



**aktiv.**  
Tar deg videre

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmedling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmedlerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmedling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmedling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

**Aktiv - tar deg videre.**





Daglig leder / Eiendomsmegler

## Ronny Jørstad

**Mobil** 413 20 888

**E-post** ronny.jorstad@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

Kirkegata 26, 3791 Kragerø. TLF. 35 98 68 18

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 9 350 000,-  
**Omkostn.:** Kr 252 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 9 602 890,-  
**Selger:** Hege Gaarder Pedersen  
John Erling Mysen

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2023  
**BRA-i/BRA Total:** 108/108 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 367.7 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 16, bnr. 183

**Oppdragsnr.:** 1302240185

## Hellesundveien 5

Innholdsrik, ny fritidsbolig med 4 soverom, 2 stuer og 2 bad/wc. Spektakulært beliggende tett på Hellefjorden med to egne båt plasser, kjørevei til døra og sol fra morgen til kveld. Flotte fellesområder med strandpromenade, lekeplass og sandstrand. Det er ca. 2 km til nærmeste dagligvareforretning, og Kragerø sentrum ligger kun 10-12 minutter unna, uavhengig om du ønsker å benytte båten eller bilen.

Nærmest rett utenfor døren finner du et variert og "uendelig" turterreng, og noen hundre meter fra eiendommen kan du komme inn på Kyststien, som er delt i 3 distanser, og totalt mer enn 40 km lang! Fra eiendommen kan man i tillegg følge en sti opp til Svarttjenn, og herfra videre til utsiktspunktet Leiken. Skarbo Vel har laget en flott tur- og grillplass som er åpent for alle.



## Innhold

Velkommen .....	4
Om eiendommen .....	6
Egenerklæring .....	68
Forbrukerinformasjon .....	83
Budskjema .....	84

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 108 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 108 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-i: 75 m<sup>2</sup> Entre, stue/kjøkken, 2 soverom, bad, teknisk rom.

#### 2. etasje

BRA-i: 33 m<sup>2</sup> Stue, 2 soverom, bad.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

367.7 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 367 kvm. Tomten er opparbeidet med sørvendte uteplasser i form av terrasse og plen, avsluttet med hekk mot sør og øst.

Langs sjøen er det etablert en strandpromenade i form av allment tilgjengelige gangbrygger. Like ved ligger området nye, barnevennlige sandstrand, som tomten grenser til. Rett nord for stranden vil det bli satt opp et bygg som erstatning for tidligere båthus/sjøbod.

Fellesområdet er ferdig opparbeidet med gangstier, båtplasser og fellesstrand. Lekeplass med husker og andre apparater finnes et par hundre meter fra hytta.

### Beliggenhet

Hellesundveien 5 har en spektakulær beliggenhet i Kragerø, tett på Hellefjorden med to egne båtplasser, kjørevei til døra og sol fra morgen til kveld. Det er ca. 2 km til nærmeste dagligvareforretning, og Kragerø sentrum ligger kun 10-12 minutter unna, uavhengig om du ønsker å benytte båten eller bilen.

Hellesund er et ferieparadis for hele familien. Om du liker vannsport som dykking og vannski, fiske eller rett og slett trives best med en pose ferske reker og et glass hvitvin på takterrassen, så er Hellesund stedet for nettopp dette. Her kan du nyte late sommerdager eller legge ut på en båttur, og utforske Kragerøs varierte og spennende skjærgård. Kajakk egner seg også svært godt i Kragerøs skjærgård. Her vil du komme tett på fugle- og dyrelivet i fjæra. Området rundt blant annet Langøy, Skåtøy og Gumøy byr på lune viker og grunne sandbanker som kan oppleves fra kajakken.

Nærmest rett utenfor døren finner du et variert og "uendelig" turterreng, og noen hundre meter fra eiendommen kan du komme inn på Kyststien. Kyststien er over 40 km lang, og er delt i 3 distanser. Stien strekker seg fra Bamblegrensen i nord-øst, helt til Risørgrensen i sør. Fra eiendommen kan man i tillegg følge en sti opp til Svartjenn, og herfra videre til utsiktspunktet Leiken. Skarbo Vel har laget en flott tur- og grillplass som er åpent for alle. Rundt Hellesund er det flere offentlige badestrender som eksempel Terjesen og Slerva. Ønsker du å bade i ferskvann er det kun 10 minutter i bil til Hullvann, som er et populært padlevann.

### Adkomst

Det er god adkomst til hyttene med både bil og båt,

og du kan kjøre helt til døra. Fra Oslo / Kristiansand tar det kun i overkant av 2 timer i bil. Ta av E-18 og kjør mot Kragerø. Følg deretter skilter mot Helle. Fra Helle tar man veien til høyre mot Fossing og kjører 1,6km. Hellesund ligger på høyre side av veien, det er skiltet ved veien.

### Bebyggelsen

Området består av fritidsboliger og eneboliger. Det er regulert inn flere byggetrinn, se mer informasjon under regulering.

### Bygningssakkyndig

Kevin Hunter Nielsen

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Fritidsboligen fremstår moderne og lekker, hvor store vinduer, praktiske løsninger og materialvalg i høy kvalitet er vektlagt. Hytta har 4 soverom og 2 bad, teknisk rom samt stue og loftstue. Hytta har carport og sportsbod.

### Innhold

Fritidsboligen går over to plan og inneholder:

1. etasje: gang, bad, bod/teknisk rom, stue/kjøkken og to soverom.
2. etasje: loftstue, 2 soverom og bad.

Egen carport, samt sportsbod i tilknytning til carport.

Uteplasser i form av terrasse på bakkeplan og takterrasse på hele 43kvm. Begge uteplasser ligger mot sør med fine sol- og utsiktsforhold.

### Standard

Hellesund er definisjonen på et norsk sommerparadis! Lekker, ny sjøhytte beliggende idyllisk til i sjøkanten med solrik terrasse på bakkeplan, og takterrasse med fantastisk sjøutsikt utover Hellefjorden. Hytta har to tilhørende båtplasser i felles bryggeanlegg, båtplass nr. 7 og 22.

