PRIVATMEGLEREN

LISTRANDVEIEN 12

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Listrandveien 12, 3766 SANNIDAL
KRAGERØ kommune
gnr. 72, bnr. 33

Sum areal alle bygg: BRA: 143 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 31.07.2025 **Rapportdato:** 01.08.2025 **Oppdragsnr.:** 10062-1283 **Referansenummer:** TC6591

Autorisert foretak: Ramberg Takst

Ramberg Takst
tlf. 952 49 009
knut@bjerketangen.no
Bjerketangen 34 -
3790 Hølle

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst v/Knut Ramberg ble kontaktet av Tandra Tina Anderson og Jan Erik Aasen for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av huset med adresse Listrandveien 12 i Kragerø Kommune. Alle arealer er tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapport.

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

Huset fremstår med noen avvik, men husets hovedelementer oppfyller fortsatt sin funksjon og vær oppmerksom på at en del av avvikene skyldes alder.

Huset har stedvis behov for oppgraderinger og vedlikehold.

Ut over dette er det generelt registrert noe symptomer på bruksslitasje og alderssvekkelser.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Enebolig - Byggeår: 1896

UTVENDIG Gå til side

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

INNVENDIG Gå til side

Innvendige flater er av en varierende alder og kvalitet, men det er noe begrenset bruksslitasje.

Det er valgt materialløsninger som er enkelt tilpasset bruken.

VÅTROM Gå til side

Det er etablert 1 stk våtrom. Det er baderom i 1 etasje.

Når det gjelder badets elementer viser en til rapportens underpunkter.

KJØKKEN Gå til side

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Tekniske løsninger er av noe varierende dato og fungerer til dagens bruk.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er godt utformet og egner seg til bruken.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

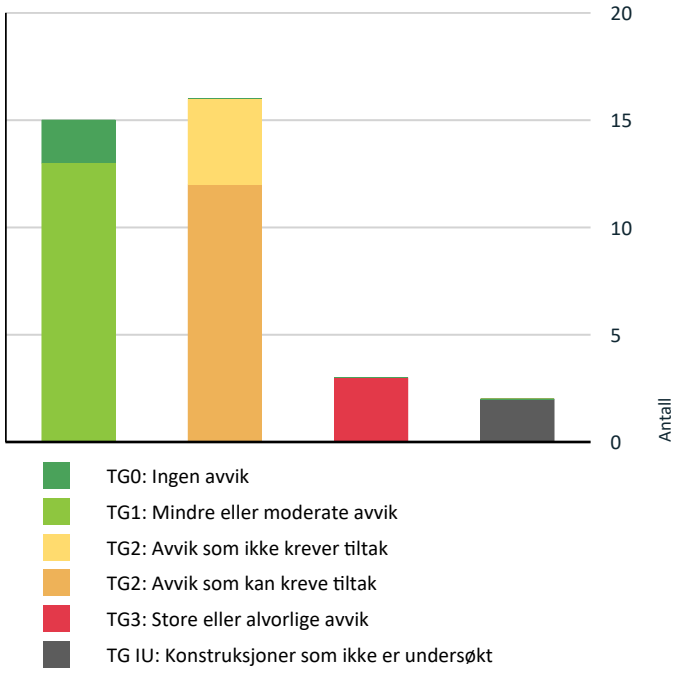
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Ramberg Takst
Bjerketangen 34
3790 HELLE

Sammendrag av boligens tilstand

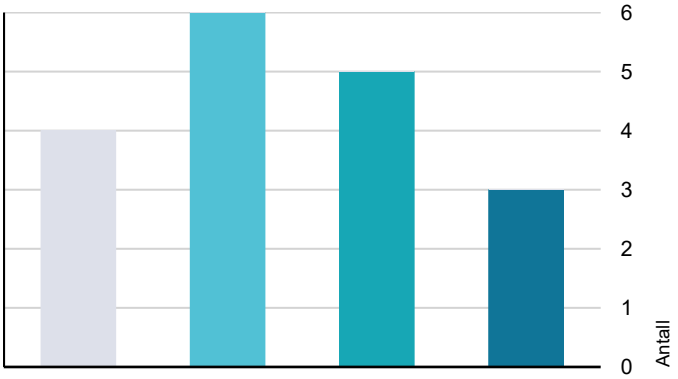
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling på hus beliggende på Gnr: 72 Bnr: 33 med adresse Listrandveie i Kragerø kommune.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad 1 Etasje > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Våtrom > 1 Etasje > Bad 1 Etasje > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1896

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier. Det er utført mye arbeider både utvendig og innvendig etter opprinnelig byggeår, men historikken har det vært vanskelig å få en fullstendig oversikt over , men det er her allikevel valgt å oppgi det originale byggeår.

Anvendelse
Boligenhet.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Det er utført arbeider med gulv og overflater.
2011	Modernisering	Eier før dagens eier total renoverte baderom i 2011, dagens eier har byttet dusjkabinett og wc i 2022.
2018	Modernisering	Det er foretatt en pipefornying.
2018	Modernisering	I perioden 2018 - 2022 er det byttet en del vinduer.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det opplyses at det er gjort arbeider på tak 2006.

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.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Det er avvik:

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 fuktinntrenging. Dette er ikke utført når taket ble renovert.
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
• Tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

Rengjøring av tak. Vurdere taktekking ut fra et alders og vedlikeholdsperspektiv.

Kostnadsestimat gjelder rengjøring av takstein, ikke arbeider ut over dette.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Del av taktekking.



Del av taktekking.



Del av taktekking.



Del av taktekking. Takstein er flyttet på.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i overflate behandlet metall.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Renner og beslag med alders og vær slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig men rengjøring av renner og beslag er anbefalt.

Kostnadsestimat gjelder rengjøring og ikke arbeider ut over dette.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Del av rennesystem.



Del av rennesystem.



Pipebeslag.



Del av rennesystem.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og plank/tømmer av en varierende alder. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Husk at selve konstruksjonen er av noe eldre dato og det kan være avvik som ikke blir synlig før en gjennomfører destruktive tiltak.

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

Husk at huset ligger værutsatt til og ved kysten, dette medfører at vedlikeholdsintervaller er noe hyppigere en vanlig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre konstruksjoner. Det er registrert noe alder og vær slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konstruksjonen må vurderes ut fra vanlig alders og vedlikeholds intervall.

Lokale utbedringer må påregnes.

Det må på litt sikt påregnes overflatebehandling av flater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Del av vegg.



Del av vegg.



Del av vegg.



Del av vegg. Stikk kontroll av vegger er utført.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og åser i tre. Bord undertak. Konstruksjoner og tak er av en varierende alder.

Det opplyses at det er gjort arbeider på tak 2006.

Saltak med to oppløft. Det er luke på soverom opp til loft, her er deler av takkonstruksjon synlig, dette rom er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takkonstruksjon er av varierende alder.

Takkonstruksjon av noe eldre dato, halvparten av forventet levetid på undertak er oppbrukt.

Det er registrert noe elde og spor etter fukt. Fukt sporene ser ut til å være av noe eldre dato, dette kan tyde på at det ikke er noen direkte vannlekkasjer i dag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Luke opp til loft.



Konstruksjon sett fra loft.



Konstruksjon sett fra loft.



Takets hovedutforming.

TG 2 Vinduer

Trevinduer med enkle glass. Bygningen har også trevinduer med isoler glass av nyer dato, disse får isolert sett TG: 1.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vindu med alders og bruksslitasje. Stedvis noe start på råte.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Man må påregne vedlikehold/utskiftning av vinduer, ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering og registrerte skader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Eksempel på vindu i yttervegg.



Stikkontroll på vinduer er utført.



Eksempel på vindu i murvegg.



Eksempel på vindu i yttervegg.

TG 2 Dører

Dører i tre, noen med glass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dører med generell alders og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Man må påregne utskifting av dører, ut fra en vanlig alders og vedlikeholdsvurdering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Terrassedør inn til soverom.



Kjeller dør inn til tekniskrom.



Kjeller dør inn til bod.



Hovedinngangsdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i tre, med rekker.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrasser med en del alder og vær slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Man må påregne utskifting/vedlikehold av terrassedekke, ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Del av ballkong.



Del av terrasse.



Del av terrasse.



Del av terrasse.

TG 3 Utvendige trapper

Trapp i tre med rekke. Trapp i betong.

Vurdering av avvik:

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

Trapper med alders og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Tiltak:
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Vedlikehold og oppretting av trapp på påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Trapp ned fra terrasse.



Trapp opp til terrasse.



Trapp ned til kjellerdør.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, tregulv og betong. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe bruksslitasje og aldersslitasje.

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.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innvendige overflater er av varierende dato og oppgraderinger vurderes etter smak og ønske av standard.

Kostnaden kan variere stort i forhold til ønsket standard og sluttresultat.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Del av vegg - tak.



Del av gulv.



Del av gulv.



Del av vegg - tak.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasje skille i tre og støpt plate på mark.

Vær oppmerksom på at etasjeskille er målt når det er møblert.

Det er registret noe "åpninger" mellom lister og gulv.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

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

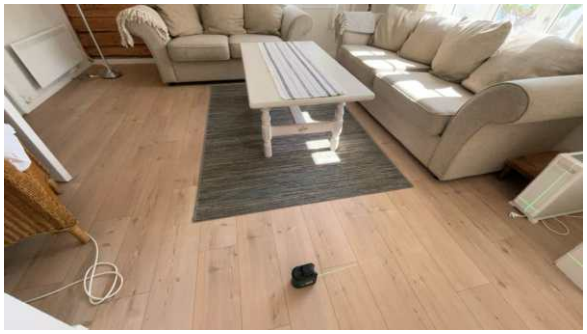
Det er ikke behov for tiltak, slik etasjeskille fremstår i dag.

Hold etasjeskille under oppsyn, ved forandringer må det vurderes tiltak.

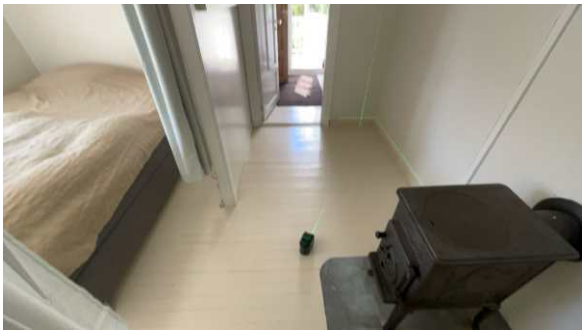
En konsekvens av disse skjevheter er at man kan stedvis oppleve at innredning/møbler må justeres for at det skal stå "stødig".

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Målt etasjeskille.



Målt etasjeskille.



Del av etasjeskille sett fra kjeller.



Del av etasjeskille sett fra kjeller.

TG 1 Radon

Huset ligger i et område med en moderat til lav forekomst av radon. Det er ikke foretatt radonmåling.

