnr.	12	Bruksnr.	336	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Schønbergs vei 20, 3770 KRAGERØ								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest:	☐	☒
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	☐	☒
Kommentarer:		

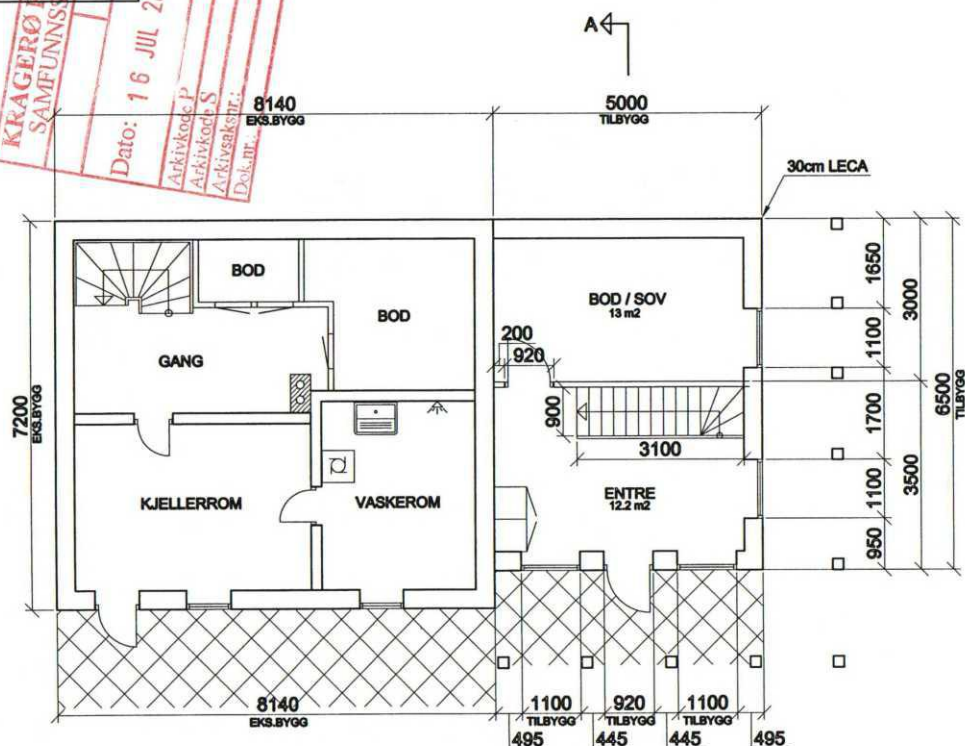
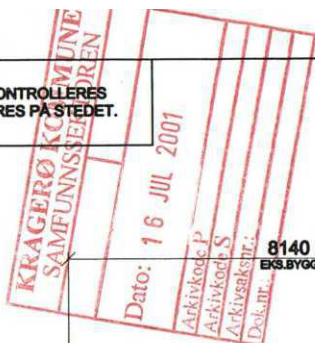
FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFOESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Gbnr 12/336.

Vi kan ikke finne andre tegninger i kommunens arkiver enn det som er vedlagt.

ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES
OG EVT. JUSTERES PÅ STEDET.



PLAN KJELLER



DIMENSJONERING FORETAS
ETTER TABELLER FRA
BYGGFORSKSERIEN.
LIMTREDRAGER SKAL FABRIKK-
DIMENSJONERES.

VENTILASJON I KJØKKEN, BAD, WC OG
VASKEROM MÅ HA TILSTREKKELIG
VENTILASJON OG ETTER GJELDENDE
REGLER ETTER VEILEDER TEKN. FORESKRIFT 97.

NBI'S DETALJBLAD SKAL FØLGES I ALLE
DELER AV BYGGET.

200 mm ISOLASJON I BINDINGSVERKSVEGG
OG 300 mm ISOLASJON I TAK.

Vedlegg nr.:

PLAN KJELLER

Dato: 06.07.01

GHR.: 12

BWR.: 336

TILBYGG TIL BOLIG

SCHØNBERGSVEI 20
KRAGERØ

LIEN

Målestokk 1:100

SIVILARKITEKT
SIGURD BOTHNER
MMAL NPA

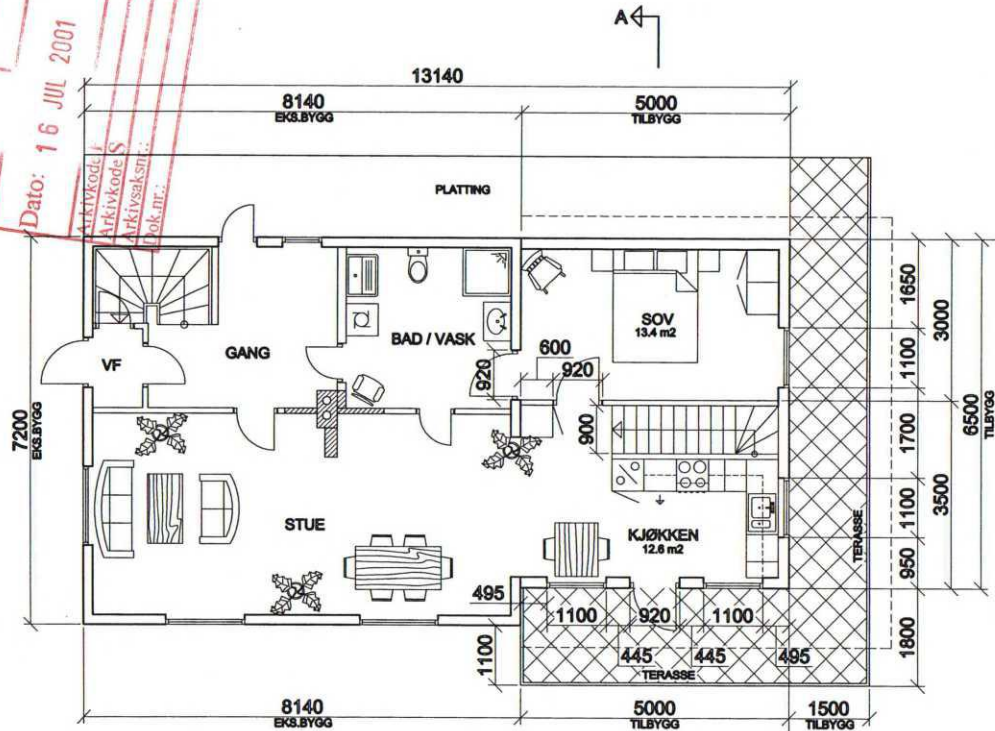
Bartnebygga 5, 3770 Kragerø
Tlf: 35 98 23 05 Fax: 35 98 56 81
Mobil: 91 13 88 07

ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES
OG EVT. JUSTERES PÅ STEDET.

KRAGERØ KOMMUN
SAMFUNNSSEKTOREN

Dato: 16 JUL 2001

Arkivkode: S
Arkivsaksnr.:
Dok.nr.:



PLAN 1.ETG.

DIMENSJONERING FORETAS
ETTER TABELLER FRA
BYGGFORSKSERIEN.
LIMTREDRAGER SKAL FABRIKK-
DIMENSJONERES.

VENTILASJON I KJØKKEN, BAD, WC OG
VASKEROM MÅ HA TILSTREKKELIG
VENTILASJON OG ETTER GJELDENE
REGLER ETTER VEILEDER TEKN. FORESKRIFT 97.

NBI'S DETALJBLAD SKAL FØLGES I ALLE
DELER AV BYGGET.

200 mm ISOLASJON I BINDINGSVERKSVEGG
OG 300 mm ISOLASJON I TAK.

Vedlegg nr.:

PLAN 1.ETG.

Dato: 06.07.01

GNR.: 12 BNR.: 336

TILBYGG TIL BOLIG

SCHØNBORGVEI 20
KRAGERØ

LIEN

Målestokk 1:100

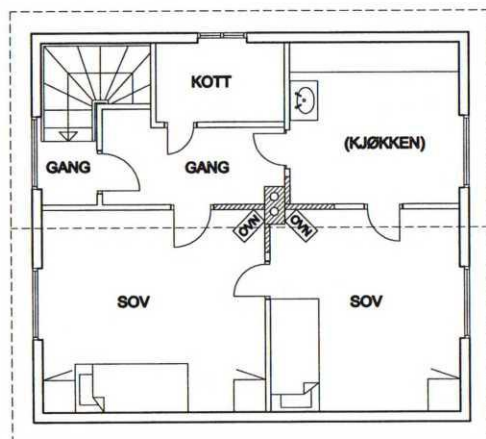
SIVILARKITEKT
SIGURD BOTHNER
MINA NPA

Barthelemygata 5, 3770 Kragerø
Tlf: 35 98 23 05 Fax: 35 98 88 81
Mobil: 91 13 88 07

KRAGERØ KOMMUNE
SAMFUNNSSEKTOREN

Dato: 16 JUL 2001

Arkivkode P
Arkivkode S
Arkivsak nr.:
Dok.nr.:



PLAN 2.ETG.



DIMENSJONERING FORETAS
ETTER TABELLER FRA
BYGGFORSKSERIEN.
LIMTREDRAGER SKAL FABRIKK-
DIMENSJONERES.

VENTILASJON I KJØKKEN, BAD, WC OG
VASKEROM MÅ HA TILSTREKkelig
VENTILASJON OG ETTER GJELDENDE
REGLER ETTER VEILEDER TEKN. FORESKRIFT 97.

NBI'S DETALJBLAD SKAL FØLGES I ALLE
DELER AV BYGGET.

200 mm ISOLASJON I BINDINGSVERKSVEGG
OG 300 mm ISOLASJON I TAK.

Vedlegg nr.:

PLAN 2.ETG.