Leveranser utføres i henhold til gjeldende forskrifter. Teknisk forskrift TEK'17 er gjeldende for dette prosjektet. Der ikke annet fremgår av kontrakt, beskrivelser eller tegninger, gjelder Norsk Standard NS 3420 normalkrav til toleranser for ferdige overflater i bygninger, ref. fellesbestemmelser del 1. Leveransebeskrivelse ligger vedlagt i prospekt.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

### Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### TV/Internett/Bredbånd

Fiberkabel som gir mulighet for TV- og nettpakker. Se [www.kragerobredband.no/hellesund](http://www.kragerobredband.no/hellesund) for priser.

### Parkering

Det medfølger to båtplasser i fellesanlegg, båtplass nr. 7 og 22. Nr. 7 er en "jolleplass", og 22 er en god båtplass med ca. 3,3 meter bredde CC (lysåpning = ca 3,0 meter).

Fritidsboligen har egen carport, samt mulighet for én biloppstillingsplass på egen tomt. Carport med el-billader.

Det er opparbeidet gjesteparkeringsplass på området.

## Energi

### Oppvarming

Oppvarming med varmekabler i gulv i gang, bad, teknisk rom/innvendig bod og oppholds rom. Ingen varmekilder i soverom.

Hytta leveres med luft til luft varmepumpe med kjøling.

### Energikarakter

Ikke angitt

### Energifarge

Ikke angitt

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 9 250 000

### Kommunale avgifter

Kr 35 328

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann, kloakk, eiendomsskatt og renovasjon.

### Formuesverdi sekundær

Kr 2 370 000

### Formuesverdi sekundær år

2024

### Andre utgifter

Stipulert felleskostnader knyttet til bryggeanlegget anslås til årlig kr 500 pr breddemeter (kr 1 500,- pr. båt plass). Slik avgift er ment å dekke drift og vedlikehold av bryggeanlegget inkl. kostnader til strøm og vann, forsikring av anlegget, samt opparbeidelse av en liten buffer for fremtidige utbedringer. Det er pliktig medlemskap i bryggeforening, som skal etableres for å eie og drifte anlegget, evt. medlemskap i velforening dersom det er velforeningen som skal eie og drifte bryggeanlegget.

### Velforening

Det må etableres sameie og velforening som skal eie og drifte fellesområdene innenfor reg.området Hellesund. Dette gjelder interne veier, med vedlikehold og brøyting, drift og vedlikehold av grøntområder, strandområde, badebrygger, gangbrygger med mer. Stipulerte kostnader i denne forbindelse utgjør kr 1 500,- pr. mnd pr. fritidsbolig.

### Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 16, bruksnummer 183 i Kragerø kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

Boligen leveres fri for pengeheftelser. Det er tinglyst fire dokumenter under "heftelse". Kjøpers bank vil få prioritet bak disse. Utskrift av tinglyste servitutter kan fås ved henvendelse til megler. I tillegg aksepter kjøper at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, drift og vedlikehold av energi nettverk m.m.

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver.

Erklæring/avtale - dok.nr 901574

Overført fra: Knr:3814 Gnr:16 Bnr:24

Gjelder denne registerenheten med flere

Dette er en ikke spesifisert heftelse. Den henspeiler seg til hovedbølet, gnr. 16, bnr. 1 (eiendommen bnr. 24 er skilt ut i fra), og utgjør en "samlepost" med de tinglyste bestemmelsene på bnr. 1. Disse tinglyste bestemmelsene er ikke innhentet eller vurdert. Mest sannsynlig har disse ingen relevans for eiendommen.

Erklæring/avtale - dok.nr. 1846 - tinglyst 12.12.1963

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:3814 Gnr:16 Bnr:24

Gjelder denne registerenheten med flere

Erklæring/avtale - dok.nr. 168 - tinglyst 21.04.1982

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:3814 Gnr:16 Bnr:24

Gjelder denne registerenheten med flere

VEGVESENTES BETINGELSER: Dette utgjør to dokumenter som er 40 og 60 år gamle. Det er vilkår som den gang ble gitt fra vegvesenet. Det antas at disse ikke har noen betydning for fritidsboligene. Dokumentene kan uansett fås ved henvendelse megler.

Erklæring/avtale - dok.nr 670331 - tinglyst

21.06.2022

Overført fra: Knr:3814 Gnr:16 Bnr:24

Gjelder denne registerenheten med flere

Eierne av gnr 16, bnr 24 og gnr 16, bnr 43 i Kragerø kommune plikter å sørge for sikkerhet og vedvarende drift og vedlikehold av allment tilgjengelige arealer  
Gjelder også for senere fradelte parseller

Registrering av grunn - Dok.nr. 744832 - tinglyst

06.07.2022

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3814 Gnr:16 Bnr:24

Dette er dokumentet fra når eiendommen ble fradelt hovedbølet i 2022.

Bestemmelse om adkomstrett - dok.nr 744854 - tinglyst 06.07.2022

Rettighet hefter i: Knr:3814 Gnr:16 Bnr:24

Rettighet hefter i: Knr:3814 Gnr:16 Bnr:179

Rettighet hefter i: Knr:3814 Gnr:16 Bnr:180

Rettighet hefter i: Knr:3814 Gnr:16 Bnr:181

Rettighet hefter i: Knr:3814 Gnr:16 Bnr:182

Rettighet hefter i: Knr:3814 Gnr:16 Bnr:183

Rettighet hefter i: Knr:3814 Gnr:16 Bnr:184

Rettighet hefter i: Knr:3814 Gnr:16 Bnr:185

Rettighet hefter i: Knr:3814 Gnr:16 Bnr:186

Rettighet hefter i: Knr:3814 Gnr:16 Bnr:187  
Rettighet hefter i: Knr:3814 Gnr:16 Bnr:188  
Rettighet hefter i: Knr:3814 Gnr:16 Bnr:189  
Bestemmelse om vedlikehold  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Dokumentet gir gnr. 16, bnr. 24 og 179 - 181 og 183-187 i Kragerø, og alle eiendommer utskilt fra disse, gjensidig rett til adkomst over hverandres eiendommer i forbindelse med bygge- og vedlikeholdsarbeider på egen eiendom.

Bestemmelse om veg - dok.nr. 744896 - tinglyst 06.07.2022

Rettighet hefter i: Knr:3814 Gnr:16 Bnr:24  
Rettighet hefter i: Knr:3814 Gnr:16 Bnr:182  
Rettighet hefter i: Knr:3814 Gnr:16 Bnr:188  
Rettighet hefter i: Knr:3814 Gnr:16 Bnr:189  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Eiendommen har tinglyst veirett over gnr. 16, bnr. 24 i Kragerø kommune.