TG 1 Pipe og ildsted

Murt pipe med montert ovn. Montert peis med innsats. Feieluke i kjeller. Eier opplyser at det er foretatt pipefornying i 2018.

Eier opplyser at ovn i 2 etasje mangler ild/stein plater på siden innvendig i ovn - denne ovn får således isolert sett TG: 2.

Tilstandsrapport



Montert peis med innsats.



Montert ovn i gang 2 etasje.



Feieluke.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig

På huset er det kjeller og denne er å betrakte som rom under terreng.

Arealet fremstår med symptomer på fukt på befaringsdagen. Det er registrert noe fukt og saltutslag. Det er også noe "kjeller lukt".

Dette punktet blir også omtalt under drenering og sett i sammenheng med dette punktet.

Vær også oppmerksom på at dette er en riskokonstruksjon så det som fremstår med noen negative avvik i dag kan forandre seg ved ekstremvær eller forandringer i drenering og drenerende masser rundt huset.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Symptomer på fukt, det er registrert fukt og saltutslag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men hold kjeller og dens tilstand under jevnlig observasjon.

Dette punktet må ses i sammenheng med drenering. Symptomene på rom under terreng kan tyde på dårlig eller sviktende funksjon på drenering. kostnaden på dette punkt blir således tatt under drenering.

Tilstandsrapport



Del av rom under terreng.



Del av rom under terreng.



Del av rom under terreng.



Del av rom under terreng.

TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Viser også til alle kommentarer under rom under terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Symptomer på fukt, det er registrert fukt og saltutslag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men hold krypkjeller og dens tilstand under jevnlig observasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Luke inn til krypkjeller.


Del av krypkjeller.


Del av krypkjeller.

TG 2 Innvendige trapper

Trapper i tre.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000


Trapp opp til 2 etasje.


Trapp ned til 1 etasje.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører har alders og bruksslitasje. Noen av dørene subber.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noen av dørene kan justeres, ut over dette er dette er det ingen umiddelbare tiltak som er påkrevet.

Tilstandsrapport

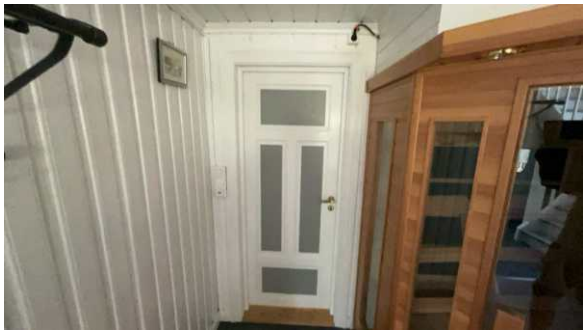
Kostnadsestimat: Under 10 000



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Eier opplyser at tidligere eier totalrenoverte badet i 2011.

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.

Vær oppmerksom på at det ikke er etablerte våtsoner alle steder på vegg, dette fungerer til dagens bruk og er ikke vurdert som et avvik.



Del av vegg - tak.



Del av vegg - tak.

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt.



Målt fall på gulv.



Del av gulv.

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men vær oppmerksom på at sluk er montert under dusjkabinett og at dette må flyttes på for rengjøring eller kontroll.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Dusjkabinett er montert med fleksislanger.

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Tilstandsrapport



Del av innredning.



Del av innredning.

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.



Montert avtrekk i vegg.

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Folierte skrog og fronter med profiler. Foliert topplate med montert vask. Avsatt plass og integrerte hvitevarer.

Kjøkken har lett alders og bruksslitasje.

Tilstandsrapport



Del av kjøkken.



Del av kjøkken.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Montert vifte/avtrekk over steketopp.



Montert avtrekk over steketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), metall og plast.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Del av rør til vann.



Del av rør til vann.



Stoppekran til vann.



Stoppekran til vann.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.



Del av rør til avløp.



Del av rør til avløp.



Del av rør til avløp.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport


Eksempel på montert ventil i vegg.


Eksempel på montert ventil i vegg.


Eksempel på montert ventil i vegg.


Eksempel på montert ventil i vegg.

TG IU Andre VVS-installasjoner

Anlegg for gråvann. Pumpe for vann fra privat brønn. Det er privat brønn i haven, denne er i betong.

Disse anlegg er ikke vurdert på tilstandsnivå, men er normalt sett anlegg som krever ettersyn og vedlikehold.


Anlegg for gråvann.


Anlegg for gråvann.


Pumpe til vann.


Lokk på brønn/tank.

TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



Varmtvannstank.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og måler med automatisk avlesning.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Deler av anlegg er av eldre dato, det er naturlig med en helhetlig kontroll av hele anlegget.

Generell kommentar

Prisestimat gjelder kontroll av anlegget og ikke generelle arbeider eller fornying.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringsskap.

TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Håndholdte brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

3. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

4. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Tilstandsrapport



Røykvarsler.



Brannslukningsapparat.



Brannslukningsapparat.



Røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Skutt og utgravde masser, som er tilpasset byggets utforming.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt plate på mark. Grunnmur med betong/stein.

Det er slik at det ikke er registrert noen store avvik i selve byggets hovedkonstruksjoner så dette tyder på at grunnmur oppfyller sin hovedfunksjon.

Det er registrert noe sprekker.

Tilstandsrapport



Del av grunnmur.



Del av grunnmur.



Del av grunnmur.



Del av grunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Terreng leder vann tilfredsstillende vekk fra bygg.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast. Det er privat brønn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Prisestimat gjelder kontroll av vann og ikke generelle arbeider eller fornying.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber.

Tilstandsrapport



Lokk til privat brønn/tank.

Ramberg Takst
Bjerketangen 34
3790 HELLE

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår
2014

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Bygning i tre, med materialvalg som er enkelt tilpasset bruken.

Innredet praktisk til sitt formål.

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



Bod



Anvendelse

Byggeår
1994

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Bygning i tre, med materialvalg som er enkelt tilpasset bruken.

Det er noe etterslep på vedlikehold.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

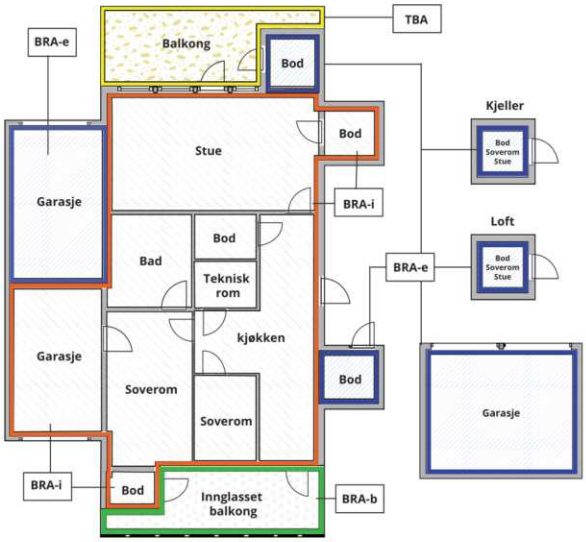
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller/krypkjeller		18		18		9	27
1 Etasje	64			64	28		64
2 Etasje	32			32	2	8	40
SUM	**96**	**18**			**30**	**17**	**131**
SUM BRA	**114**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller/krypkjeller		Bod, Teknisk rom	
1 Etasje	Gang, Gang 2, Bod, Stue, Kjøkken, Bad 1 Etasje		
2 Etasje	Trapperom, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Det er to kott i 2 etasje disse er oppgitt med areal under lav himlingshøyde, men er ikke med i romanvisningen.

Lav himlingshøyde i kjeller gjelder tekniskrom på 9 m², dette rom er oppgitt i romangivelsen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Viser til underpunkter og oversikt i rapport.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er lav takhøyde i 2 etasje - ca 200cm og kjeller - ca 191 cm.

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		13		13	
SUM		**13**			
SUM BRA	**13**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		16		16	2
SUM		**16**			**2**
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, Bod 2	

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	94	20
Anneks	13	0
Bod	0	16

Kommentar

Enebolig	Arealet er målt opp innvendig på stedet.
	Hele kjeller er S -rom i sin helhet.
	S - rom i 1 etasje gjelder en bod.
Anneks	Arealet er målt opp innvendig på stedet.
Bod	Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.7.2025	Knut Ramberg	Takstingeniør
	Jan Erik Aasen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	72	33		0	1944.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Listrandveien 12

Hjemmelshaver
Aasen Jan Erik,Anderson Tandra Tina,Lien Thor Kåre

Kommentar
Festeavtale er ikke forelagt takstmann, skal eiendommen legges ut for salg bør denne avtalen legges med denne takst.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger meget idyllisk til på Litangen halvøya i "populære" Kragerø skjærgården.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Det er også gjort avtale med grunneier om parkering av inntil 4 stk biler.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp til tett septiktank.

Det er også etablert anlegg for gråvannsutslipp.

Regulering

Eiendommen ligger ikke i regulert område.

Om tomten

Tomtene er i følge eiendomsdata.no på 1944,6 m².

Tomten er romslig og velegnet til formålet, det er 3 stk bygg på tomten som danner et sjarmerende miljø og mange muligheter og et godt potensiale.

Den del av tomten som ikke er bebygd består av jorder, trær, busker og planter. Ut over dette er det naturtomt.

Eiendommen har sjøutsikt og det er gode solforhold.

Tomten har egen strandlinje.

Det er etablert brygge med en front mot sjøen på ca 11 m, bryggen har et areal på ca 27 m². Bryggen er bygget i tre og har noe etterslep på vedlikehold.
Merk at brygge ikke er vurdert på tilstandsnivå.

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 hovedbygning med kjeller/krypkjeller, 1 etasje og 2 etasje.
Ut fra 1 etasje er det terrasser på ca 28 m², hvor av ca 4 m² er overbygget.
Ut fra soverom i 2 etasje er det en balkong på ca 2 m²

Det er på eiendommen også ført opp anneks og bod.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring				

Kommentar

Ut over dette er det ikke oppgitt noen opplysninger om forsikringsforhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Infoland.no	25.07.2025	Ambita	Gjennomgått	1	Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	25.07.2025	Norkart AS.	Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	21.07.2025	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	5	Nei
Tegninger			Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.08.2025	
2	01.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/TC6591

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Ramberg Takst
Bjerketangen 34
3790 HELLE

Andre bilder



Utsyn fra eiendommen



Anneks oppført på eiendommen.



Bod oppført på eiendommen.



Hus oppført på eiendommen



Bod oppført på eiendommen.



Anneks oppført på eiendommen.