Dato: 06.07.01

GWR: 12

BWR: 336

TILSYSS TIL BOLIG

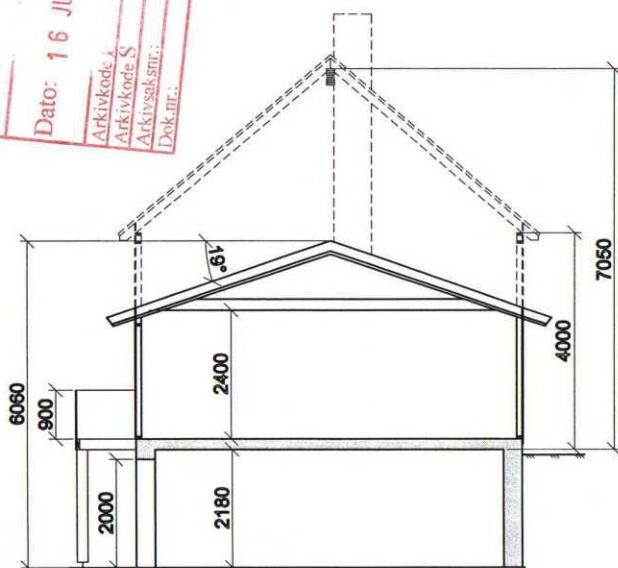
SCHØNBERGSVEI 20
KRAGERØ

LIEN

Målestokk 1:100

SIVILARKITEKT
SIGURD BOTHNER
MHAL NPA

Bartholbrygga 5, 3770 Kragerø
Tlf: 35 95 23 05 Fax: 35 95 88 81
Mobil: 91 13 88 07



SNITT A-A

TAKSTOLER TILPASSES PÅ STEDET (PLASSLAGES)

Vedlegg nr.:

SNITT A-A

Date: 06.07.01

GNR.: 12 BNR.: 336

TILBYGG TIL BOLIG

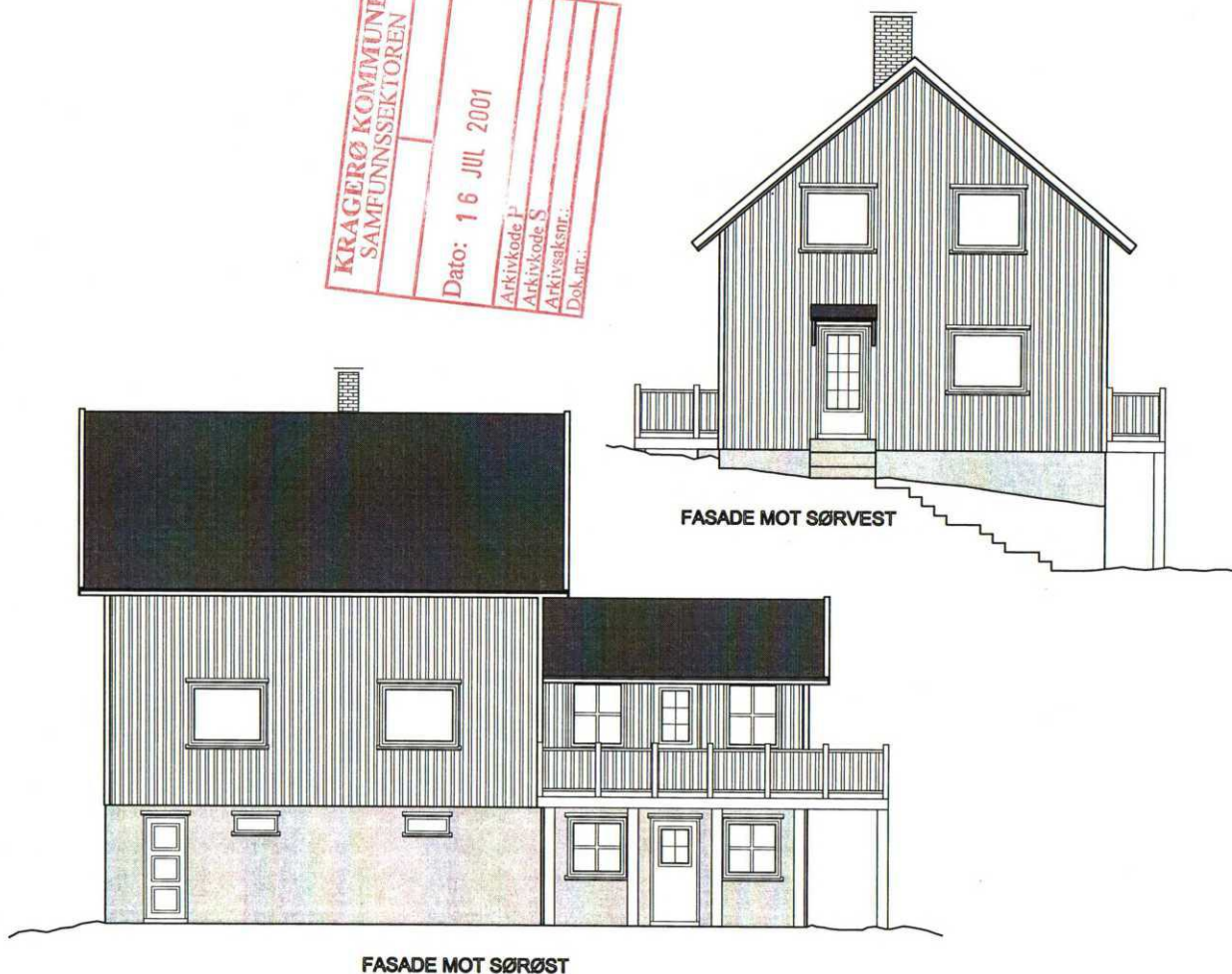
SCHØNBERGSVEI 20
KRAGERØ

LIEN

Målestokk 1:100

SIVILARKITEKT
SIGURD BOTHNER
MHAL NPA

Berthebrygga 5, 3770 Kragerø
Tlf: 35 98 23 05 Fax: 35 98 66 81
Mobil: 91 13 88 07



Vedlegg nr.:

FASADE

Date: 25.05.01

GNR.:12

BMR.: 336

TILBYGG TIL BOLIG

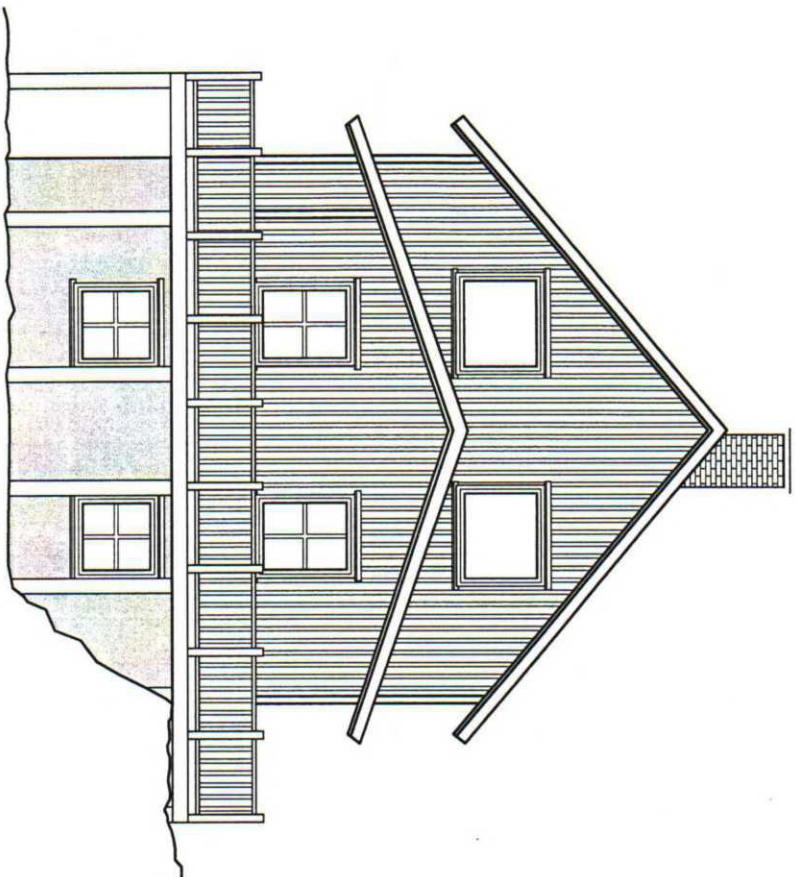
SCHØNBERGSVEI 20
KRAGERØ

LIEN

Målestokk 1:100

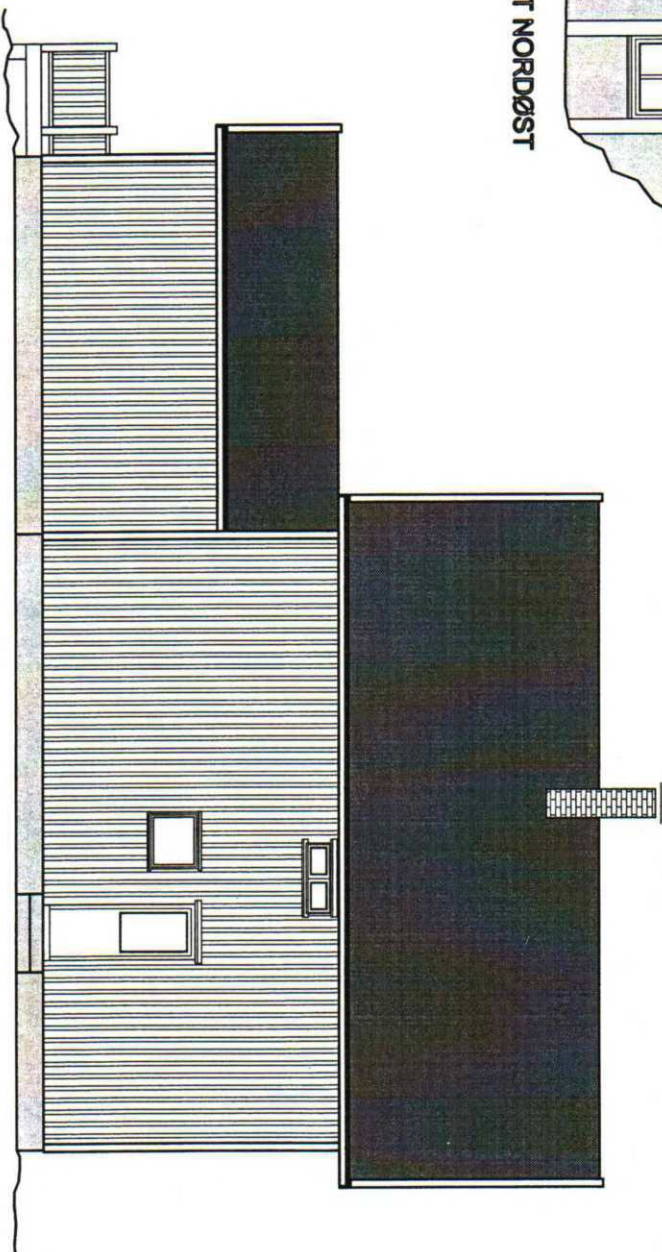
SIVILARKITEKT
SIGURD BOTHNER
MVAL NPA

Barthelemygata 5, 3770 Kragerø
Tlf: 36 98 23 86 Fax: 36 98 68 61
Mobil: 91 13 88 07