Bestemmelse om vann/kloakk - dok.nr 744896 - tinglyst 06.07.2022

Rettighet hefter i: Knr:3814 Gnr:16 Bnr:24  
Rettighet hefter i: Knr:3814 Gnr:16 Bnr:182  
Rettighet hefter i: Knr:3814 Gnr:16 Bnr:188  
Rettighet hefter i: Knr:3814 Gnr:16 Bnr:189  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Eiendommen har rett til å ha og vedlikeholde private vann- og avløpsledninger over gnr. 16, bnr. 24 i Kragerø kommune.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 07.06.2023. Ferdigattest ligger vedlagt i prospekt. Tegninger ligger også vedlagt i prospekt, disse stemmer med dagens løsning.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

07.06.2023.

#### **Vei, vann og avløp**

Fritidsboligen er tilknyttet vann og avløp via offentlige ledninger fra Kragerø kommune. Det er privat tilførselsvei fra kommunal vei.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse (feltbetegnelse BFR4). I tillegg ligger eiendommen innenfor skravert område med hensynssone "H320 faresone flom" og "H390 Annen fare". I reguleringsbestemmelsene står det at området skal på det lavtliggende areal, slik det fremgår av plankartet tas hensyn til potensiell flomfare. Sistnevnte faresone "H390" gjelder for areal hvor det er gjort funn av forurenset grunn. «H390» antas å ha sammenheng med at dette er en gammel sagbrukstomt. Området vest og nord for fritidsboligene er regulert til bolig, her vil det bli satt opp nye boliger/leiligheter/flermannsboliger, evt. fritidsboliger ved omregulering.

Eiendommen er en del av "detaljregulering for Hellesund gnr. 16, bnr. 24 M. FL (planid. 2020162, sist revidert 13.02.2020) og reguleringsplan for "Hellesund" rev. 22.11.2018 (PlanID 162).

I området hvor denne fritidsboligen ligger er det regulert til fritidsformål, og har fått plankoder BFR1, BFR3 og BFR4. På BFR1 kan det oppføres 4 nye frittliggende fritidsboliger, på BFR3 kan det oppføres 2 nye frittliggende fritidsboliger og på BFR4 5 nye frittliggende fritidsboliger. Felles for områdene er blant annet følgende: Fritidsboligene kan oppføres med BYA 85m2. Mønehøyde/gesims er 6,0 m over

GPT. Carport/garasje kan inneholde sportsbod min BRA 5m2. Det er regulert for sjøbod med BYA inntil 8 m2, men dette arealet er allerede innlemmet i carport.

I tillegg til disse 11 fritidsboligene, er tilgrensede areal vest og nord regulert til bolig. Her vil det bli oppført ene-, og flermannsboliger. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i reguleringskart, detaljregulering og reguleringsplan. Detaljregulering og reguleringskart ligger i prospekt. Reguleringsplan kan fåes ved henvendelse megler. Enkelte av de gjenværende tomtene/områdene kan bli omregulering til fritidsformål.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp

menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **Overtakelse**

Etter avtale.

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert

bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

#### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fast vederlag kr 125 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

20 000 Markedspakke - finn.no + trykte prospekter + utstillinger og skilting

4 650 Oppgjørsvederlag

Totalt kr: 149 650

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på dekning av vederlag og utlegg med totalt kr 20 000,-.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

9 350 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

233 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 9

350 000,00))

252 890,- (Omkostninger totalt)

9 602 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 252 890

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en

rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Oppdragsansvarlig**

Ronny Jørstad

Daglig leder / Eiendomsmegler

[ronny.jorstad@aktiv.no](mailto:ronny.jorstad@aktiv.no)

Tlf: 413 20 888

#### **Ansvarlig megler**

Ronny Jørstad

Daglig leder / Eiendomsmegler

[ronny.jorstad@aktiv.no](mailto:ronny.jorstad@aktiv.no)

Tlf: 413 20 888

Telemarksmegleren AS, Kirkegata 26

3770 Kragerø

Tlf: 359 86 818

#### **Salgsoppgavedato**

29.08.2024



Moderne fritidsbolig i vannkanten med  
båtplass, kjørevei helt frem og egen  
takterrasse!





Alarm  
911



Hellesund er definisjonen på et norsk sommerparadis!



Flotte fellesområder med strandpromenade, lekeplass og sandstrand.



Lækker, ny sjøhytte beliggende idyllisk til i sjøkanten med solrik terrasse på bakkeplan.



Takterrasse med fantastisk sjøutsikt utover Hellefjorden.





Hytta har to tilhørende båtplasser i felles bryggeanlegg.

Innholdsrik, ny fritidsbolig med 4 soverom, 2 stuer og 2 bad/wc.  
Spektakulært beliggende tett på Hellefjorden med to egne båtplasser,  
kjørevei til døra og sol fra morgen til kveld.

Egen carport, samt sportsbod i tilknytning til carport.

Uteplasser i form av terrasse på bakkeplan og takterrasse på hele 43kvm.  
Begge uteplasser ligger mot sør med fine sol- og utsiktsforhold.





Fritidsboligen går over to plan og inneholder:

- 1. etasje: gang, bad, bod/teknisk rom, stue/kjøkken og to soverom.
- 2. etasje: loftstue, 2 soverom og bad.