Brygge oppført på eiendommen

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kragerø

Oppdragsnr.
322250089

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jan Erik Aasen	Tandra Tina Anderson

Gateadresse
Listrandveien 12

Poststed	Postnr
SANNIDAL	3766

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: if

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 322250089

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Hus og hytteservice byggde badet i 2011 i følge selgers egenerklæring. Sio rør As byttet dusj og toalett 2022

Arbeid utført av: hus og hytteservice,byggmester Arne Kristiansen -Sio rør As

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: i følge egenerklæring fra vi kjøpte huset er det krysset av for ja.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: kommer inn fukt på kjellergulv.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Byttet innmat i pipen 2018. Utført av Murermester Svein Gundersen

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Så tegn til mus for noen år siden. Hermygg observert i anneks på våren. Råte i syllstokk utbedret /skiftet i 2006 i følge forrige eier.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Sikringsskap byttet i 2004 Forrige eier skrev i egenerklæring at det er utført av Kragerø energi og diverse håndverkere.

Arbeid utført av: Kragerø energi i følge forrige eier samt Terje Jørgensen

Filer

5S Samsvarserklæring.pdf listrandveien .pdf

5S Rapport fra sluttkontroll.pdf Listrandveien.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: utført kontroll av el anlegg av Kragerø energi og Terje Jørgensen

Document reference: 322250089

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Byttet noen vinduer, lagt nytt gulv i stue og kjøkken,byttet Brønn/vannpumpe i kjeller

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet tak i 2006 i følge forrige eier

Arbeid utført av: Hus og hytteservice ,byggmester Arne Kristiansen

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Litangen steinbrudd vedtatt utbygging av hytter/leiligheter 2025

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Anneks /stabbur mangler offentlig godkjenning.

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Anneks mangler offentlig godkjenning opplysninger fås hos megler.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjøpt tinglyst veirett og fire parkeringsplasser i 2021.

Document reference: 322250089

Tilleggskommentar

Fra takstmann og eiendomsmegler

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 322250089

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
jan erik aasen	c08de7621b149f3ce0cef3e3b1decd21f33019a1	21.07.2025 17:24:30 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
tina tandra anderson	378f111b015b53437954cebd5bf2416f1647c984	21.07.2025 17:26:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 322250089

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Listrandveien 12

SKOLER

Sannidal skole (1-7 kl.) 130 elever, 8 klasser	9 min 9.7 km
Levangsheia oppvekstsenter (1-7 kl... 24 elever, 2 klasser	11 min 12.6 km
Sannidal ungdomsskole (8-10 kl.) 168 elever, 12 klasser	9 min 9.4 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	20 min 17.9 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	35 min 42.3 km

SPORT

Sannidal skole	9 min
Sannidal Barnehage	9 min
MOT Kragerø	17 min
Family Fitness Kragerø	22 min

VARER/TJENESTER

ALTI Kragerø	9 min
Boots apotek Sannidal	9 min
Kragerø Vinmonopol	23 min
Brokelandsheia Vinmonopol	21 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kragerø ridesenter Linje 701	13 min 1.1 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	23 min 26.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 6 min
Kristiansand Kjevik	1 t 36 min

BARNEHAGER

Sannidal barnehage (1-5 år) 70 barn	9 min 9.5 km
Levangsheia barnehage (1-5 år) 7 barn	11 min 12.5 km
Årø barnehage (1-5 år) 58 barn	16 min 14.2 km

DAGLIGVARE

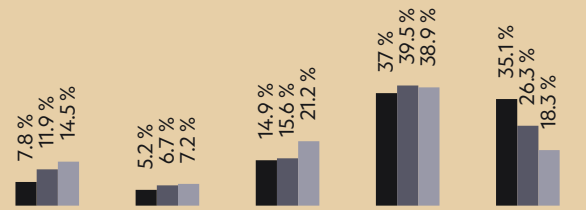
Rema 1000 Sannidal	8 min
Coop Extra Haugtun	9 min

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

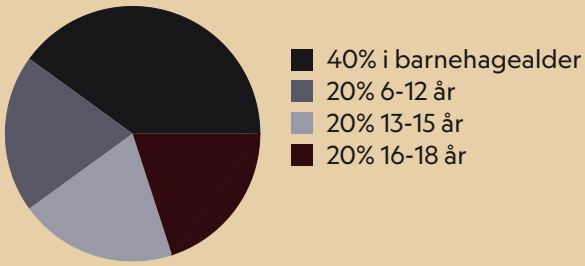
Rema 1000 Sannidal	8 min
Coop Extra Haugtun	9 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Kjølebrønd-li..	155	114
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 2025

Listrandveien 12

SKOLER

Sannidal skole (1-7 kl.) 130 elever, 8 klasser	9 min 9.7 km
Levangsheia oppvekstsenter (1-7 kl... 24 elever, 2 klasser	11 min 12.6 km
Sannidal ungdomsskole (8-10 kl.) 168 elever, 12 klasser	9 min 9.4 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	20 min 17.9 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	35 min 42.3 km

SPORT

Sannidal skole	9 min
Sannidal Barnehage	9 min
MOT Kragerø	17 min
Family Fitness Kragerø	22 min

VARER/TJENESTER

ALTI Kragerø	9 min
Boots apotek Sannidal	9 min
Kragerø Vinmonopol	23 min
Brokelandsheia Vinmonopol	21 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kragerø ridesenter Linje 701	13 min 1.1 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	23 min 26.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 6 min
Kristiansand Kjevik	1 t 36 min

BARNEHAGER

Sannidal barnehage (1-5 år) 70 barn	9 min 9.5 km
Levangsheia barnehage (1-5 år) 7 barn	11 min 12.5 km
Årø barnehage (1-5 år) 58 barn	16 min 14.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sannidal	8 min
Coop Extra Haugtun	9 min

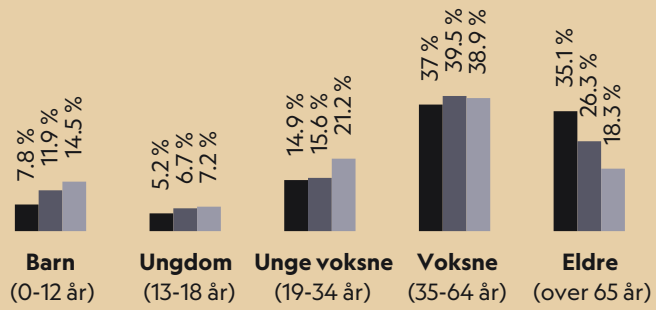
FINN

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

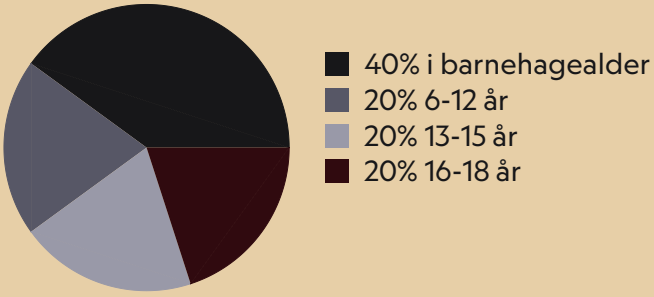
Rema 1000 Sannidal	8 min
Coop Extra Haugtun	9 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Kjølebrønd-li...	155	114
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 2025

Listrandveien 12

SKOLER

Sannidal skole (1-7 kl.) 130 elever, 8 klasser	9 min 9.7 km
Levangsheia oppvekstsenter (1-7 kl.... 24 elever, 2 klasser	11 min 12.6 km
Sannidal ungdomsskole (8-10 kl.) 168 elever, 12 klasser	9 min 9.4 km
Kragerø videregående skole 483 elever, 24 klasser	20 min 17.9 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	35 min 42.3 km

SPORT

Sannidal skole	9 min
Sannidal Barnehage	9 min
MOT Kragerø	17 min
Family Fitness Kragerø	22 min

VARER/TJENESTER

ALTI Kragerø	9 min
Boots apotek Sannidal	9 min
Kragerø Vinmonopol	23 min
Brokelandsheia Vinmonopol	21 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kragerø ridesenter Linje 701	13 min 1.1 km
Neslandsvatn stasjon Linje F5	23 min 26.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 6 min
Kristiansand Kjevik	1 t 36 min

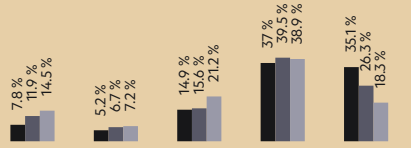
BARNEHAGER

Sannidal barnehage (1-5 år) 70 barn	9 min 9.5 km
Levangsheia barnehage (1-5 år) 7 barn	11 min 12.5 km
Årø barnehage (1-5 år) 58 barn	16 min 14.2 km

DAGLIGVARE

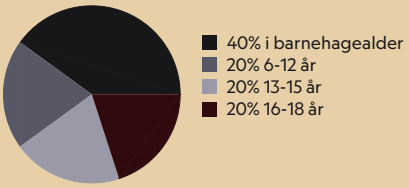
Rema 1000 Sannidal	8 min
Coop Extra Haugtun	9 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Kjølebrønd-li...	155	114
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 2025

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Rema 1000 Sannidal	8 min
Coop Extra Haugtun	9 min

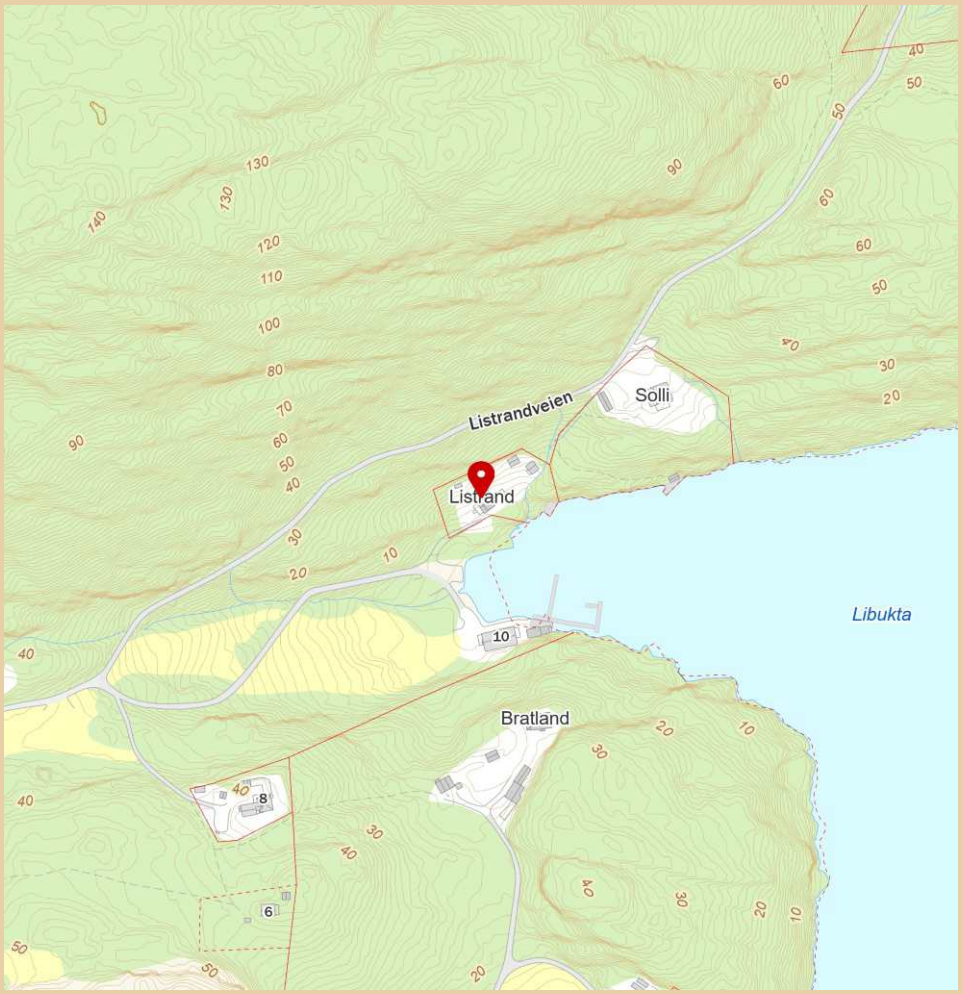
SIVILSTAND

		Norge
Gift	51%	33%
Ikke gift	37%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