FASADE MOT NORDØST

KRAGERØ KOMMUNE	
SAMFUNNSSEKTOREN	
Dato: 16 JUL 2001	
Arkivkode:	
Arkivkode S	
Arkivsaksnr.:	
Dok.nr.:	



FASADE MOT NORDVEST

Vedlegg nr.:

FASADE

Dato: 26.06.01

GNR.: 12

BNR.: 336

TILBYGG TIL BOLIG

SCHIBBERGSVEI 20
KRAGERØ

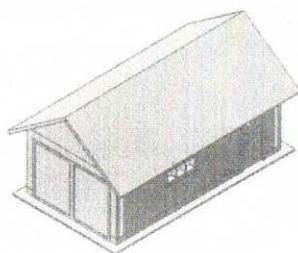
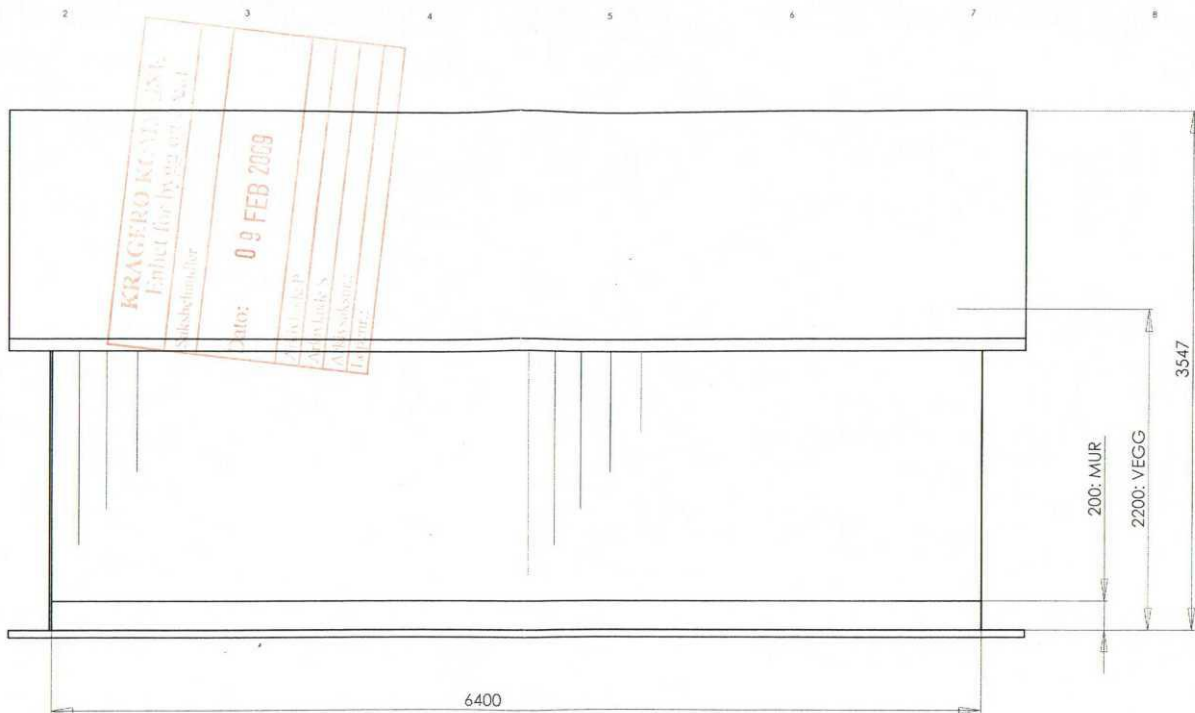
LIEN

Målestokk 1:100

SVILARTEKT
SIGURD BØTHNIEER
MRAL NPA

Barkhøyvege 5, 3770 Kragerø
Tlf: 36 98 23 86 Fax: 36 98 88 81
Mobil: 91 13 88 07

Nr. 2.



TITLE:

**GARAGE.
SEIT FRA VEST**

21.05.2008

DWG. NO:

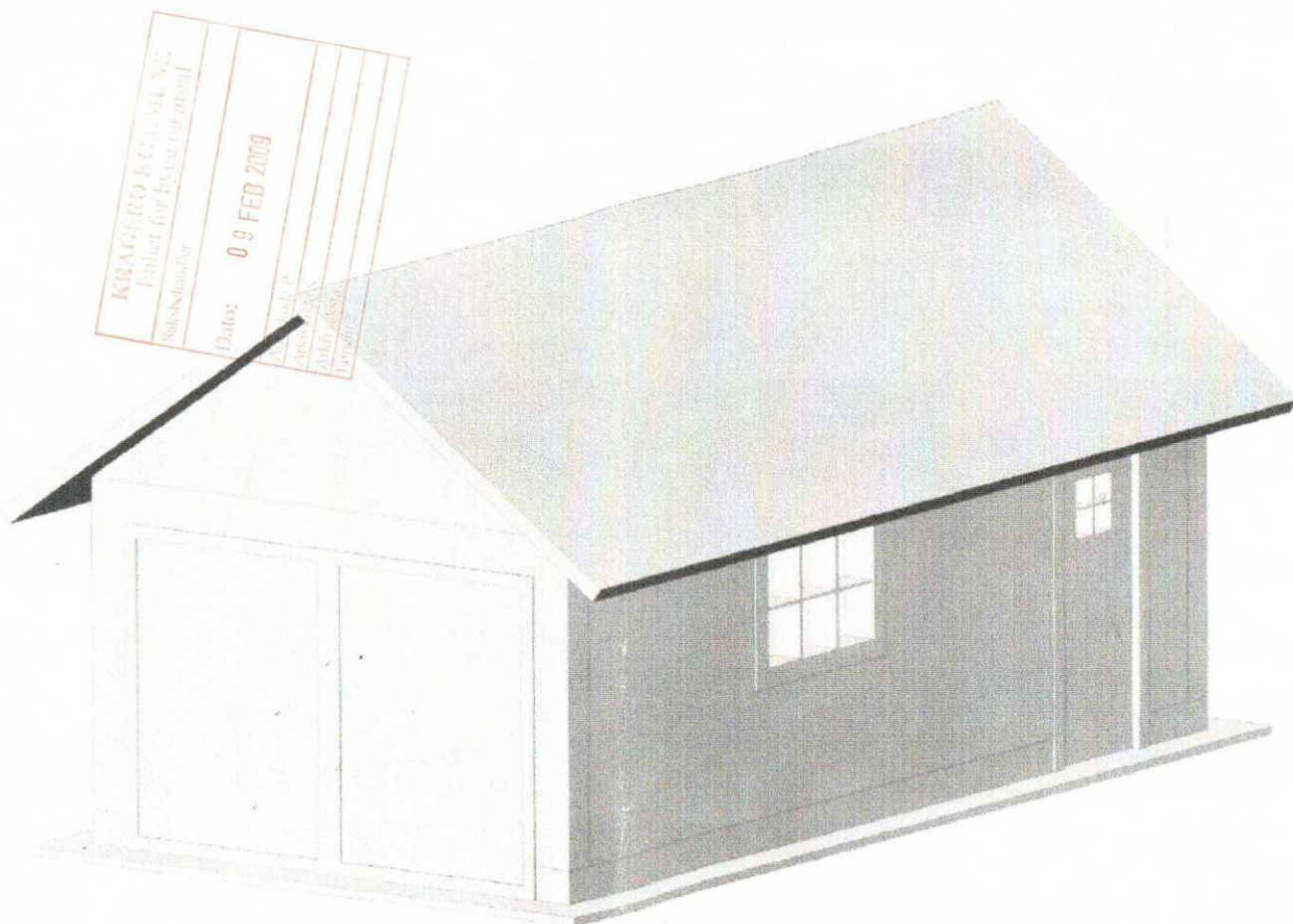
Jourin Lien
Scherbergswil
3770 Frigera

A3

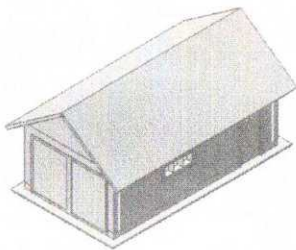
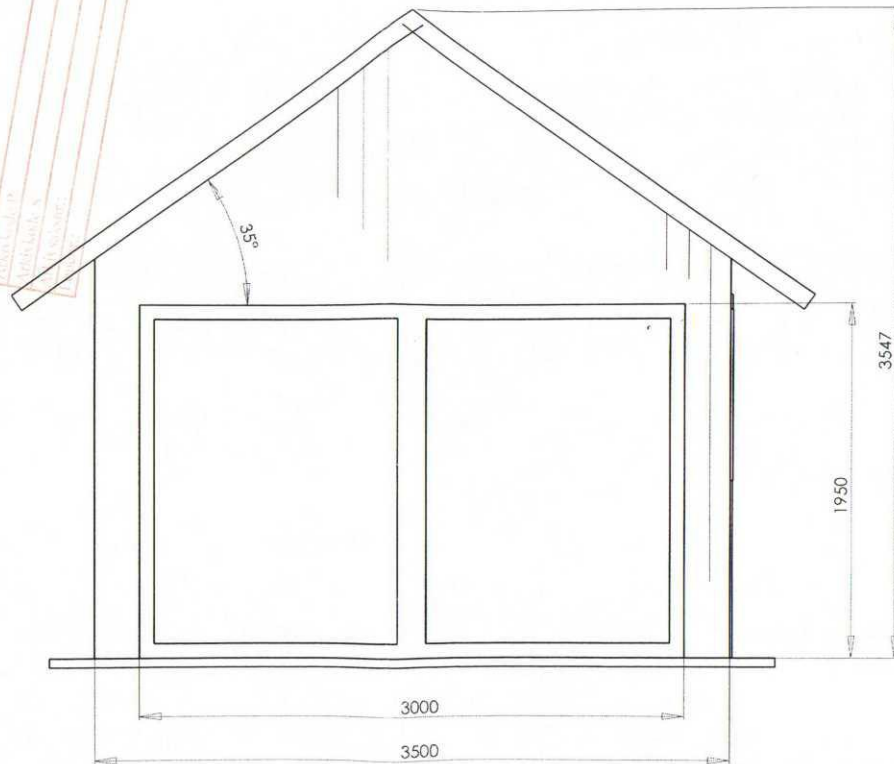
SCALE: 1:100

SHEET 1 OF 1

Nr. 3



Nr. 4.



TITLE

**GARAGE.
SETT FRA SYD**

21.05.2008

DWG. NO.

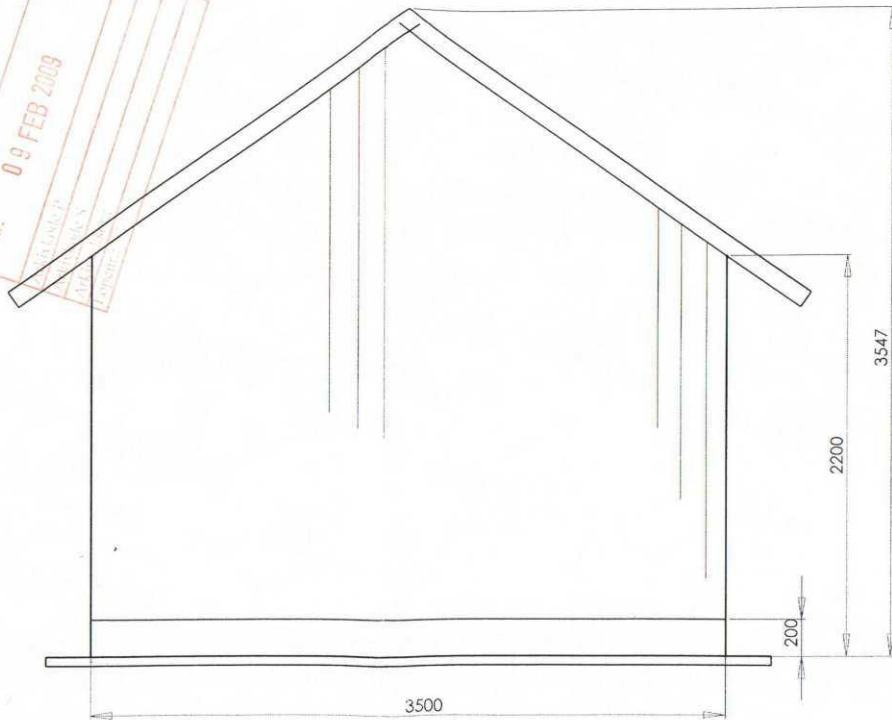
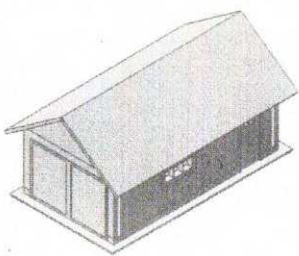
Johanne Lien
Scharbergtveit
3770 Kragerø

A3

SCALE 1:100

SHEET 1 OF 1

Nr. 5.



TITLE:

**GARAGE,
SETT FRA NORD**

21.05.2008

DWG NO:

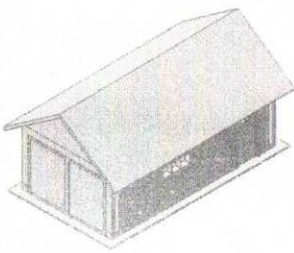
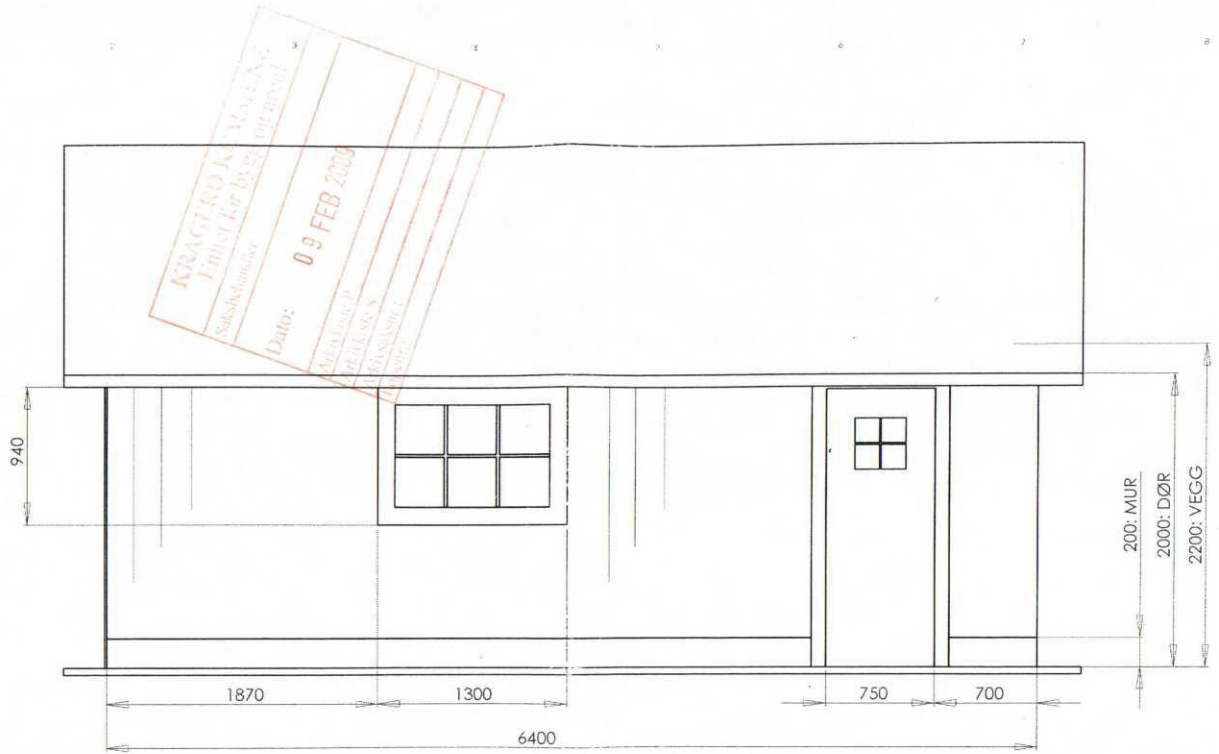
Jorunn Lien
Schanbergvei
3770 Trøgstad

A3

SCALE: 1:100

SHEET 1 OF 1

Nr. 6



TITLE:

**GARAGE.
SETT FRA ØST**

21.05.2008

DWG NO.:

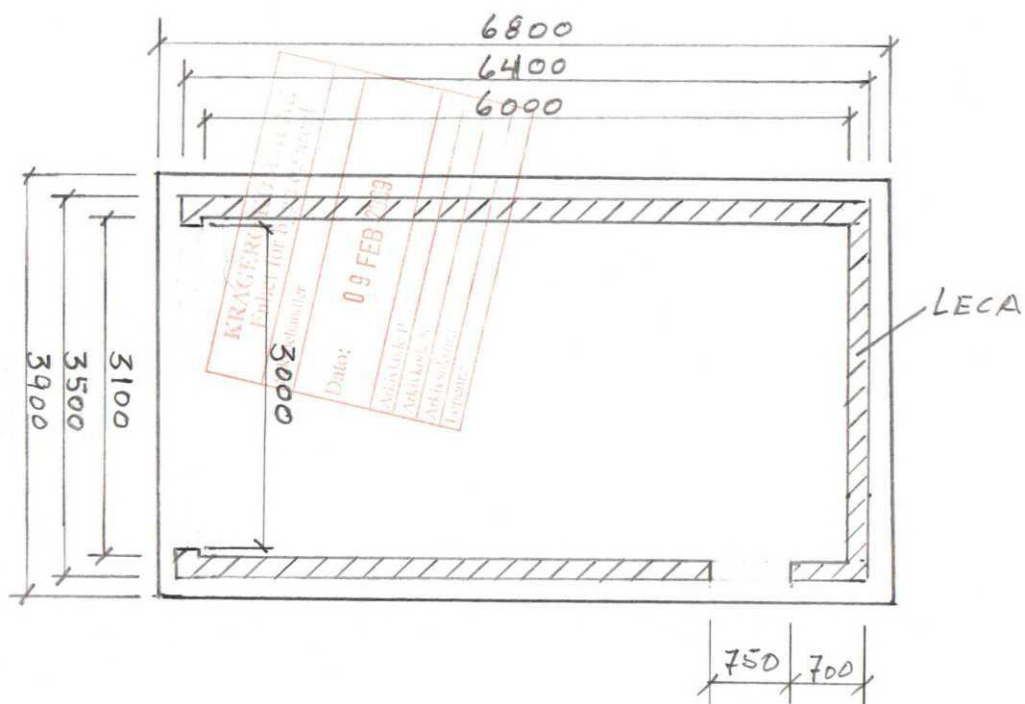
Sprungh Linn
Scharnbergsvær
3770 Froland

A3

SCALE: 1:50

SHEET 1 OF 1

Nr 7

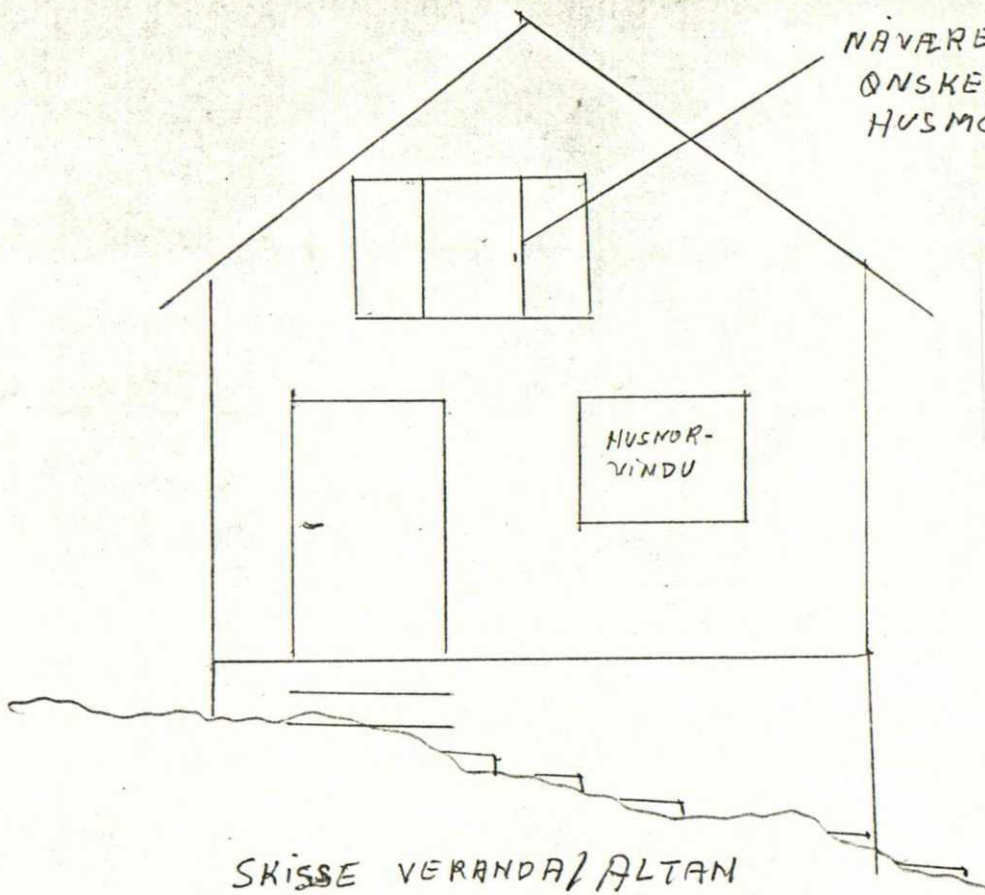


04.02.2009
GARAGE
PLAN
JORUNN LIEN
SCHØNBERGSVEI 20

A4

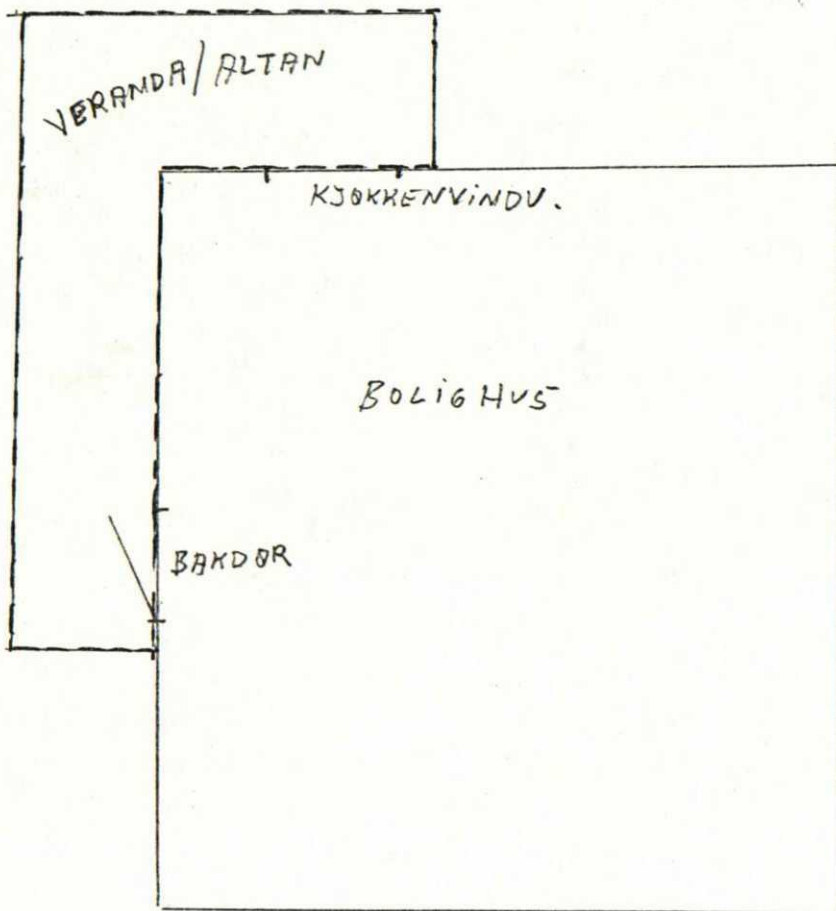
SKISSE GAVL VEGG. SYD/VEST.

NÅVÆRENDE VINDU SOM
ØNSKES BYTTET MED
HUSMORVINDU.

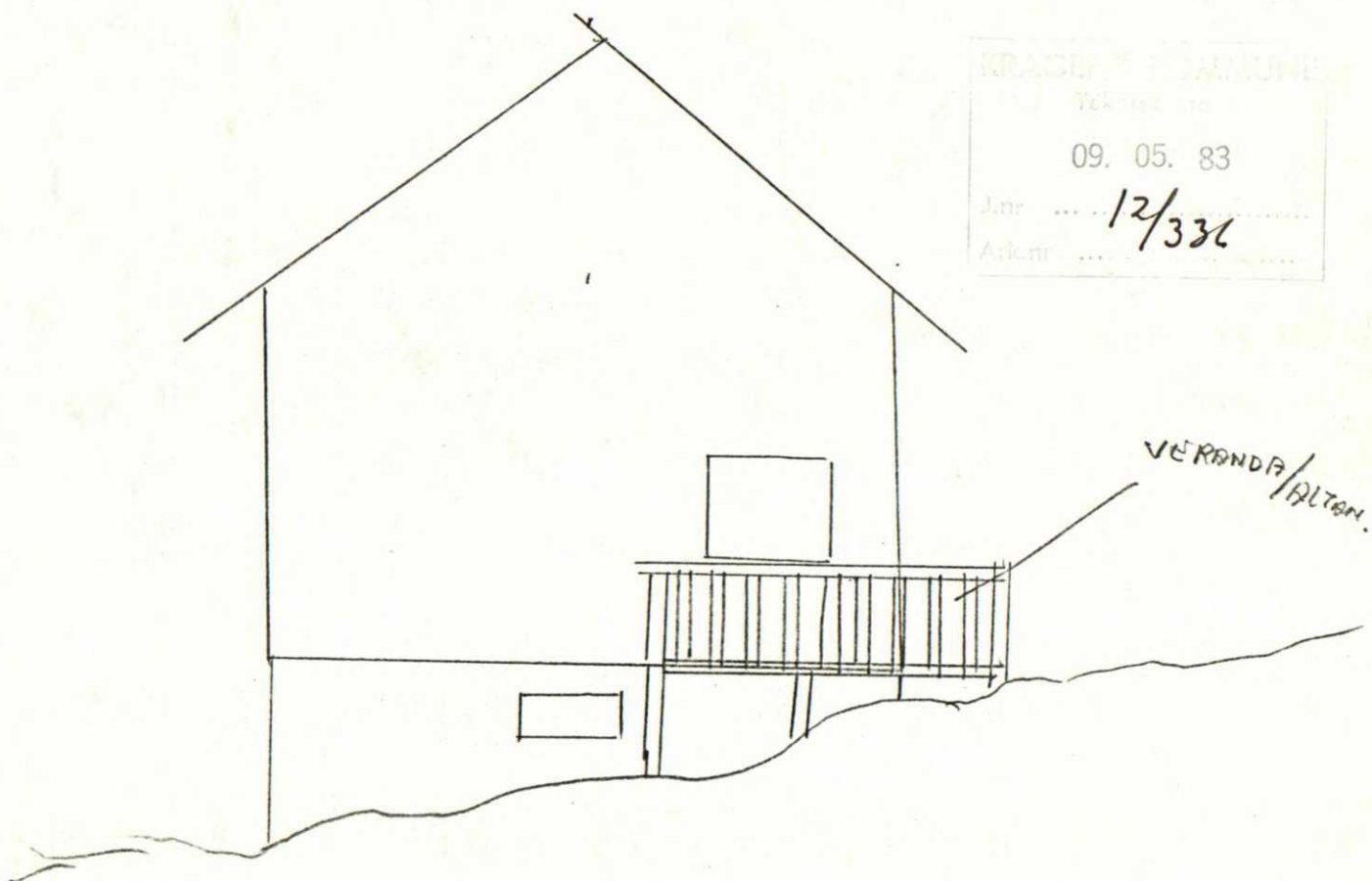


09. 05. 83

12/331

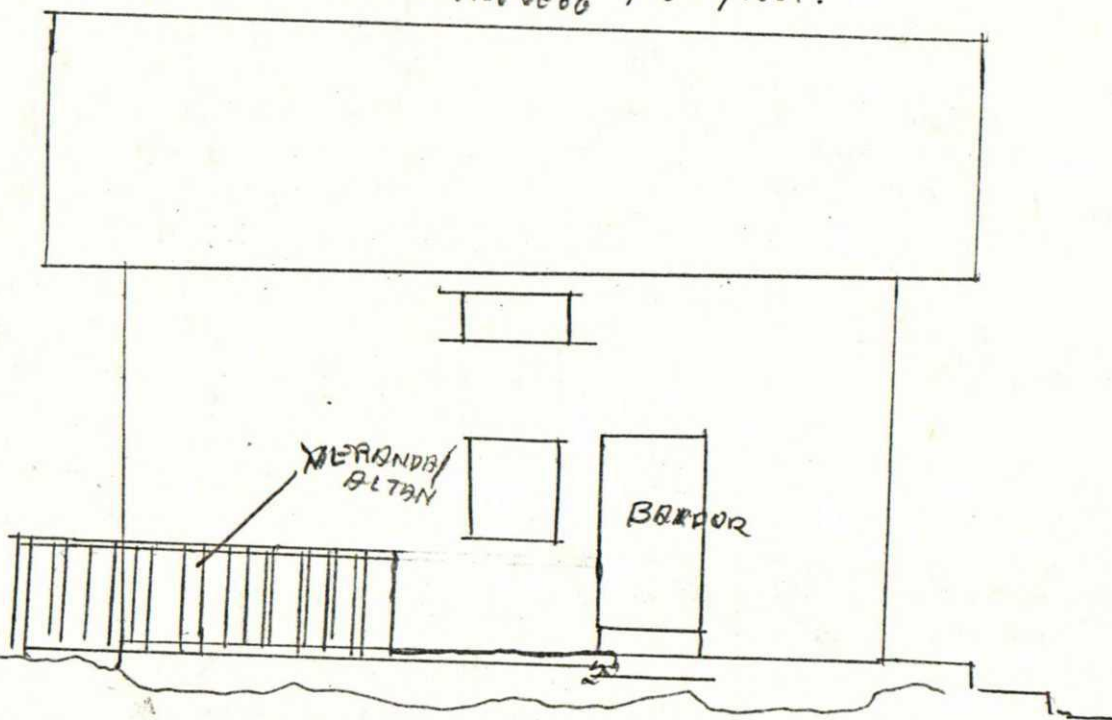


SKISSE GAVLVEGG NORD/ØST.



KRAGERØ F. HANSEN
Teknisk tegning
09. 05. 83
Jnr ... 12/336 ...
Arkiv ...

SKISSE LÅNVEGG NORD/VEST.





Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kragerø kommune

Kommunenr.	4014	Gårdsnr.	12	Bruksnr.	336	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Schønbergs vei 20, 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 1 028 m ²
	Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Områdenavn B
	Delareal 1 028 m ²
	BestemmelseOmrådenavn Kragerø
	KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 155 m ²
	KPHensynsonenavn H370
	KPFare Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Delareal	1 028 m ²
KPHensynsonenavn	H910_92a
KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplaner under arbeid

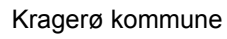
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2026004
Navn	Kommuneplanens arealdel for Kragerø Kommune 2026-2034
Status	Planlegging igangsatt
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	<table> <tr> <td>Delareal</td><td>1 028 m²</td></tr> <tr> <td>Formål</td><td>Boliger</td></tr> </table>	Delareal	1 028 m ²	Formål	Boliger
Delareal	1 028 m ²				
Formål	Boliger				



Eiendom: 12/336
Adresse: Schønbergs vei 20
Utskriftsdato: 15.06.2026
Målestokk: 1:1000

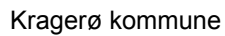


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

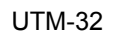
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



Eiendom: 12/336
Adresse: Schønbergs vei 20
Dato: 15.06.2026
Målestokk: 1:1000



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 nasjonalt standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.ledd)

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Områder for herberger og bevertningssteder

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1.ledd)

-  Friluftsområde (på land)
-  Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
-  Naturvernområde (på land)
-  Naturvernområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1.ledd)

-  Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.3)

-  Fritidsbebyggelse
-  Renovasjonsanlegg
-  Lekeplass

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)

-  Naturområde

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)

-  Faresone - Annen fare

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



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 formål (jfr. Plan og bygningsloven av 1985 - § 25)

1. Byggeområder

- 1.1 Boliger
- 1.2 Service – bevertning, konferanse og overnatting
- 1.3 Konsentrert boligbebyggelse
- 1.4 Utleiehytter/serviceformål
- 1.5 Offentlig formål
- 1.6 Særskilt allmennytting formål
- 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 småbåtanlegg – 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 tomte 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 1 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 innretninger i tilknytning til områdets funksjon som barnehage, og aktiviteter som naturlig kan knyttes til dette formål.

Nye bygninger kan oppføres i 2 etasjer, eventuelt med underetasje 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 bygninger 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. Bebyggelsen 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 Kjørveie 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 til 12,5 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 1,5 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 oppføres 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 settes ut stengsler eller annen innretning som er til hinder for slik bruk av området. Badeområdet skal merkes 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 serviceformål 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 godkjennes 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.



Kragerø kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Telefon: 35 98 62 00

Utskriftsdato: 15.06.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kragerø kommune

Kommunenr.	4014	Gårdsnr.	12	Bruksnr.	336	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Schønbergs vei 20, 3770 KRAGERØ								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTOFLERUNG 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.



JORUNN LIEN
SCHØNBERGS VEI 20
3770 KRAGERØ

Saksnr: 1003488 **Dato:** 06.01.2023 **Saksbeh.:** Kjetil Kristiansen

Grenland brann og redning gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Schønbergs vei 20, bruksenhet H0101, 3770 KRAGERØ den 06.01.2023

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6. Kap. 2.

Til stede:

Eier/representant for eier: JORUNN LIEN
For brannvesenet: Kjetil Kristiansen

Formål

Formålet med feiing/tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Feiing/tilsynet omfatter tilsyn med at eier/bruker etterlever kravet om at fyringsanlegget er bygget, vedlikeholdt og virker som forutsatt.

Innledning

Feiing og tilsyn gjennomføres etter risiko. Hyppigheten fastsettes på grunnlag av bruken, type skorstein/ildsted og feierens faglige vurdering. Dersom avvik som har betydning for brannsikkerheten eller atkomsten for feieren blir avdekket, vil det blir gjort oppmerksom på dette nedenfor. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at det ikke finnes flere avvik da feiing/tilsyn utføres visuelt.

Status

Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at avvik på fyringsanlegget ikke finnes. I Forskrift om brannforebygging kapittel 2 er det stilt krav om forebyggende plikter for eieren av byggverk. Denne saken er herved formelt avsluttet.

Spørsmål rettes til Kjetil Kristiansen på kjetil.kristiansen@gbr.no eller **91 38 84 02**.

Med vennlig hilsen

Kjetil Kristiansen
Brannforebygger
91 38 84 02
kjetil.kristiansen@gbr.no

Grenland brann og redning IKS

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Postadresse

Hydrovegen 53, 3936 Porsgrunn.
Postadresse: Postboks 128, 3901
Porsgrunn

Fakturaadresse

Grenland brann og redning IKS
Fakturamottak
Postboks 150, 3901 Porsgrunn



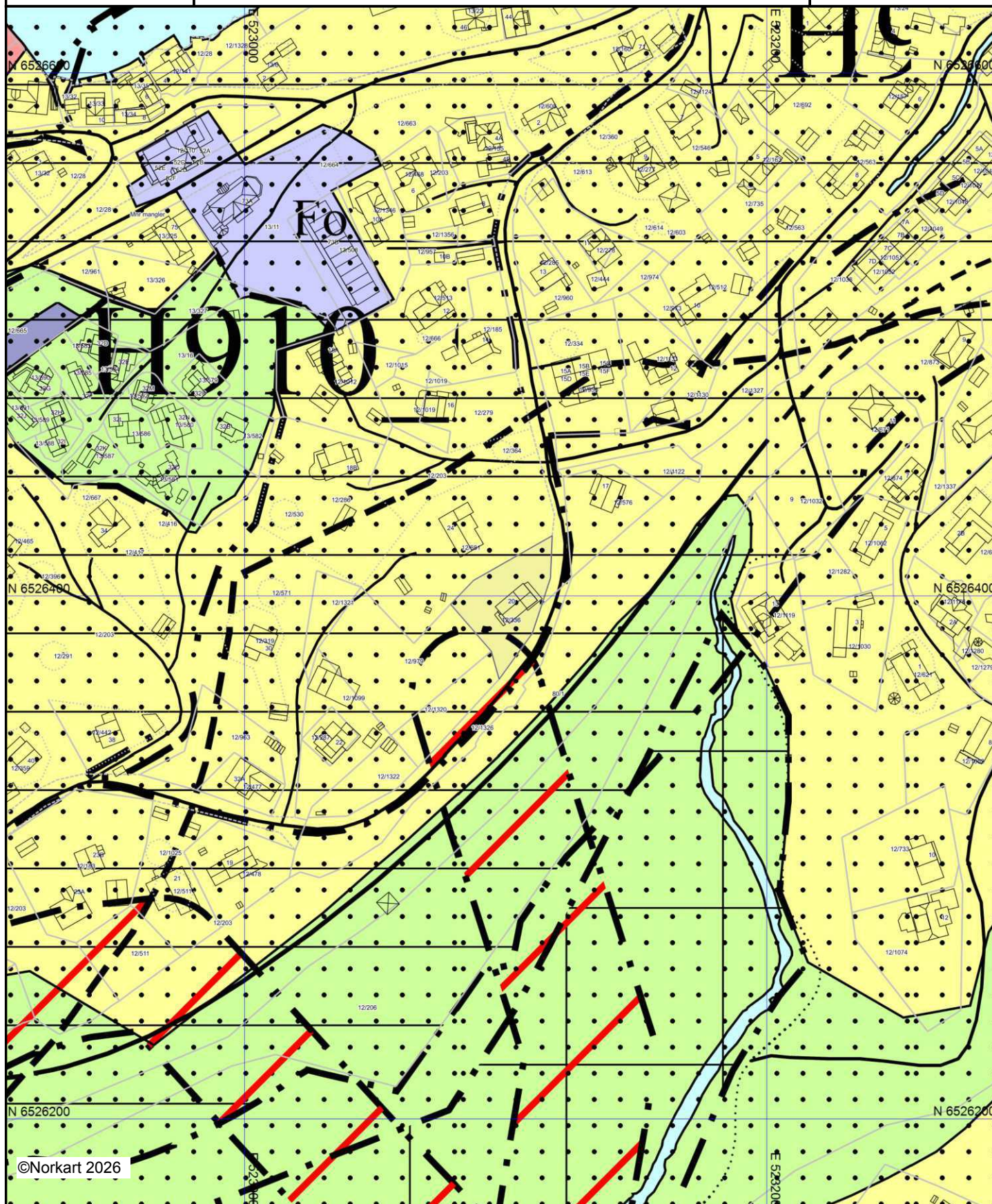
Kragerø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 12/336
Adresse: Schönbergs vei 20
Dato: 15.06.2026
Målestokk: 1:2000



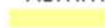
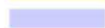
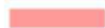
UTM-32



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

Tegnforklaring

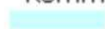
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-

-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Forretninger - eksisterende
-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - eksist
-  Fritids- og turistformål - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsmål sa

-  LNFR-areal - eksisterende

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 - eksisterende
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

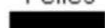
Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-

-  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 - eksisterende
-  Hovedveg tunnel - eksisterende
-  Samleveg - eksisterende
-  Adkomstveg - eksisterende
-  Gang-/sykkelveg - eksisterende
- Abc Påskrift arealformål/arealbruk
- Abc Kommune(del)plan - påskrift



Kragerø kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Telefon: 35 98 62 00

Utskriftsdato: 15.06.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kragerø kommune

Kommunenr.	4014	Gårdsnr.	12	Bruksnr.	336	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Schønbergs vei 20, 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
Avløp	9 992,46 kr
Eiendomsskatt	7 629,96 kr
Feiing	791,04 kr
Renovasjon	5 130,00 kr
Vann	6 037,20 kr
Sum	29 580,66 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt bolig	0%	1907700 0/00	4.00	1/1	0 %	7 631,00 kr	3 814,98 kr
Renovasjon	25%	1 Stat.	5025.00	1/1	0 %	5 025,00 kr	2 512,50 kr
Feieavgift	0%	1 Pipe	484.80	1/1	0 %	484,80 kr	242,40 kr
Vannavgift	15%	150 m ³	22.00	1/1	0 %	3 299,92 kr	1 673,65 kr
Vann abonnementsgebyr	15%	1 Kr	2806.00	1/1	0 %	2 806,00 kr	1 423,31 kr
Kloakkavgift	15%	150 m ³	46.80	1/1	0 %	7 020,75 kr	3 561,55 kr
Kloakk abonnementsgebyr	15%	1 Kr	3428.20	1/1	0 %	3 428,20 kr	1 738,94 kr
					Sum	29 695,67 kr	14 967,33 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 UTOVERING 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

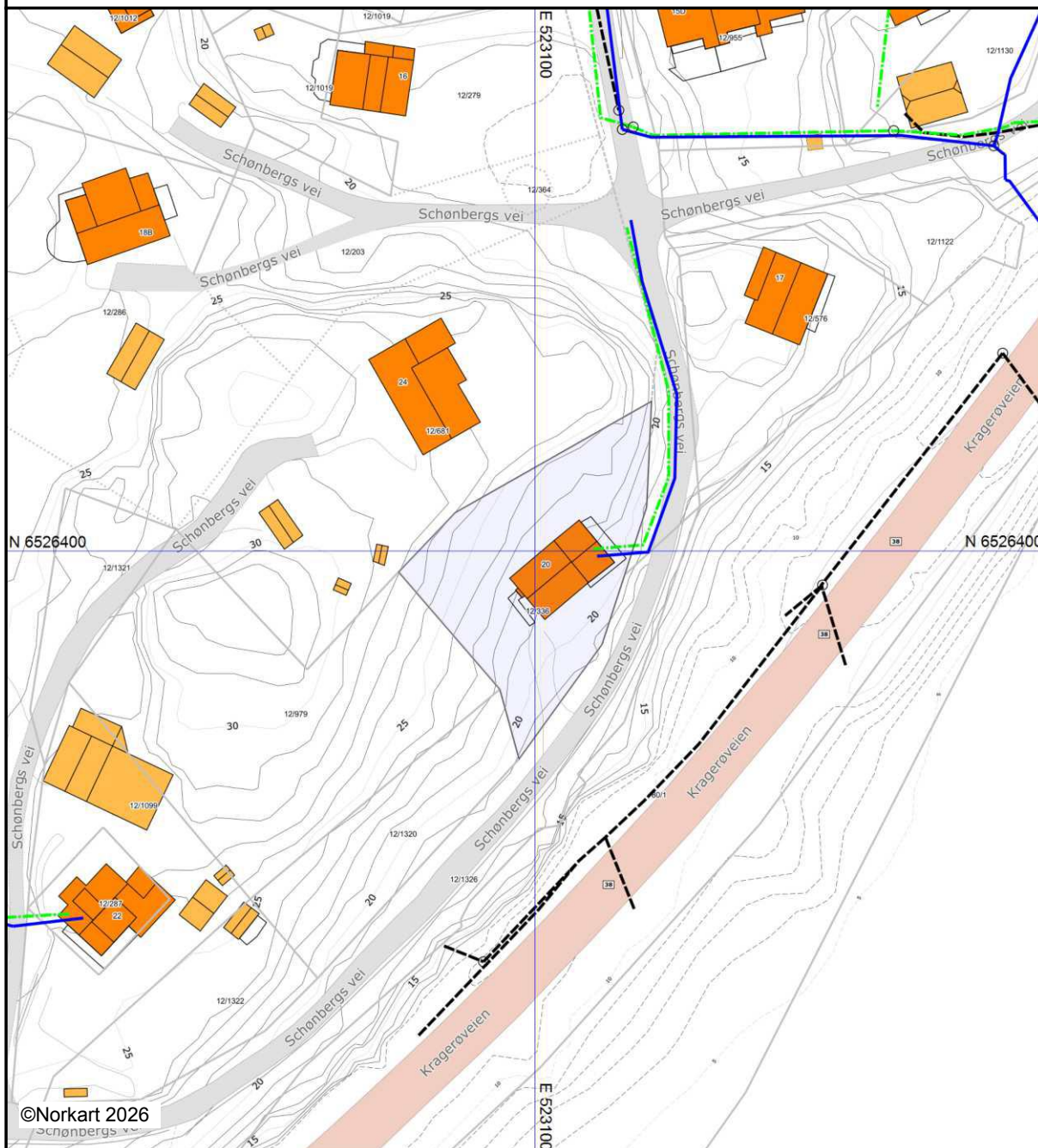
Eiendom: 12/336
Adresse: Schönbergs vei 20
Dato: 15.06.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

	Vannledning		Overvannsledning		Kum		Hydrant
	Spillvannsledning		Avløp felles		Sluk		

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

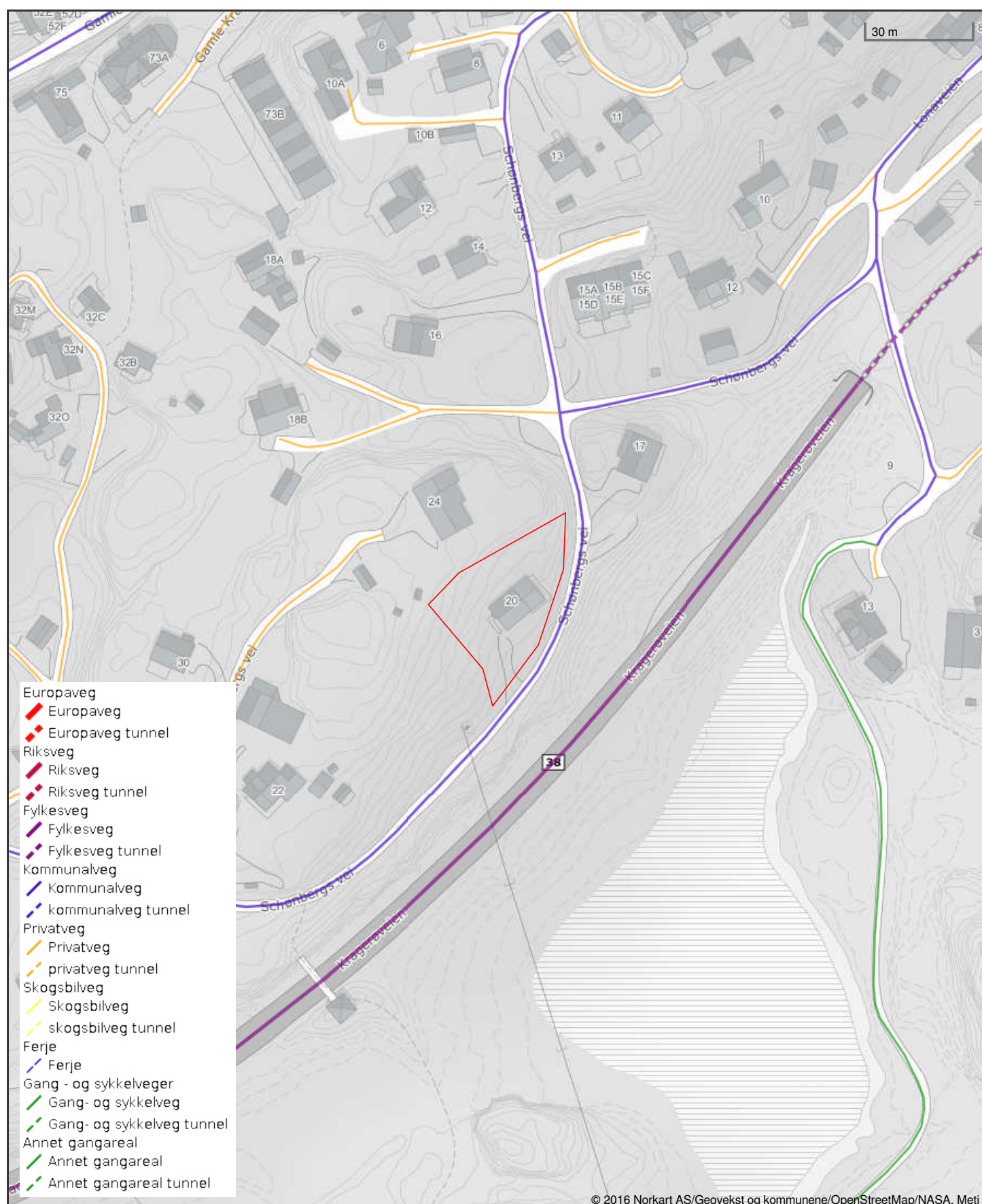


©Norkart 2026

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

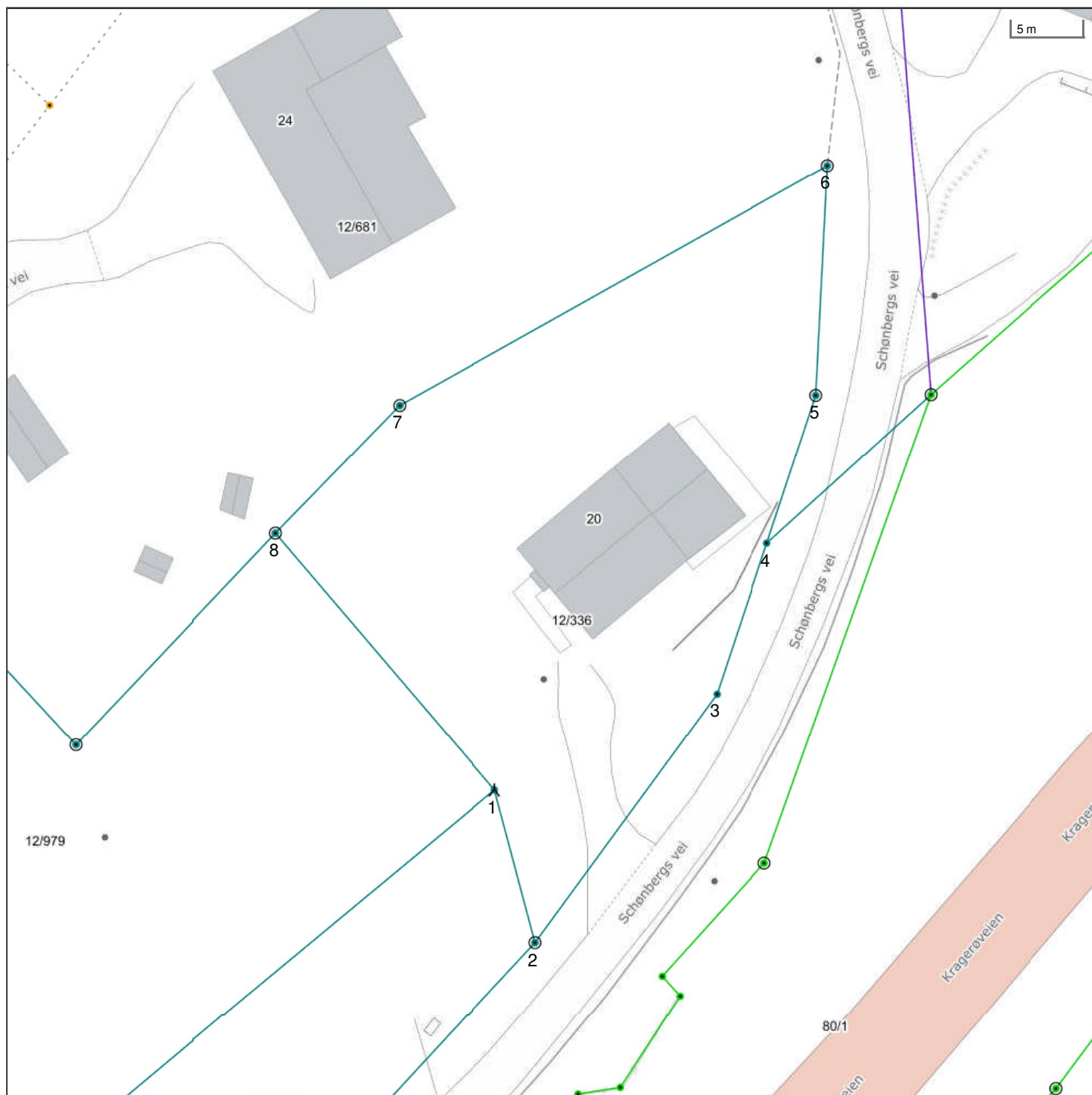


Vegstatuskart for eiendom 4014 - 12/336//



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.

Eiendomskart for eiendom 4014 - 12/336//



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	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 027,90 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6526399	Øst	523098

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6526378,81	523094,58	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	23,84	
2	6526368,07	523097,52	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,14	
3	6526385,68	523110,3	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,76	
4	6526396,34	523113,78	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,21	
5	6526406,81	523117,19	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,01	
6	6526423,02	523117,91	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,23	
7	6526405,92	523087,7	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,71	
8	6526396,84	523078,98	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,59	

Kommune	Kragerø Rådhusgata 2 3770 KRAGERØ 00963946902
---------	---

MÅLEBREV	☒ uten grensejustering ☐ med grensejustering
J.nr.	022/07
Målebrev nr.	049/62
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.	

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	12	336	
	Bruksnavn/adresse Eikholt		
Areal	1027.8 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 arealoverføring etter reglene om grensejustering.

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

Dato for forretningen	3.4.2007		
Rekvirent	Statens vegvesen , Peter G.Dahll, Jorunn Lien	Gnr. 12	Bnr. 206
Bestyrer	Knut Jarle Sørдалen		
Forretning	Kartforretning med grensejustering over eiendommen Eikholt, gnr.12 bnr.336. Justeringa består i at bnr. 336 har fått ca 57 kvm fra bnr. 206.		

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Kragerø	03.04.2007	<i>Knut Jarle Sørдалen</i> Knut Jarle Sørдалen	<i>Jon E. Hirsti</i> Jon Einar Hirsti

GAB

Registreringsstempel

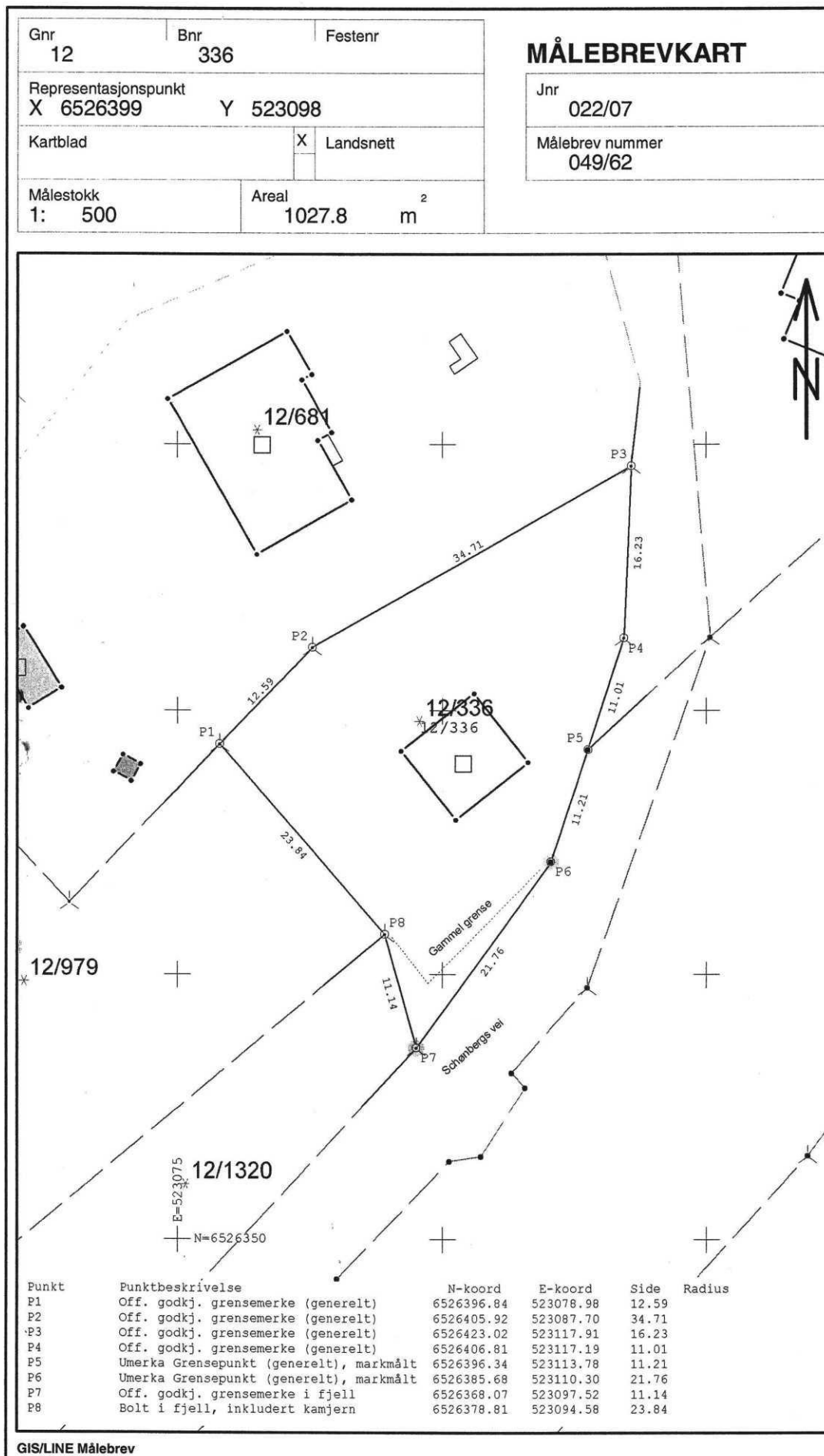
Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

Doknr: 438458 Tinglyst: 01.06.2007 STATENS KARTVERK

Påtegninger (rettelser o.l.)

--



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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER 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 20, 3770 Kragerø
Gnr. 12, Bnr. 336, Kragerø kommune.

Oppdragsnummer:

322260093

Meglerforetak:

Privatmegleren Kragerø

Saksbehandler:

Heljar Hogner

Telefon / Mobil:

35 98 30 00 / 468 06 369

E-post:

heljar.hogner@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---|--|--|
-