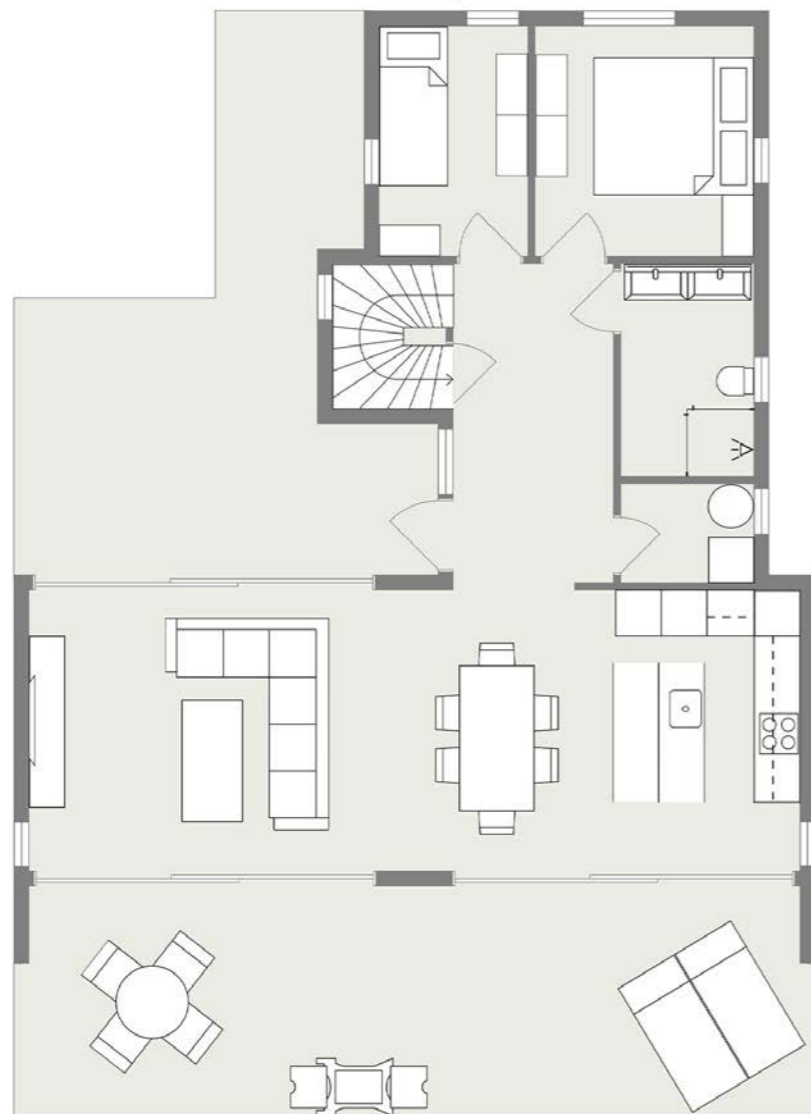
4 pene soverom.  
og 2 bad med vegghegt wc, dusjhjørne  
og håndvask.  
Teknisk rom med opplegg for vaskemaskin.



# Plantegning

1. etasje

Hellesundveien 5  
1.etg



**FOKUS**  
**FOTO**

**Illustrasjonen er ikke målbar**  
Avvik kan forekomme på farger, materialer,  
fast innredning, plasseringer, modeller osv.  
Evt. møblering er ment som løsningsforslag.  
Fokus Foto tar forbehold mot feil i illustrasjonen.

**aktiv.**

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Plantegning

1. etasje

Hellesundveien 5  
1.etg



**FOKUS**  
**FOTO**

**Illustrasjonen er ikke målbar**  
Avvik kan forekomme på farger, materialer,  
fast innredning, plasseringer, modeller osv.  
Evt. møblering er ment som løsningsforslag.  
Fokus Foto tar forbehold mot feil i illustrasjonen.

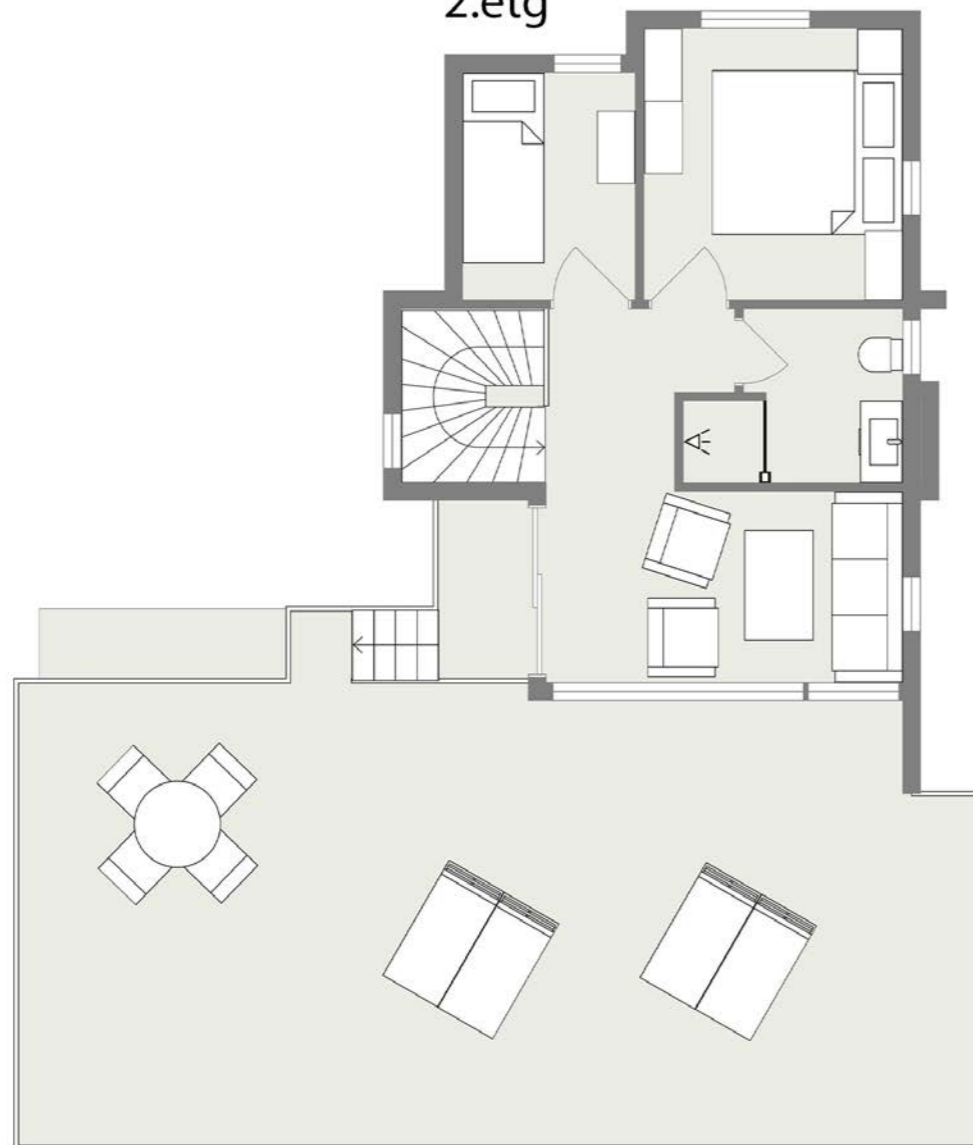
**aktiv.**

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Plantegning

2. etasje

Hellesundveien 5  
2.etg



**Illustrasjonen er ikke målbar**  
Avvik kan forekomme på farger, materialer, fast innredning, plasseringer, modeller osv. Evt. møblering er ment som løsningsforslag. Fokus Foto tar forbehold mot feil i illustrasjonen.