BOLIGMASSE



100% enebolig



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

Kartverket

PRIVATMEGLEREN KRAGERØ
YTRE STRANDVEI 2
3770 KRAGERØ

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Kent Andersen 322250089
Vår referanse: 3793741/26772665
Bestilling: C3 2025-07-15 (3) 42

Dato
15.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
821711	200	5.7.2021	BESTEMMELSE OM PARKERING BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4014 KRAGERØ	72	14	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

AVTALE OM VEIRETT OG PARKERING

Mellom eierne av eiendommene gnr 72 bnr 14, Thor Kåre Lien fnr. 020439[redacted] og gnr 72 bnr 33, Jan Erik Aasen fnr: 060769[redacted] og Tandra Tina Anderson 181167[redacted] er inngått slik avtale om veirett og parkering:

1. 72/33 har kjørerett fra riksvei 351, over eiendommen 72/14, og frem til eiendommen 72/33 over Listrandveien slik inntegnet på vedlagte kart. Kjøreretten gjelder langs hytteveien, dvs utenom tunet på 72/14.

2. 72/33 får rett til 4 parkeringsplasser på eiendommen 72/14 sin grunn i innkjørselen til 72/33 i området inntegnet på vedlagte kart.

Eier av 72/14 forestår og bekoster opparbeidelse av parkeringsplassene ved å fjerne vegetasjon, grave, planere, drene og ved å legge et enkelt toppdekke med grus. Arbeidene skal utføres når vederlaget er innbetalt i henhold til pkt 3.

3. For veirett ned til eiendommen og for parkeringsretten betaler eierne av 72/33 en engangssum stor kr 250.000,-. Beløpet overføres til Thor Kåre Lien sin konto innen 1. juli 2021.

4. Eierne av 72/33 skal betale årlig veivedlikehold med kr 2.300,- fra og med januar 2022. Vedlikeholdsavgiften kan reguleres årlig i henhold til kpi.

5. Denne avtale kan tinglyses på eiendommene 72/33 og 72/14. Tinglysning bekostes av eierne av 72/33.

Sted og dato Kjølbrønn 18/06/21 Sted og dato Kragerø 27/6-2021

Thor Lien

Thor Kåre Lien
72/14

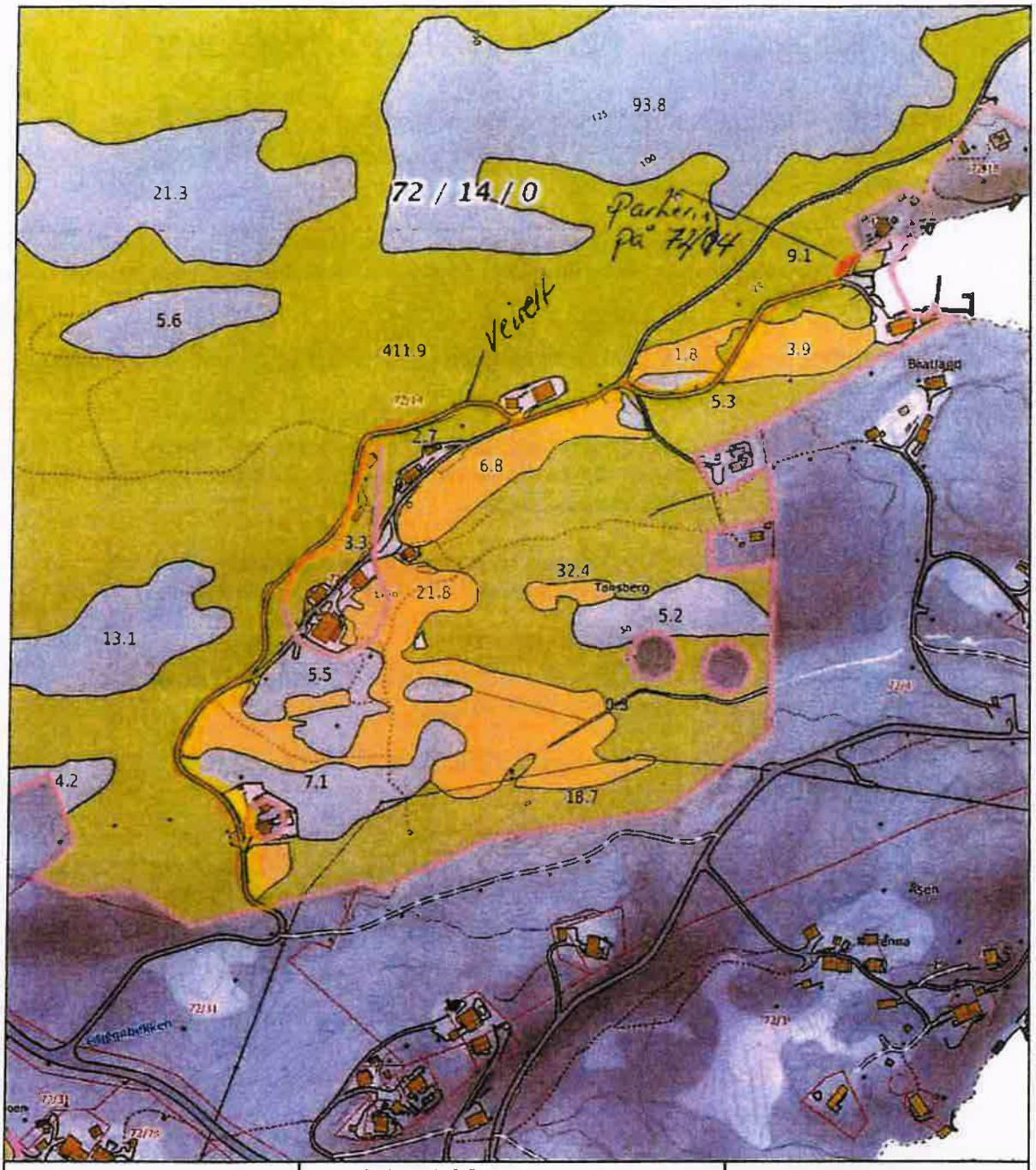
Jan Erik Aasen Tandra Tina Anderson
72/33

Jan-Eid Aasen

Tandra Tina Anderson

Doknr: 821711 Tinglyst: 05.07.2021
STATENS KARTVERK

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes



0 20 40 60m
Målestokk 1:4000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 17.06.2021 17:00
Eiendomsdata verifisert: 17.06.2021 15:45

GÅRDSKART 3814-72/2/0
Tilknyttede grunneiendommer:
72/2/0-72/14/0-72/78/0 m.fl.

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (ARS) 7 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	37.8	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	0.0	37.8
Produktiv skog *	1679.4	1679.4
Annet markslag	1021.8	
Bebygd, samf., vann, bre	59.8	1081.6
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	2798.8	2798.8

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse.
Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser
Eiendomsgrenser
Driftssenterpunkt

Avskrift av dagbok nr. 598 1940 526.
Kvittering til
Kragerø sorenskriverembede
21/9-1940.

Skjøte.

Sannidal kommune skjøter og overdrar herved Sannidal fattigvesens eiendom Listrand, g. nr. 30, b. nr. 33 i Sannidal til Anton Lien med alt tilliggende og fast tilbehør.

Kjøpesummen, kr. 2 100,oo - totusenogetthundrekroner - er betalt kontant.

Forpliktelsen til å svare den fastsatte grunnleie overtas utenfor kjøpesummen.

Sannidal formannskap den 30. august 1940.

Torkel Arnold Tande

ordfører.

Det bekreftes at underskriveren i vårt nervær har underskrevet dette dokument. Han er over 21 år.

1. Hilda Tande.
2. Dorthea Lindheim.

Som hjemmelsinnehaver til Listrand, g. nr. 30, b. nr. 33 i Sannidal bevidner vi herved at vi godtar overdragelsen til Anton Lien.

Sannidal fattigstyre d. 30. august 1940.

Kr. Lindheim,

formann.

kfr.:JBG/SB

Megleropplysninger vedrørende fyringsanlegg i Kragerø kommune

Aasen Jan Erik

Listrandveien 12

3766 Sannidal

Adresse:	Listrandveien 12	**Dato:**	25.07.2025
Eiendom:	72 / 33 / 0 / 0	**Saksreferanse:**	2021/787
Antall røykløp:	1	(bes oppgitt ved svar)	
Antall ildsted:	2	**Vår referanse:**	Thomas Aadna
Antall avvik:	0	**Avtale nr:**	7526

Registrerte enheter/tilsyn:

Enhet	Tilsyndato	Status tilsyn	Hyppighet	Ant.røykløp
Listrandveien 12 (H - 1 - 1) Enebolig	27.04.2021	Utført	Hvert 3.år	1

Rapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

22.07.2025

Kragerø kommune

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Reguleringsforhold

Det er ikke reguleringsplaner under arbeid ved denne eiendommen

Utskriftsdato: 21.07.2025

Kragerø kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4014	**Gårdsnr.**	72	**Bruksnr.**	33	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Listrandveien 12, 3766 SANNIDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

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

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

23.07.2025

Kragerø kommune

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

MEGLEROPPLYSNINGER

0200 Eiendomsbetegnelse fra Matrikkelen

Gårdsnr:	72	Bruksnr:	33	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Listrandveien 12						
Eiendommens areal (hvis oppmålt):		M^2					

Alt i henhold til opplysninger fra Matrikkelen.