**aktiv.**

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Plantegning

2. etasje

Hellesundveien 5  
2.etg



**Illustrasjonen er ikke målbar**  
Avvik kan forekomme på farger, materialer, fast innredning, plasseringer, modeller osv. Evt. møblering er ment som løsningsforslag. Fokus Foto tar forbehold mot feil i illustrasjonen.

**aktiv.**

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



# Tilstandsrapport

Fritidsbolig  
Hellesundveien 5, 3790 HELLE  
KRAGERØ kommune  
# gnr. 16, bnr. 183



Sum areal alle bygg: BRA: 122 m<sup>2</sup> BRA-i: 108 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.08.2024 Rapportdato: 29.08.2024 Oppdragsnr.: 12441-1923 Referansenummer: PG4401

Autorisert foretak: Kragerø Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Kevin Nielsen Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Kragerø Takst AS

Kragerø Takst AS ble etablert i 2015 av takstmann og byggmester Kevin Nielsen. Vi har som formål at vi skal bidra til forutsigbarhet og trygghet i boligmarkedet. Vi skal også bidra til riktige oppgjør i skadesaker. Vårt forretningsområde er Vestfold og Telemark, samt Agder.



Rapportansvarlig

*Kevin Nielsen*

Kevin Nielsen

post@ktakst.no  
915 50 213



Oppdragsnr.: 12441-1923

Befaringsdato: 27.08.2024

Side: 2 av 20

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig over to plan beliggende ved sjøkanten på Hellesund på opprinnelig sagbruksomt ved Hellefjorden. Boligen er ferdigstilt i 2023 med høy standard for fritidsbolig og god finish/kvalitet på utførelse og påkostede detaljer. Fritidsboligen har to bad med fullverdig standard, kjøkken med høy standard, to stuer og fire soverom. Overflater på gulv av parkett og flis med god kvalitet, dører og vinduer av aluminium med mye lysinnslipp. Det forutsettes at bygningen er oppført etter teknisk forskrift fra 2017, med noen dispensasjoner, som for eksempel ventilasjon.

### Fritidsbolig - Byggeår: 2023

[Gå til side](#)

#### UTVENDIG

Taket er tekket med sveiset banebelegg og har undertak av plater av tre.  
Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål, sort.  
Veggkonstruksjon av bindingsverk av tre med stående og liggende bordkledning.  
Flat takkonstruksjon av tre konstruert som kompakt tak.  
Taket er tekket med sveiset membran/belegg, deler av taket er dekket med terrasse.  
Malte trevinduer med to lags glass.  
Vindene er utvendig beslått med aluminium.

Hovedinngangsdør av glass og aluminium.  
Terrassedør til takterrasse av glass og aluminium.  
Skyvedører i stue/kjøkken av glass og aluminium.  
Takterrasse med gulv av opplektet tregulv og rekkverk av glass og beslag.  
Utvendig trapp fra repos til takterrasse av tre.

[Gå til side](#)

#### INNVENDIG

Gulv har overflater av flis og enstavs parkett.  
Vegger har overflater av malte plater.  
Himlinger har overflater av malte plater.  
Etasjeskille av trebjelkelag mellom etasjene.  
Etasjeskille/gulv av betongdekke på grunn.  
Radonmåling foreligger ikke, boligen er bygget da det fantes krav om tiltak mot radon.  
Boligen ligger i område som er klassifisert som gult nivå med middels fare for forhøyede radonforekomster.  
Trapp fra første til andre etasje av tre.  
Malte innrammede dører av tre.

[Gå til side](#)

#### VÅTROM

Bad  
Baderom bygget i henhold til teknisk forskrift 2017.  
Det foreligger dokumentasjon av utførelsene.  
Romslig bad med store fliser på gulv og vegg.  
Rommet er innredet med veggmontert klosett, dobbel nedsenket håndvask med skuffer og speil.  
Nedsenket dusjnise med glassvegger.

Fliser på vegg  
Malte plater i himling/tak.  
Overflater på gulv av flis med varmekabler.  
Slukrenne av plast/stål langs vegg.  
Membran av banebelegg.  
Veggmontert klosett, servant med innredning og speil og dusjhjørne med glassvegger.  
Mekanisk avtrekk i yttervegg.  
Friskluft via spalteåpning i dør ved terskel.  
Hulltaking og fuktsøk er foretatt uten negative observasjoner.

Vaskerom  
Enkelt vaskerom og teknisk rom mer avsatt plass og opplegg til vaskemaskin. Bereder er plassert i rommet.  
Malte plater på vegg.  
Malte plater i himling/tak.  
Overflater på gulv av flis med varmekabler.  
Rommet har moderat fall til sluk.  
Opplegg for vaskemaskin.  
Badet har naturlig avtrekk og friskluft fra spalte i dør.  
Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke var mulig pga tilliggende konstruksjoner.  
Det er gjort fuktsøk uten negative observasjoner.

Bad  
Baderom bygget i henhold til teknisk forskrift 2017.  
Rommet er utført med flis på gulv og vegg, og er innredet med veggmontert klosett, toppmontert vask med innredning og speil, og nedsenket dusjnise med glassvegger.  
Det foreligger dokumentasjon av utførelsen.

Fliser på vegg  
Malte plater i himling/tak.  
Overflater på gulv av flis med varmekabler.  
Sluk av plast.  
Membran av banebelegg.  
Veggmontert klosett, servant med innredning og speil og dusjhjørne med glassvegger.  
Mekanisk vifte med utkast til vegg.  
Hulltaking og fuktsøk er foretatt uten negative observasjoner.

[Gå til side](#)

#### KJØKKEN

## Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning med malte glatte fronter og laminat benkeplate.  
Kjøkkenøy med nedsenket vask og integrert oppvaskmaskin. Øvrig innredning med integrert kjøleskap m/frys, platetopp, stekeovn og vinskap i høyskap/innredning.  
Kjøkkenet har forøvrig høy standard.  
Avtrekk, ventilator med utkast til vegg.

[Gå til side](#)

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av plast, rør i rør system.  
Rørskap og stoppekran er plassert i teknisk rom/vaskerom.  
Avløpsrør av plast.  
Synlige deler av røranlegg er innsisert.  
Mekanisk avtrekk på kjøkken og på bad. Friskluft via ventiler i yttervegger og spalteåpning i dør til bad.  
Varmtvannsbereder, 200 liter.  
Berederen er plassert i vaskerom/teknisk rom.  
Undersøkelse av elektrisk anlegg.  
Anlegget er originalt fra byggeår.  
Brannvarsling, brannslukking og brannsikkerhet.  
Boligen er utstyrt med brannvarslere og brannslukkere.

[Gå til side](#)

#### TOMTEFORHOLD

Grunn av sprengsteinsfylling på sjøbunn og svaberg/grunnfjell.  
Drenering av overvann/takvann til grunn.  
Bygningen har ingen vegger/gulv eller rom som er direkte eksponert mot grunn.  
Grunnmur av plass støpt betongplate på grunn.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

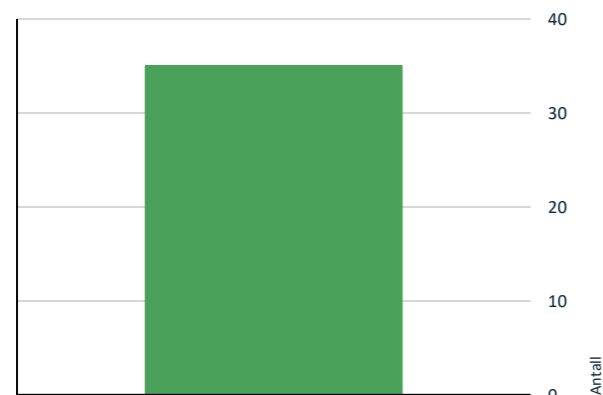
[Gå til side](#)

#### Fritidsbolig

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

## 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.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier ønsker tilstandsrapport med arealmåling til bruk i salg, hvor eiendomsmegler setter verdien. Det er i sammenfattet takstbeskrivelse og under de ulike bygningsdeler gjort rede for de oppgraderinger som er gjort og eventuelle svakheter som er registrert. Dette dokument er et styringsdokument som bør inngå i boligens dokumentasjon, og vil være et nyttig verktøy ved planlegging av fremtidig vedlikehold og oppgraderinger. Les rapporten nøye og spesielt avsnitt som gjelder elektrisk. Takstrappen er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si ifra om det er feil som bør rettes opp i taksten.

### Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

## Tilstandsrapport

### FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
2023

#### Standard

Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt og tilnærmet nytt.

### UTVENDIG

#### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med sveiset banebelegg og har undertak av plater av tre.

#### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål, sort.

#### Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjon av bindingsverk av tre med stående og liggende bordkledning.

#### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Flat takkonstruksjon av tre konstruert som kompakt tak. Taket er tekket med sveiset membran/belegg, deler av taket er dekket med terrasse.

#### Vinduer

Malte trevinduer med to lags glass.  
Vindene er utvendig beslått med aluminium.

#### Dører

Hovedinngangsdør av glass og aluminium.  
Terrassedør til takterrasse av glass og aluminium.  
Skyvedører i stue/kjøkken av glass og aluminium.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse med gulv av opplekket tregulv og rekkverk av glass og beslag.



#### Utvendige trapper

Utvendig trapp fra repos til takterrasse av tre.

### INNVEDIG

#### Overflater

## Tilstandsrapport

Gulv har overflater av flis og enstavs parkett.  
Vegger har overflater av malte plater.  
Himlinger har overflater av malte plater.

### 1 TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag mellom etasjene.  
Etasjeskille/gulv av betongdekke på grunn.

### 1 TG 0 Radon

Det er dokumentert radonduk på grunn i henhold til dagens forskrift.  
Boligen ligger i område som er klassifisert som gult nivå med middels fare for forhøyede radonforekomster.



Utsnitt fra radonkart

### 1 TG 0 Innvendige trapper

Trapp fra første til andre etasje av tre.

### 1 TG 0 Innvendige dører

Malte innrammede dører av tre.

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

#### Generell

Baderom bygget i henhold til teknisk forskrift 2017.  
Det foreligger dokumentasjon av utførelsene.  
Romslig bad med store fliser på gulv og vegg.  
Rommet er innredet med veggmontert klosett, dobbel nedsenket håndvask med skuffer og speil. Nedsenket dusjnise med glassvegger.

### 1 ETASJE > BAD

#### 1 TG 0 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg  
Malte plater i himling/tak.

### 1 ETASJE > BAD

#### 1 TG 0 Overflater Gulv

Overflater på gulv av flis med varmekabler.

### 1 ETASJE > BAD

#### 1 TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne av plast/stål langs vegg.  
Membran av banebelegg.



Slukrenne langs vegg

### 1 ETASJE > BAD

#### 1 TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert klosett, servant med innredning og speil og dusjhjørne med glassvegger.

### 1 ETASJE > BAD

#### 1 TG 0 Ventilasjon

## Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk i yttervegg.  
Friskluft via spalteåpning i dør ved terskel.

### 1 ETASJE > BAD

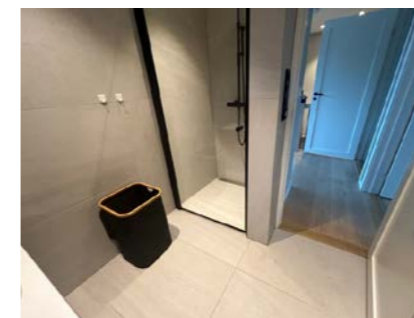
#### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking og fuktsøk er foretatt uten negative observasjoner.