1300 Målebrevskart

	Ja	Nei
Tinglyst målebrev	☐	☒
Eiendommen er opprettet før 1980 og har tinglyst skylddeling arkivert ved Kartverket Tinglysingen, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Telefon 32 11 80 00 (08:00 - 15:00)	☒	☐
Eldre grensebeskrivelse	☐	☐
Kommentar:		

0700 Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

	Ja	Nei
Ferdigattest:	☐	☒
Midlertidig brukstillatelse:	☐	☒
Merknader:		

25.07.2025

Kragerø kommune

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr. 72 Bnr. 33 Fnr. Snr.

Adresse: Listrandveien 12, 3766 Sannidal

2000 Legalpant

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

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

Utskriftsdato: 21.07.2025

Kragerø kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Telefon: 35 98 62 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	4014	**Gårdsnr.**	72	**Bruksnr.**	33	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Listrandveien 12, 3766 SANNIDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024**
Eiendomsskatt	8 122,04 kr
Feiing	600,88 kr
Renovasjon	5 130,00 kr
Slam	5 809,92 kr
Sum	**19 662,84 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Eiendomsskatt bolig	0%	2320700 0/00	4.00	1/1	0 %	9 283,00 kr
Renovasjon	25%	1 Stat.	5130.00	1/1	0 %	5 130,00 kr
Tett tank	15%	1 Tank	6412.40	1/1	0 %	6 412,40 kr
Miljø- og tilsynsgebyr	0%	1 Stk	850.00	1/1	0 %	850,00 kr
Feieavgift	0%	1 Pipe	791.00	1/1	0 %	791,00 kr
					Sum	**22 466,40 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 21.07.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4014	**Gårdsnr.**	72	**Bruksnr.**	33	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Listrandveien 12, 3766 SANNIDAL								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019001
Navn	Kommuneplanens arealdel for 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** 1 945 m^2 **KPHensynsonenavn** H310 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 4 m^2 **Arealbruk** Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende **Områdenavn** V
	Delareal 1 940 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende **Områdenavn** LNF

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Kragerø kommune: Grunneiendom 4014-72/33

Norkart
Utskriftsdato: 21.07.2025 09:19

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	LISTRAND	Beregnet areal	1944.6
Etablert dato	23.09.1931	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	12.01.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant		

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	72/33
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	72/33
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	22.11.2017 22.11.2017			0815-Mnrmangler, 72/18, 72/33
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	16.08.2017 22.11.2017	Sak 17/02540 J 050/17		0815-Mnrmangler, 72/14, 72/18, 72/33
Skylddeling Skylddeling	23.09.1931			72/14, 72/33

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6523760.59	516840.56	0	Ja	1944.6	Hjelpelinje vannkant (VA)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
AASEN JAN ERIK F060769*****	Fester (F) 1/2	LISTRANDVEIEN 12 3766 3766 SANNIDAL	Bosatt (B)
ANDERSON TANDRA TINA F181167*****	Fester (F) 1/2	LISTRANDVEIEN 12 3766 3766 SANNIDAL	Bosatt (B)
LIEN THOR KÅRE F020439*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	LISTRANDVEIEN 4 3766 3766 SANNIDAL	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Listrandveien 12

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3766 SANNIDAL	Kirkesogn	05090203 Sannidal
Grunnkrets	101 Kjølebrønd-Lindheim	Tettsted	
Valgkrets	3 Sannidal		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	15166959		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 15166959: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	95
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	95
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		18.12.2007

Bruksenheter

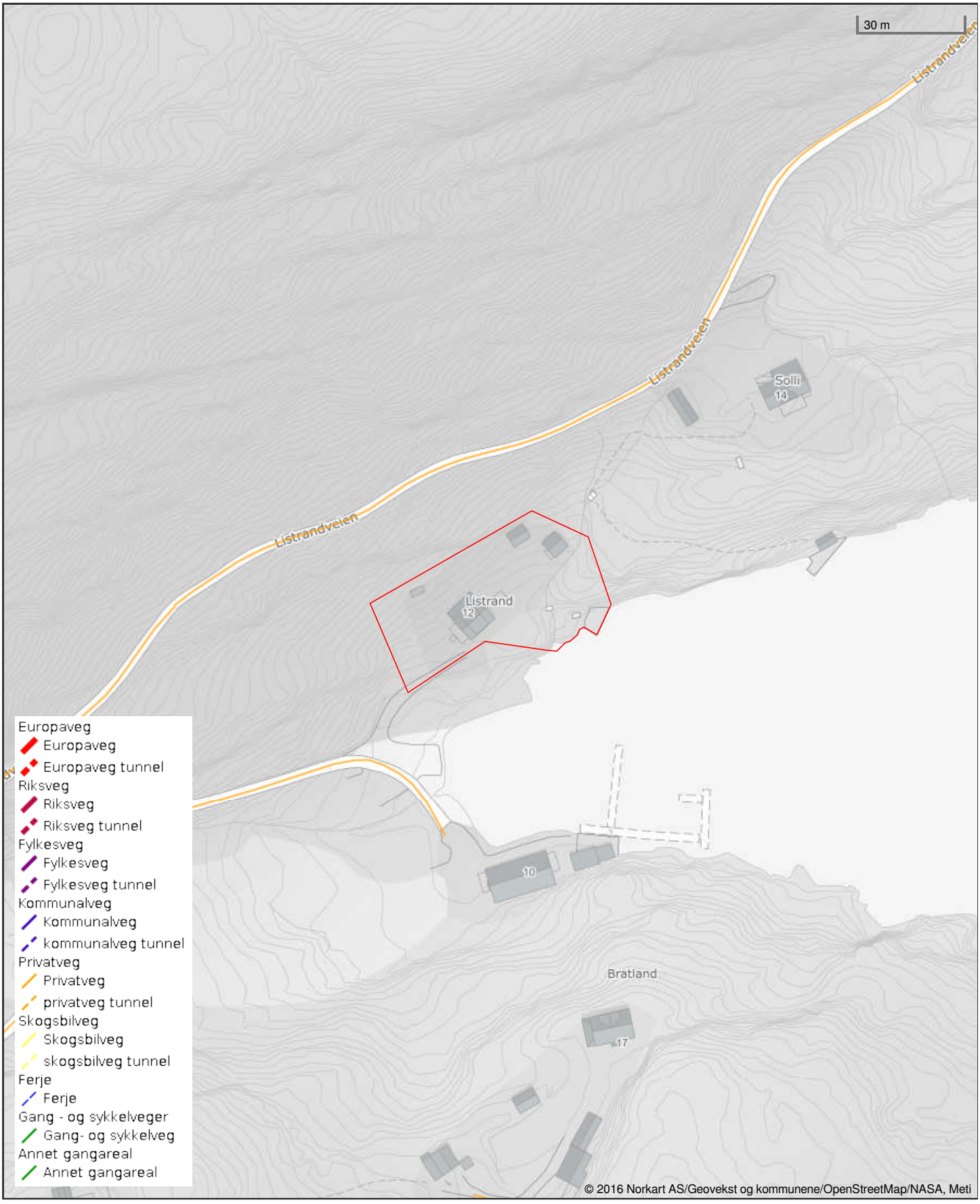
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Listrandveien 12	H0101	72/33	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	30	0	30	0	0	0
H01	1	65	0	65	0	0	0

Utskriftsdato: 21.07.2025

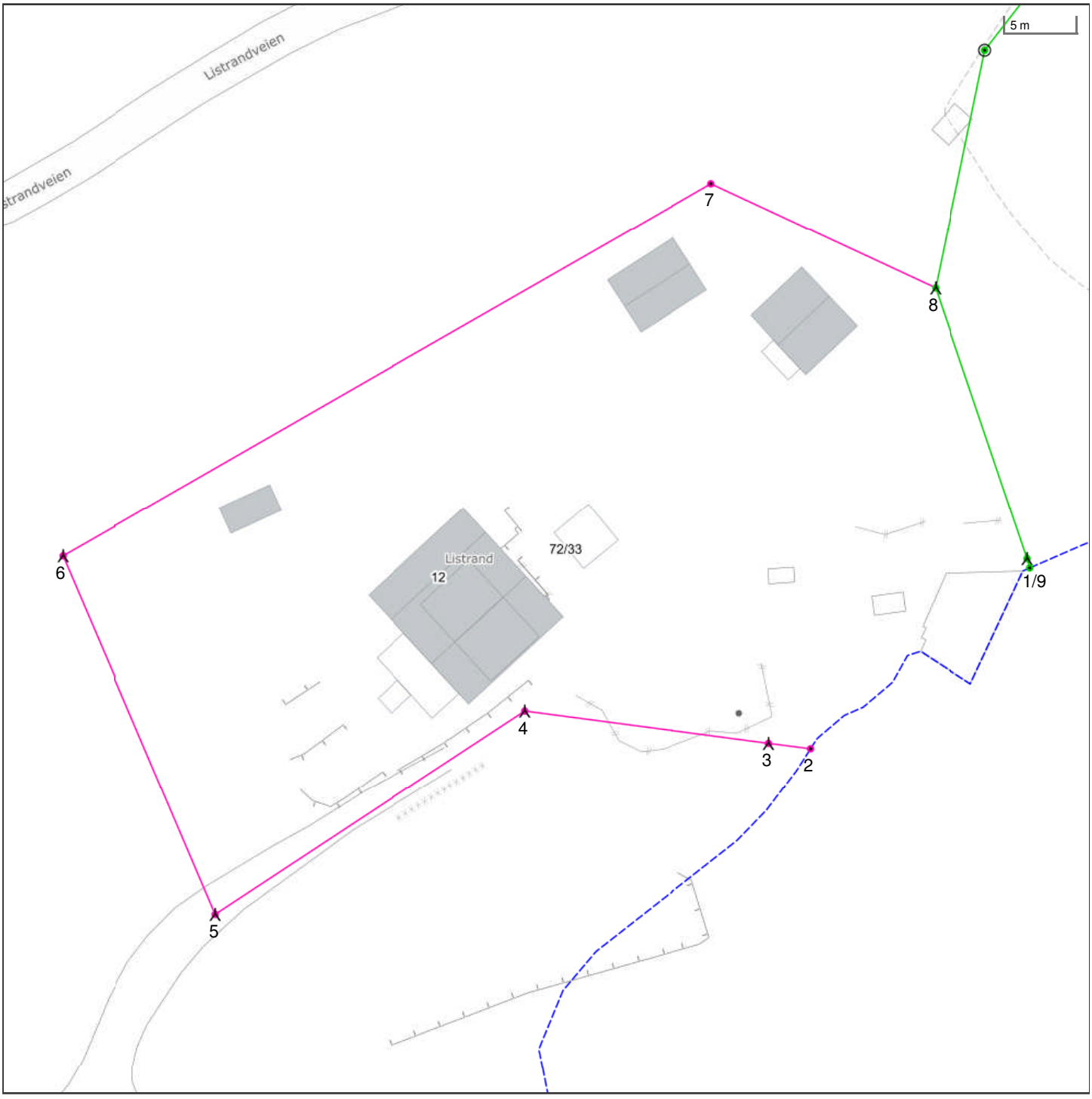
Vegstatuskart for eiendom 4014 - 72/33//



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.