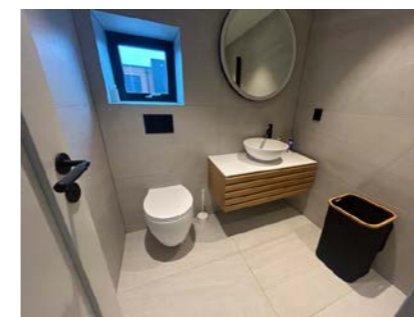
### 2 ETASJE > BAD

#### Generell

Baderom bygget i henhold til teknisk forskrift 2017.  
Rommet er utført med flis på gulv og vegg, og er innredet med veggmontert klosett, toppmontert vask med innredning og speil, og nedsenket dusjnise med glassvegger.  
Det foreligger dokumentasjon av utførelsen.



Våtrom/innredninger.



Våtrom/innredninger.

### 2 ETASJE > BAD

#### 1 TG 0 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg  
Malte plater i himling/tak.

### 2 ETASJE > BAD

#### 1 TG 0 Overflater Gulv

Overflater på gulv av flis med varmekabler.

### 2 ETASJE > BAD

#### 1 TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast.  
Membran av banebelegg.



Slukrenne langs vegg.

### 2 ETASJE > BAD

#### 1 TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert klosett, servant med innredning og speil og dusjhjørne med glassvegger.

### 2 ETASJE > BAD

#### 1 TG 0 Ventilasjon

Mekanisk vifte med utkast til vegg.

### 2 ETASJE > BAD

#### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking og fuktsøk er foretatt uten negative observasjoner.

## KJØKKEN

### 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 1 TG 0 Overflater og innredning

## Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med malte glatte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenøy med nedsenket vask og integrert oppvaskmaskin. Øvrig innredning med integrert kjøleskap m/frys, platetopp, stekeovn og vinskåp i høyskåp/innredning.

Kjøkkenet har forøvrig høy standard.



Kjøkkeninnredning.



Kjøkkeninnredning.

### 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

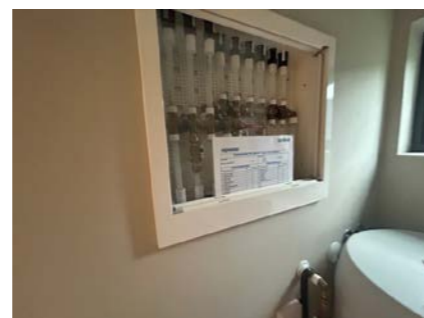
#### ! TG 0 Avtrekk

Avtrekk, ventilator med utkast til vegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 0 Vannledninger

Vannrør av plast, rør i rør system.  
Rørskap og stoppekran er plassert i teknisk rom/vaskerom.



Vannrør/kursfortegnelse

#### ! TG 0 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.  
Synlige deler av røranlegg er innsisert.

#### ! TG 0 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk på kjøkken og på bad. Friskluft via ventiler i yttervegger og spalteåpning i dør til bad.

#### ! TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider, 200 liter.  
Bereideren er plassert i vaskerom/teknisk rom.

#### ! TG 0 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Undersøkelse av elektrisk anlegg.  
Anlegget er originalt fra byggeår.

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

## Tilstandsrapport

rehabiliter (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2023**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarerklæring?  
**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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

#### Inntak og sikringsskap

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

#### ! 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 forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Brannvarsling, brannslukking og brannsikring.  
Boligen er utstyrt med brannvarslere og brannslukkere.

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

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Grunn av sprengsteinsfylling på sjøbunn og svaberg/grunnfjell.

#### ! TG 0 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Drenering av overvann/takvann til grunn.  
Bygningen har ingen vegger/gulv eller rom som er direkte eksponert mot grunn.

#### ! TG 0 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av plass støpt betongplate på grunn.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje/carport



#### Anvendelse

**Byggeår**  
2023

**Standard**  
Normal standard.

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

#### Kommentar

Byggeåret er antatt på bakgrunn av tilgjengelig informasjon.

#### Beskrivelse

Konstruksjon av bindingsverk av tre. Bygningen er fundamentert på plate av betong mot grunn. Takkonstruksjon av tre teknet med banebelegg. Innvendig: Ubehandlet betong på gulv, ubehandlet trepanel på vegg og i tak/himling. Konstruksjonen er i samsvar med hovedbygningen og har tilsvarende stand.

## 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. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

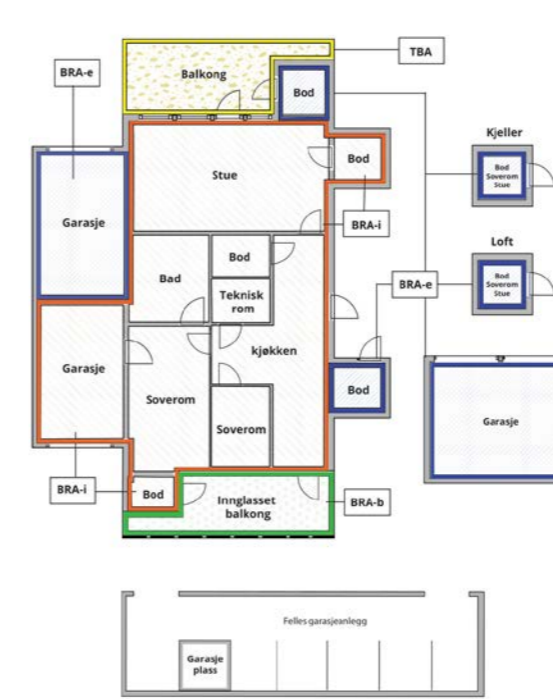
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

### Fritidsbolig

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	75			75	50
2 Etasje	33			33	43
<b>SUM</b>	<b>108</b>				<b>93</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>108</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad , Teknisk rom		
2 Etasje	Stue , Soverom , Soverom 2, Bad		

#### Kommentar

TBA=Terrasse på mark og tak.  
Byggetegninger er grunnlaget for arealberegningen til terrasse.  
Dagens måling gir litt større areal pga nye målereregler (smyg/åpninger ifm vinduer og dører mot gulv skal måles.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Garasje/carport

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		14		14	
<b>SUM</b>		<b>14</b>			

**SUM BRA** 14

#### Romfordeling

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

#### Kommentar

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Fritidsbolig	106	2
Garasje/carport	0	14





## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2024	Kevin Nielsen	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	16	183		0	367.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Hellesundveien 5

#### Hjemmelshaver

Pedersen Hege Gaarder, Mysen John Erling

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Fritidsboligen er anlagt i nyetablert område for fritidsboliger ved Hellefjorden på tidligere sagbrukstomt på Skarbo/Helle i Kragerø kommune. Tomten er åpen og har fine sol og utsiktsforhold til sjøen/fjorden.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei til privat tun/vei.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen er regulert til fritidsformål.