Utskriftsdato: 21.07.2025

Eiendomskart for eiendom 4014 - 72/33//



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 944,60 m^2	**Arealmerknad**	Hjelpelinje vannkant				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6523760,59	**Øst**	516840,56	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6523756,83	516874,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	0,69	
2	6523743,99	516858,99	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	24,31	
3	6523744,36	516856	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	3,01	
4	6523746,57	516838,68	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	17,46	
5	6523732,06	516816,75	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	26,30	
6	6523757,39	516805,77	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	27,61	
7	6523783,95	516851,74	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	53,09	
8	6523776,63	516867,74	10 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	17,59	
9	6523757,49	516874,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	20,24	

Kragerø kommune

Ledningskart

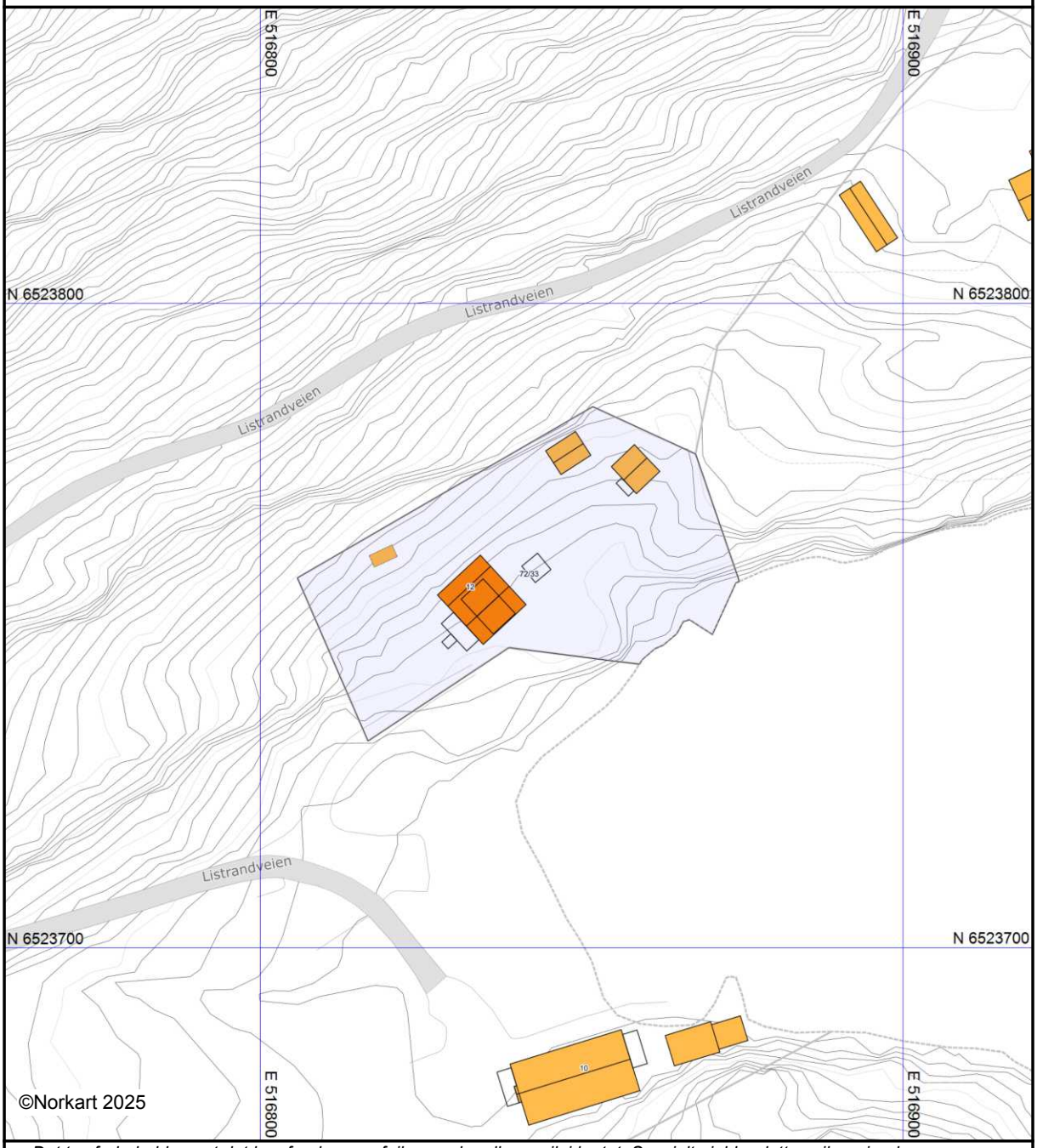
Eiendom: 72/33
Adresse: Listrandveien 12
Dato: 21.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Kragerø kommune

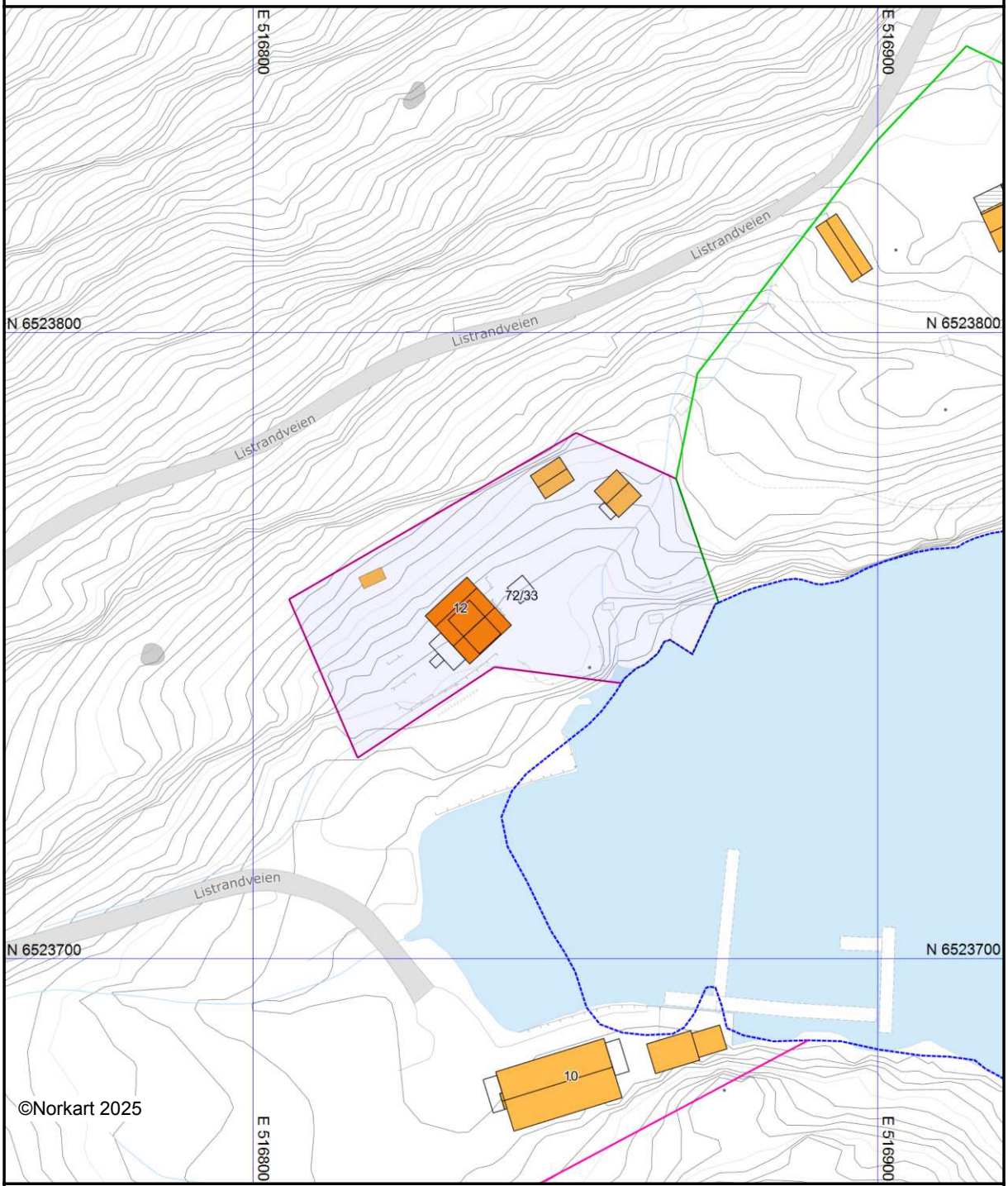
Grunnkart

Eiendom: 72/33
Adresse: Listrandveien 12
Dato: 21.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

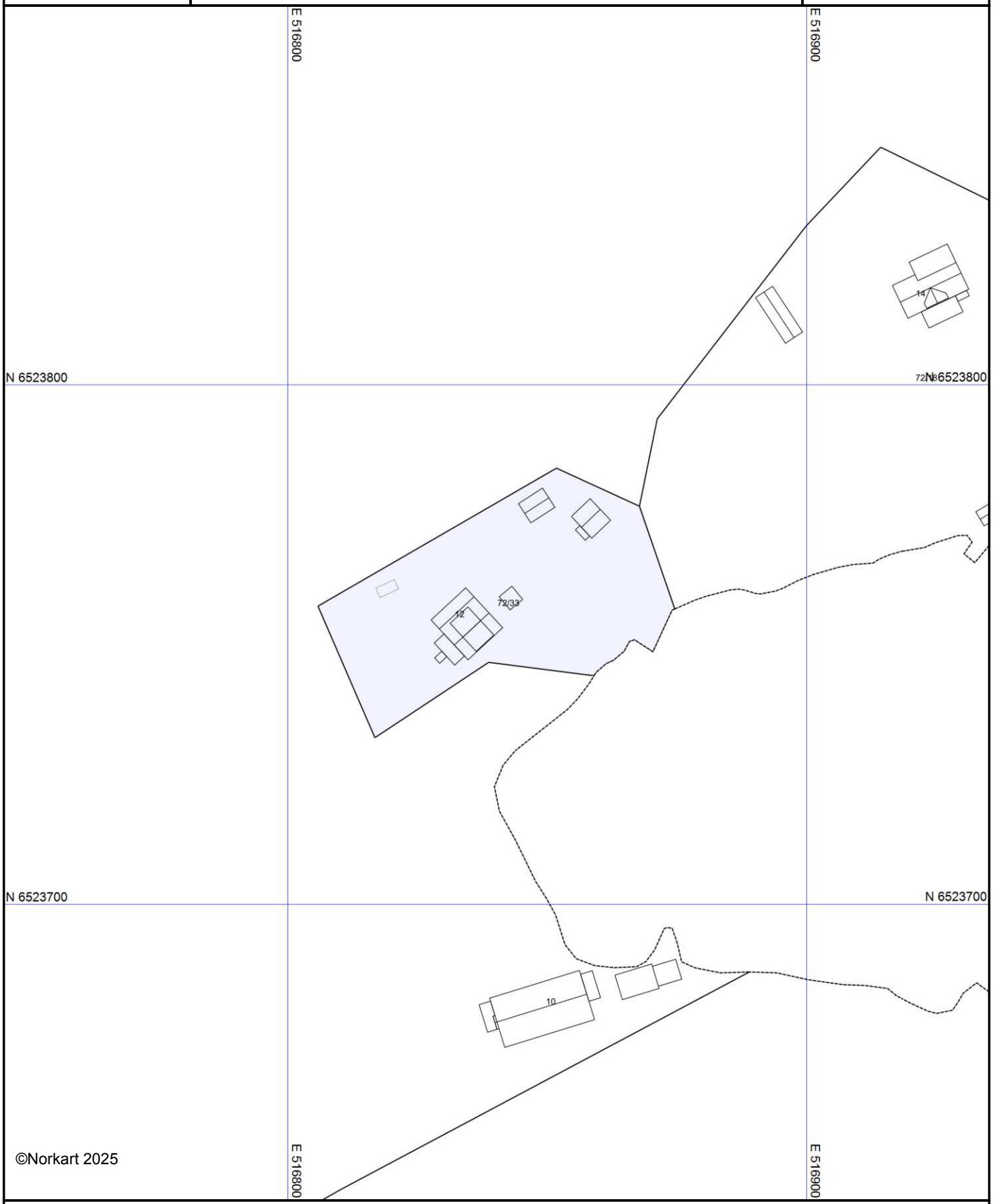
Kragerø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 72/33
Adresse: Listrandveien 12
Dato: 21.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

Utskriftsdato: 21.07.2025

Oversiktskart for eiendom 4014 - 72/33//



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.

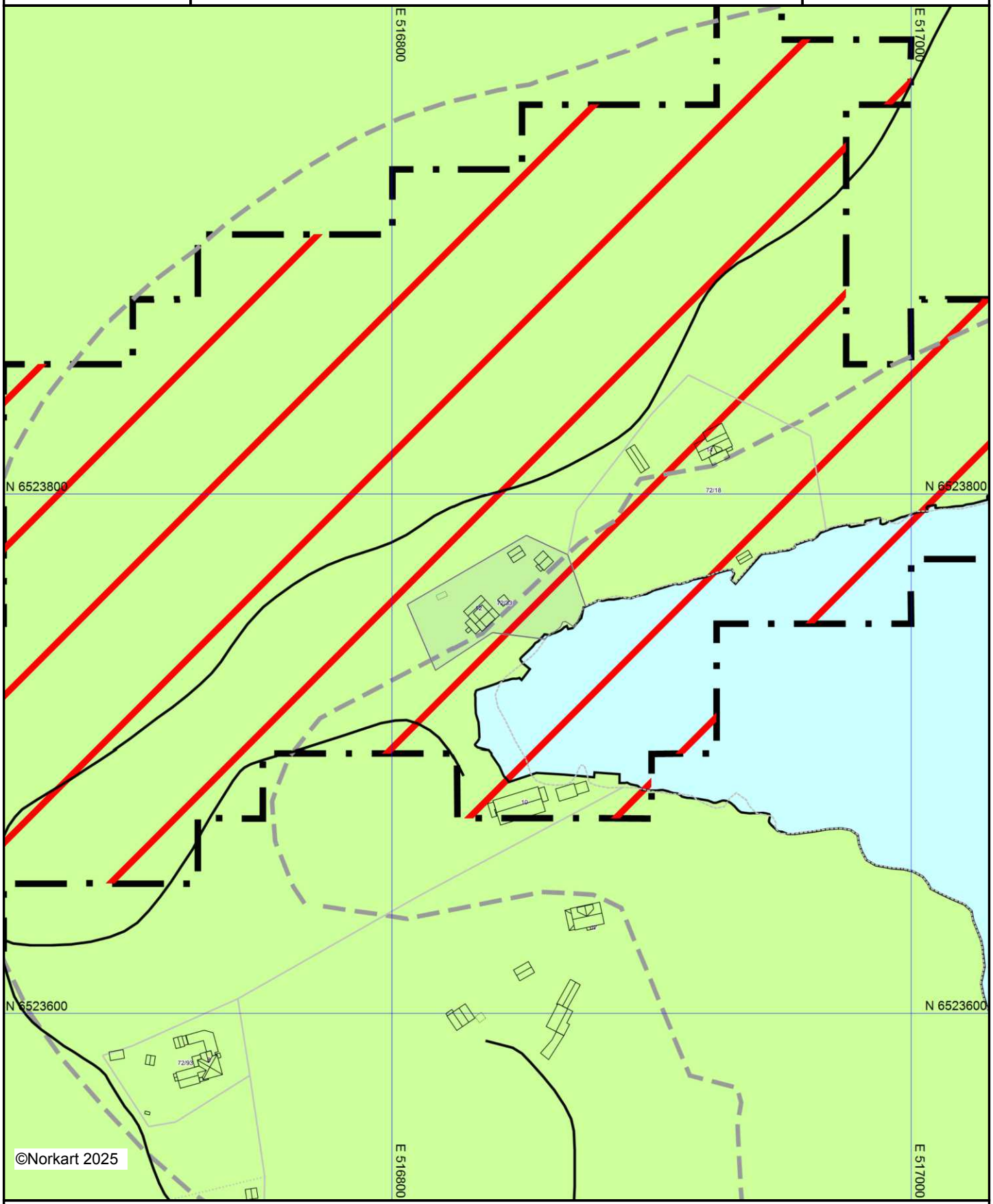
Kragerø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 72/33
Adresse: Listrandveien 12
Dato: 21.07.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsformål sa

LNFR - areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

Faresone - Ras- og skredfare

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

Faresone grense

Strandlinje sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Adkomstveg - nåværende

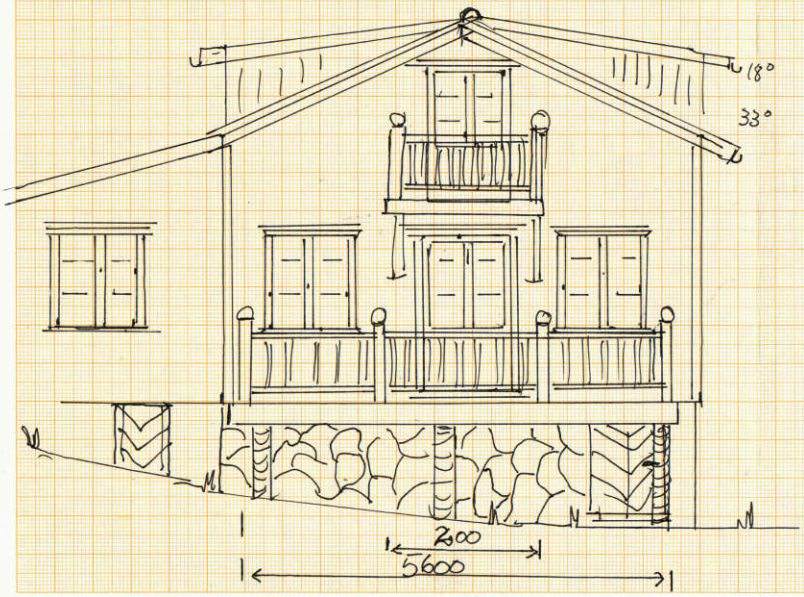
GR.NR 72 = LISTRANDA (BRATTLAND)
BR.NR 33 SANNIDAL

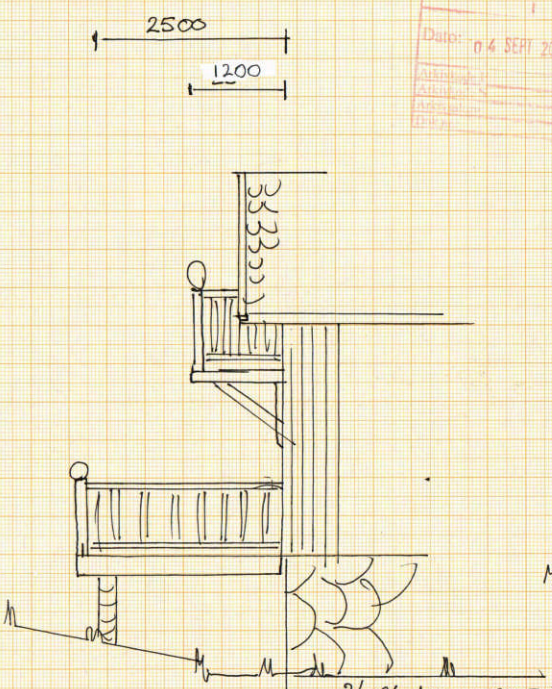
THOR-INGE GULLVÅG
ÅSNESVN. 9.
9616 BØSMOEN

GR.NR 72.
BR.NR 33.
i KRAGERØ

FASADEENDRING :

DØR 2 ETG. 1.00 x 1.80
DØR 1. ETG 1.00 x 2.00
LUFTETERASSE 2 ETG. : 2.00 x 1.20 = 2.4 m²
TERASSE 1. -" : 5.60 x 2.50 = 14 m²

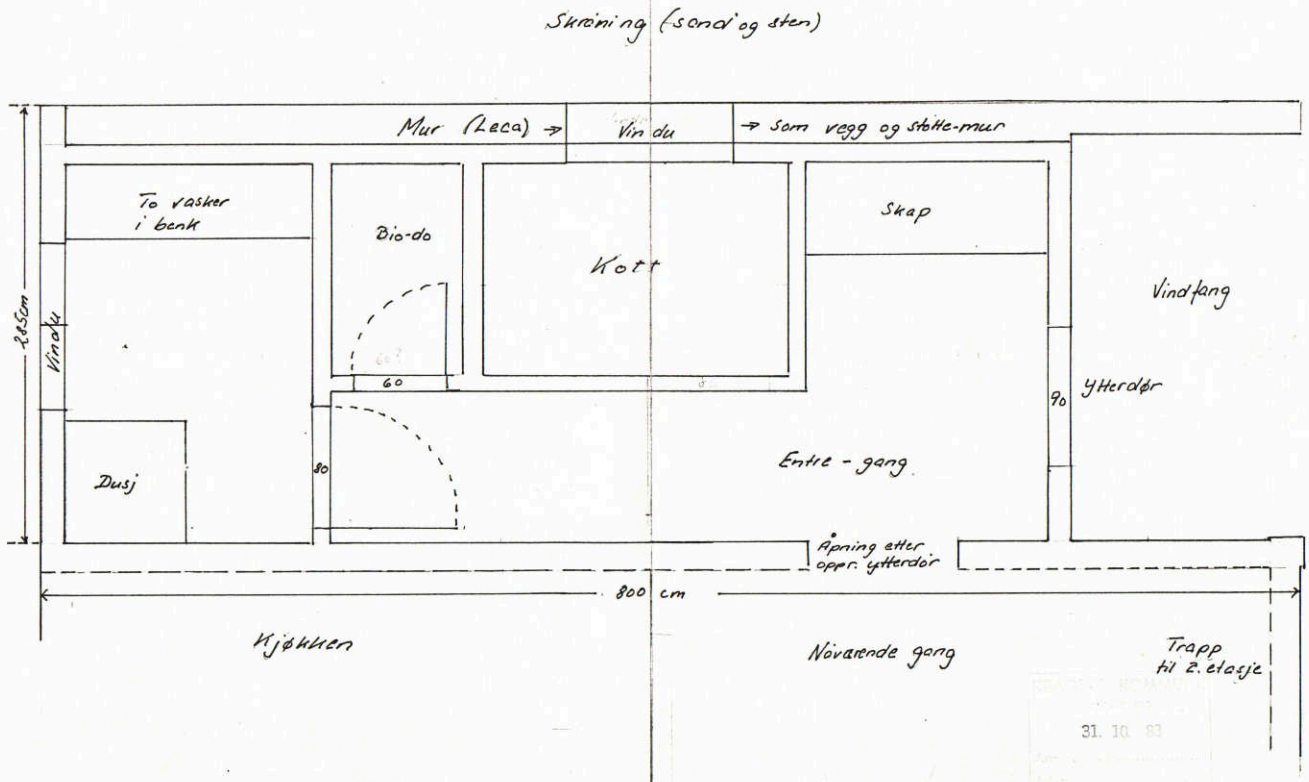


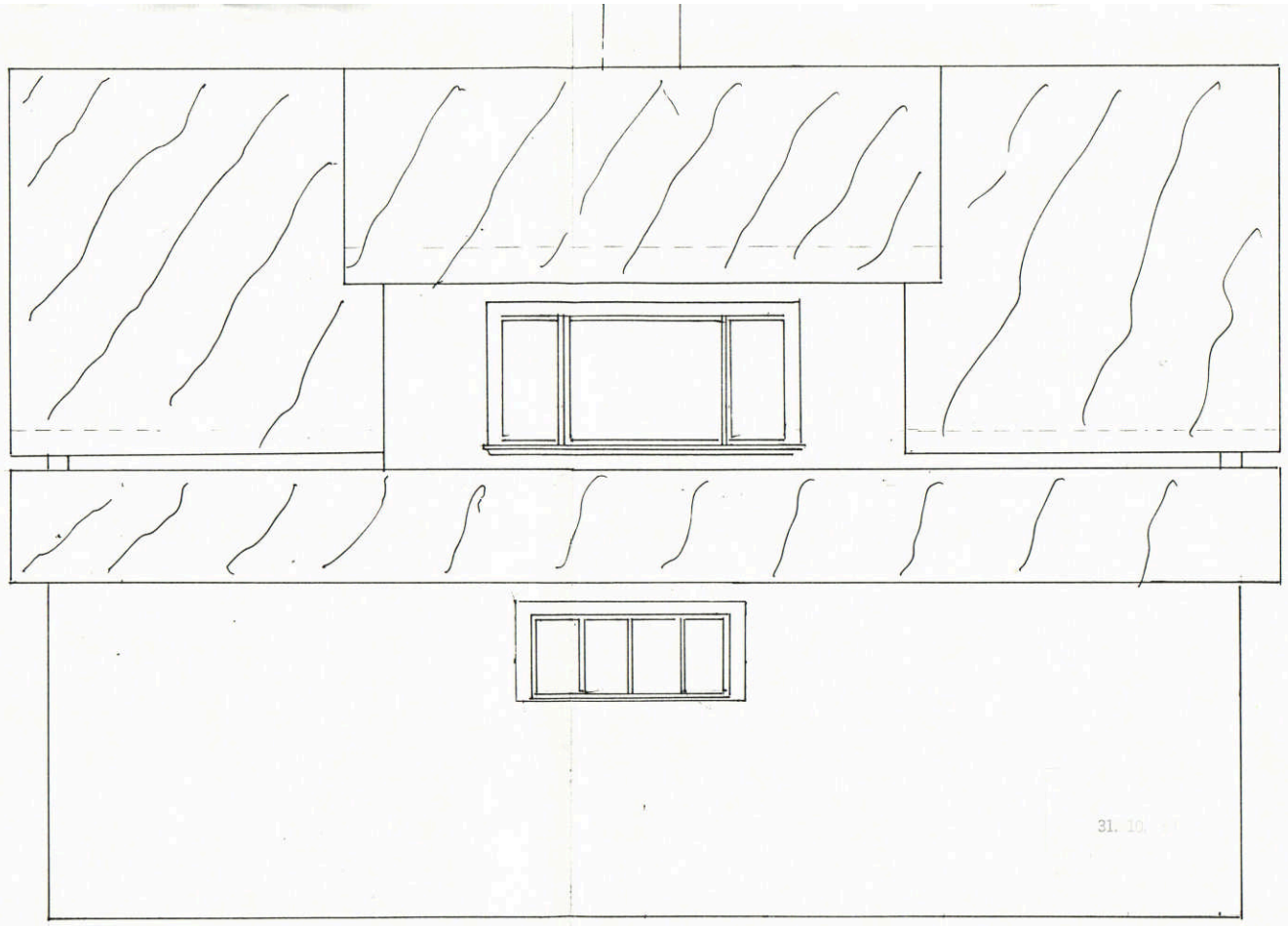


MÅL 1/50

2/9 06. ARNE KRISTIANSEN

Dato: 04 SEPT 2006


Skråning (sand og sten)
Mur (Leca)
Vindu
→ Som vegg og støtte-mur
To vasker i benk
Bio-do
Kott
Skap
Vindfang
285cm
Vinduer
60
90
Ytterdør
Dusj
80
Entre - gang
Åpning etter oppr. ytterdør
800 cm
Kjøkken
Nåværende gang
Trapp til 2. etasje
31. 10. 83
15.09.1983
Tilbygg Listrand
gnr. 72/33 i Kragerø

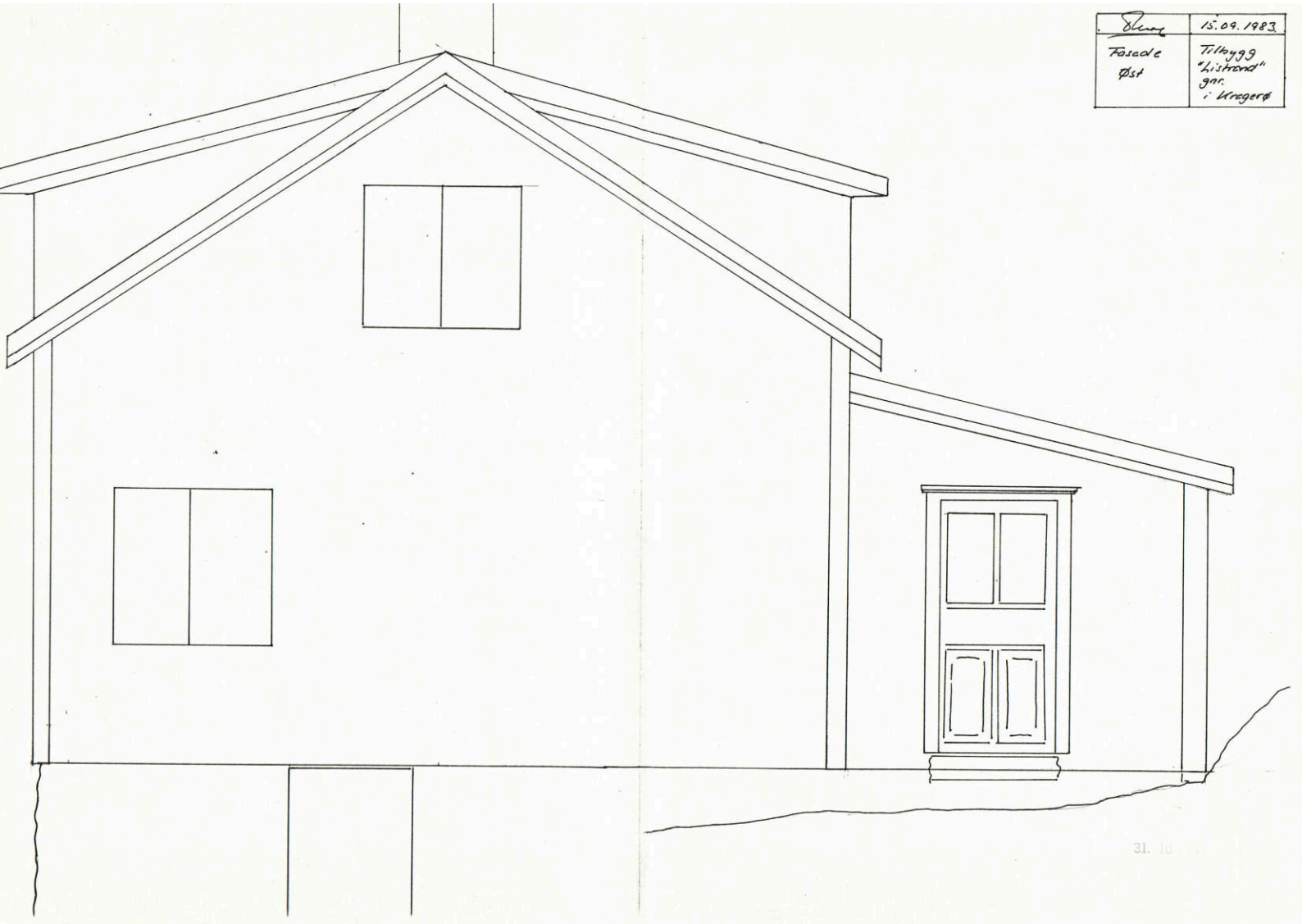


[illegible]	15.07.1983
Fasade Nord	Tilbygg "Listrand gat. i Kragerø

	15.9.1983
Facade vest	Tilbygg "Listrand"



	15.09.1983
Fasade Øst	Tilbygg "Listrand" gnr. i Kragerø



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Listrandveien 12, 3766 Sannidal
Gnr. 72, Bnr. 33, Kragerø kommune.

Oppdragsnummer:
322250089

Meglerforetak: Privatmegleren Kragerø

Saksbehandler: Kent Andersen

Telefon / Mobil: 35 98 30 00 / 488 55 551

E-post: kent@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