#### Om tomten

Flatlendt tomt med gressplen og gatetun mot sjø. Området eller består av strandlinje og kupert fjellterreng og spredt småhusbebyggelse.

#### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke innhentet utskrift fra grunnboken. Det er ikke kjent om det foreligger tinglyste rettigheter som har betydning for bruk av eiendommen.

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
8 900 000	2023



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportensammendrag 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 brukeren rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer 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.

### TILLEGGSUERSØKELSER

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

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

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

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

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

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/PG4401>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kragerø	
Oppdragsnr.	
1302240185	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
John Erling Mysen	Hege Gaarder Pedersen
Gateadresse	
Hellesundveien 5	
Poststed	Postnr
HELLE	3790
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Jernbanen bank og forsikring
Polise/avtalnr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JEM, HGP

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 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
- 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
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 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
- 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
- 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
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

Initialer selger: JEM, HGP

2

Document reference: 1302240185

Document reference: 1302240185

- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 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

#### Tilleggskommentar

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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 forsikringskostnader 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: 1302240185

Document reference: 1302240185

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
John Erling Mysen	db49b5206e95ce6b2973a2 dabe0c40a3d157858d	27.08.2024 08:10:01 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hege Gaarder Pedersen	c486409fbabc6e0462af3fb b64fe47ce3fa6eaaa	27.08.2024 11:11:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1302240185

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

# Nabolagsprofil

Hellesundveien 5

## Avstand til sjø

15 m



## Offentlig transport

✈ Kristiansand Kjevik	1 t 43 min	🚗
✈ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 6 min	🚗
🚆 Neslandsvatn stasjon Linje F5	25 min	🚗 24.2 km
🚆 Skarbo Linje 459	3 min	🚶 0.2 km
🚆 Kleivaveien Linje 459	11 min	🚶 0.8 km

## Avstand til byer

Kragerø	12 min	🚗
Porsgrunn	43 min	🚗
Skien	51 min	🚗
Arendal	1 t 1 min	🚗
Oslo	2 t 20 min	🚗

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge Rema Kragerø	7 min	🚗
🚗 Recharge Kammerfossveien 1J	8 min	🚗

## Havner i området



- Victoria Hotel Gjestehavn  
Drivstoff, matvarer
- Marina Service - Bunkers  
Drivstoff
- Kragerø Gjestehavn  
Drivstoff

## Aktiviteter

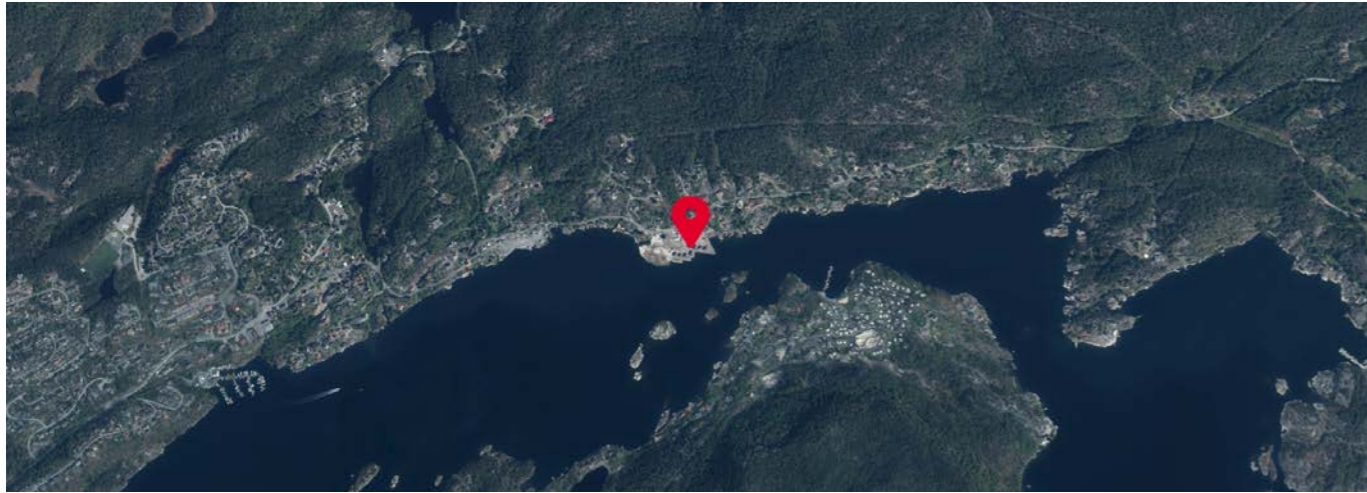
Gulodden badeplass	3.8 km	
Båtutleie - Kragerø Sportell og Apparte...	10 min	🚗
Kragerø Svømmehall	12 min	🚗
Steinmann Utsiktspunkt	12 min	🚗
Kragerø Kino	12 min	🚗
Gunnarsholmen Kystfort	14 min	🚗
Gunnarsholmen badeplass	14 min	🚗
Svømmebasseng på Lovisenberg	17 min	🚗

## Sport

🏀 Helle skole Aktivitetshall, ballspill, basket, fotba...	5 min	🚗 2.4 km
🏀 Hellebanen idrettsanlegg Ballspill, fotball, friidrett	5 min	🚗 2.5 km
🏊 MOT Kragerø	7 min	🚗
🏊 Family Fitness Kragerø	12 min	🚗

## Dagligvare

Coop Extra Helle Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	21 min	🚶 1.6 km
Spar Sluppan	8 min	🚗



## 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 eignedom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

**9. AVTREKKSIVIFTER** 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, krokhangte 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.







# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Vi megler frem dine verdier

**aktiv.**  
Tar deg videre

## 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. bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
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
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.

For eiendommen:

Adresse: Hellesundveien 5  
3790 HELLEMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kragerø  
Saksbehandler: Ronny Jørstad

Oppdragsnummer: 1302240185

Telefon: 413 20 888  
E-post: ronny.jorstad@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert 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 datert: 29.08.2024

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon