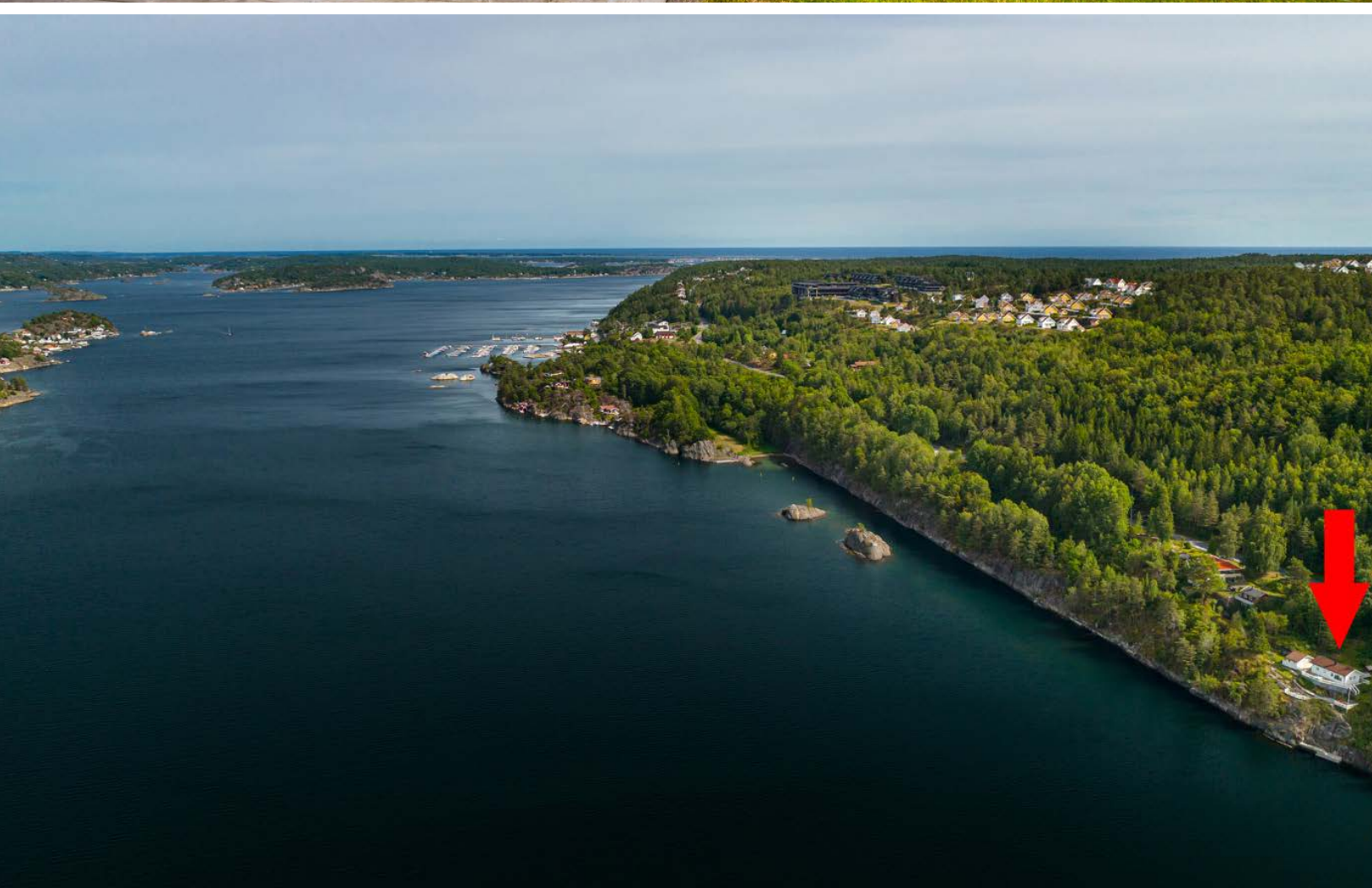


aktiv.





Eiendomsmegler
Jon Reidar Haugland

Mobil 477 15 120
E-post jon.reidar.haugland@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 850 000,-
Omkostn.: Kr 217 340,-
Total ink omk.: Kr 8 067 640,-
Selger: Ole Runar Ellefsen
Ingebjørg Kari Ellefsen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1968
P-rom/BRA 52/72 kvm
Tomtstr.: 776 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 11, bnr. 66
Oppdragsnr.: 1302230001

Solrik fritidseiendom med fantastisk sjøutsikt, strandlinje, brygge og flotte utearealer!

Velkommen til Ørvikveien 513, en velholdt hytte fra 1968. Betydelig oppgradert de senere årene, Hytta har fått ny kledning, vinduer, elektrisk anlegg og moderne kjøkken, og ble utvendig malt i 2023. Sommeren 2025 er utendørs gulv beiset, åpninger under veranda tettet, vindu i uthus skiftet og utedoen erstattet med et moderne Cinderella forbrenningstoalett. Åpen stue-/kjøkkenløsning med peisovn og utgang til nordvendt veranda med flott utsikt og kveldssol. To soverom, vaskerom, liten hems og romslige plattinger rundt hele hytta. Eiet tomt på 776 kvm med optimale solforhold fra morgen til kveld og fantastisk utsikt mot Kilsfjorden, Tåtøy og Kragerø. Kort vei til sjøen, Kragerø Resort, fergeforbindelse og Kragerø sentrum – et ekte sommerparadis. Ta kontakt for å avtale en hyggelig visning!



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen4

Energiattest59

Nabolagsprofil.....61

Forbrukerinformasjon66

Budskjema67

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 72kvm
P-rom 52kvm

Fritidsbolig:

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje

Arealbeskrivelse

Fritidsbolig:
Bruksareal
1. etasje: 52 kvm
Primærrom
1. etasje: 52 kvm
Følgende rom inngår i primærareal: Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Vaskerom og gang

Uthus
Bruksareal
1. etasje: 20 kvm
Primærrom
1. etasje: 0 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

776 m²

Tomtebeskrivelse

Flott eiet tomt på 776 kvm i følge målebrev fra Kragerø kommune. Tomten er fordelt over flere nivåer med plattinger, gress og fjell. Eiendommen er svært solrik om sommeren og kan skryte på seg optimale solforhold fra tidlig morgen til sen kveld. I tillegg har eiendommen en sjelden nærhet til sjøen og fantastisk utsikt utover Tåtøy, Kil og området rundt Kragerø. Med dette snakker vi her om et deilig sommerparadis som har de fleste kvalitetene mange ser etter i et sommersted.

Vedlagt prospekt følger kart over tomten. Brønnhuset og gressplenene som ligger nordvest for hytten ligger på kommunens tomt.

Beliggenhet

Kort avstand fra Kragerø sentrum – både med bil og båt – finner du Ørvikveien 513, et nydelig ferieparadis. Her får du optimale solforhold fra tidlig morgen til sen kveld gjennom sommermånedene. Fra de mange uteplassene kan du nyte den vakre utsikten mot Kilsfjorden, Tåtøy og området rundt Kragerø.

Området byr på naturskjønne omgivelser og ypperlige muligheter for et avslappende ferieliv med bading, båtturer, fiske og andre vannaktiviteter. Stabbestad er perfekt for sykkel-, gå- og løpeturer, og her kan du også oppleve spennende kulturminner.

Bare tre minutters kjøretur unna finner du Kragerø Resort, med sine mange fasiliteter. Her tilbys et topp moderne spa- og treningsanlegg samt en av Norges beste golfbaner. Området har også aktiviteter som tennis, volleyball, fotball, bading og flere restauranter. Fra Stabbestad går det bilferge til Kragerø by omtrent én gang i timen. Overfarten tar ca. 15–20

minutter. Like ved fergeleiet finner du også en koselig isbar som holder åpent i sommerhalvåret.

Kun 15–20 minutter fra eiendommen ligger Tangen, med matbutikker, frisør og andre småbutikker. Herfra er det rundt 10 minutters kjøring til Kragerø sentrum. På Tangen finner du også gode bussforbindelser mot både Kristiansand og Oslo.

Adkomst

Det er kjørevei helt frem til fritidsboligen med både bil og båt. Med bil tar det ca 25 minutter fra Kragerø Sentrum og i hurtiggående båt ca 5 minutter.

Adkomst via bilvei:
Fra Oslo/Kristiansand. Følg E18 og ta av mot Tangen. Sving til venstre og inn på Sannidalsveien/Tangen bru/Rv363. Sving til høyre inn på Kjølebrøndsveien Rv351. Kjør i ca. 20 min til du kommer til Ørvik. Fortsett så i ca 3 min. Hytta ligger på venstre side av veien.

Bebyggelsen

Området består av hovedsakelig eneboliger og fritidsboliger.

Bygningssakkyndig

Kevin Hunter Nielsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig:

Tomt av kuppert fjellterreng, skrånende mot sjø. Grunn av synlig grunnfjell og spredte løsmasser. Drenering av overvann/takvann naturlig til grunn. Grunnmur av mur og sparestein. Taket er tekket med takstein av betong og har underliggende lekter og bordtak av tre. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Veggkonstruksjon av bindingsverk av tre med stående bordkledning. Veggen er etterisolert/ påforet. Takstoler av taksperrer med lastoverføring på bærebjelker. Kaldt loft med mulighet for inspeksjon via luke. Malte trevinduer med to og tre lags glass. De fleste vinduene er skiftet 2016. Stuevindu er fra 1993. Balkongdør av tre med innsatt isolérglass. Malt hovedytterdør av tre. Terrasse av impregnert trelast. Trapp fra terrasse av tre.

Uthus:
Konstruksjon av bindingsverk av tre. Bygningen er fundamentert på pilarer av mur/betong mot grunn. Takkonstruksjon av tre tekket med takstein av betong. Enkel uisolert konstruksjon. Bygningen har et moderat vedlikeholdsetterslep med noe behov for vedlikehold.

Innhold

Hytta inneholder: Gang, stue/kjøkken, vaskerom og to soverom. Samt en frittstående bod på ca 20kvm.

Standard

Sjarmerende hytte oppført i 1968, som de senere årene er betydelig oppgradert og godt vedlikeholdt. Hytta har fått ny utvendig kledning og vinduer, samt nytt elektrisk anlegg og moderne kjøkkeninnredning. Taktekingen ble sist fornyet i 1998. Både hytte og tilhørende bod ble malt utvendig i 2023. Sommeren 2025 er det gjennomført flere praktiske og estetiske oppgraderinger: alle utendørs gulv er

beiset, åpninger under verandaen ved inngangspartiet er tettet igjen, vindu i uthuset er skiftet, og den tidligere utedoen er fjernet og erstattet med et moderne Cinderella forbrenningstoalett.

Hytta har en åpen og trivelig stue- og kjøkkenløsning med peisovn som gir god varme og hyggelig atmosfære. Fra stuen er det utgang til en nordvendt veranda med flott utsikt og nydelig kveldssol. Videre inneholder hytta et praktisk vaskerom med skyvedørsgarderobe, to soverom samt en liten hems som kan benyttes til ekstra soveplass eller oppbevaring.

Det er etablert romslige plattinger rundt hele hytta, slik at man enkelt kan flytte seg etter solen gjennom dagen og samtidig finne lune områder skjermet for vind. Mot øst på tomten er det oppført en bod som gir god lagringsplass for ved og utstyr.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2 og TG3:

Forhold som har fått TG3 (store eller alvorlige avvik, som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid):

- Utvendige trapper: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er ikke montert rekkverk. Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

- Inndvendige trapper: Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom. Det er ikke montert

rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Tiltak: Det kan vurderes å montere håndløpere i trappa.

Forhold som har fått TG2 (vesentlige avvik som kan kreve tiltak):

INN VENDIG:
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Isolasjon i trebjelkelag av brannfarlig materiale XPS/isopor. Tiltak: Det anbefales å skifte ut isolasjonen.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Forhold som har fått TG2 (mindre avvik, som ikke som ikke krever umiddelbare tiltak):
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde eller åpninger opp til dagens forskriftskrav.

- Kryp kjeller: Det er moderate tegn på litt høye fuktverdier i krypekjelleren. Tiltak: Det er ikke nødvendig med tiltak umiddelbart. Kjelleren har sannsynligvis litt høye fuktverdier i utsatte sesonger (høst)

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapporten utarbeidet av Kragerø Takst AS ved Kevin Hunter

Nielsen, datert: 01.03.2023
Rapporten ligger vedlagt salgsoppgaven.

Innbo og løsøre
Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Hvitevarer
Hvitevarer som står i hytta medfølger i salget, det gis ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Moderniseringer og påkostninger
Oppgradering av innvendige overflater inkl. kjøkkeninnredning og utvendig tak, vinduer og kledning

Modernisert/Påkostet år
2016

TV/Internett/Bredbånd
Nåværende eier har benyttet Riks-TV uten internettløsning, utgjør kr.8508,- pr.år.

Parkering
Det har vært praktisert parkering på offentlig grunn ved hovedvei. Ca.30 meter sør for hytta.

Forsikringsselskap
If forsikring

Diverse
Det gjøres oppmerksom på at en del av platting og brønnhus mot sør ligger på kommunal grunn. Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi
Oppvarming
Det ble montert ny stålppe i 2017. Oppvarming ved ved og ellers elektrisk.

Info strømforbruk
Årlig strømforbruk for 2022 er opplyst av selger til 1500 kwh. Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energikarakter
G

Energifarge
Oransje

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut bolig må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås

ved henvendelse til megler

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 850 000

Kommunale avgifter

Kr 3869

Kommunale avgifter år

2026

Info kommunale avgifter

Renovasjon og Feieavgift

Eiendomsskatt

Kr 13 200

Eiendomsskatt år

2026

Formuesverdi primær

Kr 170 317

Formuesverdi primær år

2021

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli

endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret. For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no. Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 11, bruksnummer 66 i Kragerø kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3814/11/66:

Dokumentnr: 902116 - Erklæring/avtale DIVERSE SERVITUTTER - UFULLSTENDIG SPESIFISERT OVERFØRT FRA HOVEDBØLET (MFL) - KAN INNEHOLDE PENGEHEFTELSE.

11.01.1900 - Dokumentnr: 900023 - Erklæring/avtale KJØPEKONTRAKT TIL AVTALT PRIS M DIV BEST

RETTIGHETSHAVER: WIBORG SIMON
ET GRUNNSTYKKE

DISSE TO OVENNEVNTE TINGLYSTE BESTEMMELSER HEFTER UNDER "PENGEHEFTELSE" PÅ EIENDOMMENS GRUNNBOKSBLAD. DE TINGLYSTE DOKUMENTER ER IKKE INNHENTET. BESTEMMELSENE ER FRA LANGT TILBAKE I TID, OG DET ER HELT USANNSYNLIG AT DE SKAL HA NOEN SOM HELST PRAKTISK BETYDNING FOR EIENDOMMEN. BESTEMMELSENE VIL UANSETT IKKE BLI SLETTET, SLIK AT EVT. KREDITORER VIL FÅ PRIORITET BAK DISSE.

10.11.1964 - Dokumentnr: 1844 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3814 Gnr:11 Bnr:8

01.01.2020 - Dokumentnr: 1454772 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0815 Gnr:11 Bnr:66

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger hverken ferdigattest eller midlertid brukstillatelse på eiendommen. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en

forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er ikke mottatt brukstillatelse/ferdigattest eller tegninger på uthus. Det er gitt igangsettelsestillatelse 01.02.1970 og det er registrert som tatt i bruk 01.07.1970. Bygget ble renovert i 1994, men det er ingen dokumentasjon på dette hos kommunen.

Godkjente tegninger fra kommunen på hytte stemmer med dagens løsning, med unntak av at pipe er flyttet. Utvendig tak er forlenget ved inngangspartiet og det er utvidet veranda/platting mot sjøen.

Avvikene beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Forholdet med manglende brukstillatelse og ferdigattest er mest sannsynlig uten praktisk betydning. Uansett overtar kjøper eiendommen slik den fremstår på visning med risiko og ansvaret for eventuelle pålegg fra kommunen og kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei. Mulighet for tilkobling til offentlig vann/avløp som ligger i sjøen rett på utsiden av eiendommen. Det er nylig montert cinderella forbrennings toalett i uthuset.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, men er i kommunens arealdelplan vist til LNF område. Reguleringskartet viser også at eiendommen ligger innenfor "Faresone - ras - og skredfare". Denne

hensynssonen er også tegnet inn i mange andre områder i Kragerø, og er basert på høydekurver i kartet og ikke gjennomførte målinger. Den ligger også innefor "Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler). Reguleringskart ligger vedlagt i prospekt. Kommunens arealdelplan kan fåes ved henvendelse megler.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Det er legalpant for kommunale avgifter.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig, men kjøper må via egenerklæring om konsesjonsfrihet bekrefte at eiendommen skal benyttes til fritidsformål

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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 eiendomsmegler 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. Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Det er oppført en liste av selger over hva som medfølger i salget. Kontakt megler for mer info.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på 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 via «Trygg Budgivning». Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
16 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
196 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 8 750 000,00))

217 340,- (Omkostninger totalt)

8 067 340,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 217 340

Betalingsbetingelser

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 eiendomsmegler 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.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende

1,9 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr 3750,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 22 952,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Jon Reidar Haugland
Eiendomsmegler
jon.reidar.haugland@aktiv.no
Tlf: 477 15 120

Oppdragstaker

Telemarksmegleren AS, organisasjonsnummer 985420785
Kirkegata 26, 3770 Kragerø

Salgsoppgavedato

20.01.2026



Kort avstand fra Kragerø sentrum – både med bil og båt – finner du Ørvikveien 513, et nydelig ferieparadis. Her får du optimale solforhold fra tidlig morgen til sen kveld gjennom sommermånedene. Fra de mange uteplassene kan du nyte den vakre utsikten mot Kilsfjorden, Tåtøy og området rundt Kragerø. Området byr på naturskjønne omgivelser og ypperlige muligheter for et avslappende ferieliv med bading, båtturer, fiske og andre vannaktiviteter.



Stabbestad er perfekt for sykkel-, gå- og løpeturer, og her kan du også oppleve spennende kulturminner. Bare tre minutters kjøretur unna finner du Kragerø Resort, med sine mange fasiliteter. Her tilbys et topp moderne spa- og treningsanlegg samt en av Norges beste golfbaner. Området har også aktiviteter som tennis, volleyball, fotball, bading og flere restauranter.

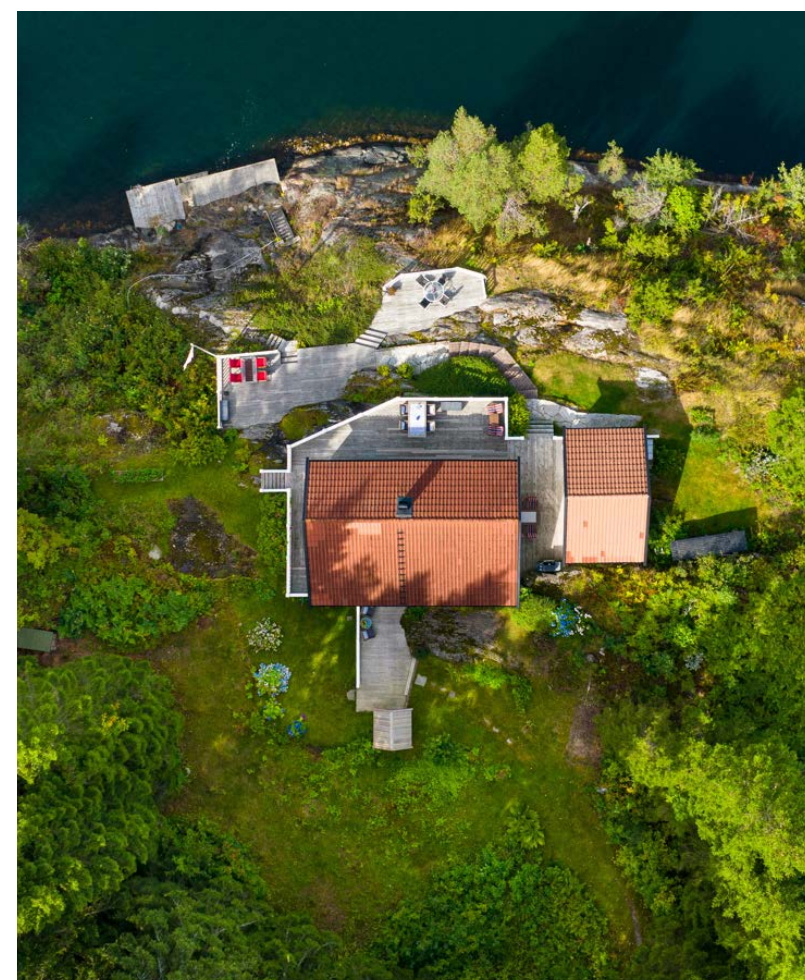




Tomten er fordelt over flere nivåer med plattinger, gress og fjell. Eiendommen er svært solrik om sommeren og kan skryte på seg optimale solforhold fra tidlig morgen til sen kveld. I tillegg har eiendommen en sjelden nærhet til sjøen og fantastisk utsikt utover Tåtøy, Kil og området rundt Kragerø. Med dette snakker vi her om et deilig sommerparadis som har de fleste kvalitetene mange ser etter i et sommersted.



Fra Stabbestad går det bilferge til Kragerø by omtrent én gang i timen. Overfarten tar ca. 15–20 minutter. Like ved fergeleiet finner du også en koselig isbar som holder åpent i sommerhalvåret. Kun 15–20 minutter fra eiendommen ligger Tangen, med matbutikker, frisør og andre småbutikker. Herfra er det rundt 10 minutters kjøring til Kragerø sentrum. På Tangen finner du også gode bussforbindelser mot både Kristiansand og Oslo.





Sjarmerende hytte oppført i 1968, som de senere årene er betydelig oppgradert og godt vedlikeholdt. Hytta har fått ny utvendig kledning og vinduer, samt nytt elektrisk anlegg og moderne kjøkkeninnredning. Taktekkingen ble sist fornyet i 1998. Både hytte og tilhørende bod ble malt utvendig i 2023.



Det er etablert romslige plattinger rundt hele hytta, slik at man enkelt kan flytte seg etter solen gjennom dagen og samtidig finne lune områder skjermet for vind.

Sommeren 2025 er det gjennomført flere praktiske og estetiske oppgraderinger: alle utendørs gulv er beiset, åpninger under verandaen ved inngangspartiet er tettet igjen, vindu i uthuset er skiftet, og den tidligere utedoen er fjernet og erstattet med et moderne Cinderella forbrenningstoalett.





Hytta har en åpen og trivelig stue- og kjøkkenløsning med peisovn som gir god varme og hyggelig atmosfære. Fra stuen er det utgang til en nordvendt veranda med flott utsikt og nydelig kveldssol.

Videre inneholder hytta et praktisk vaskerom med skyvedørsgarderobe, to soverom samt en liten hems som kan benyttes til ekstra soveplass eller oppbevaring.





Nytt Cinderella forbrenningstoalett og dusj i rom i boden og vaske/stellerom i hytta.



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 bygmester 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, Telemark, Agder og Osloregionen.



Rapportansvarlig

Kevin Nielsen

Kevin Nielsen

post@ktakst.no
915 50 213



Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Ørvikveien 513, 3788 STABBESTAD
KRAGERØ kommune
gnr. 11, bnr. 66

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 01.04.2024 Rapportdato: 26.03.2026 Oppdragsnr.: 12441-1764 Eiendomsverdi ref nr: WQ4883

Autorisert foretak: Kragerø Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Kevin Nielsen



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

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 fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig oppført rundt 1968 over et plan beliggende nær Stabbestad i Kragerø kommune. Bygningen fremstår som i god stand og ble renoverert i 2018 med nye overflater, kjøkken og nye vinduer. Hytta har også noe tilgjengelig areal på loft som ikke er måleverdig. Kjøper anbefales å gjøre sine undersøkelser, og bør gjøre seg kjent med denne rapport.

Fritidsbolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG
Taket er tekket med takstein av betong og har underliggende lekter og bordtak av tre.
Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.
Veggkonstruksjon av bindingsverk av tre med stående bordkledning. Veggene er etterisolert/ påforet.
Takstoler av taksperrer med lastoverføring på bærebjelker.
Kaldt loft med mulighet for inspeksjon via luke.
Malte trevinduer med to og tre lags glass.
De fleste vinduene er skiftet 2016.
Stuevindu er fra 1993.
Balkongdør av tre med innsatt isolérglass
Malt hovedytterdør av tre.
Terrasse av impregnert trelast.
Trapp fra terrasse av tre.

INNENDIG
Gulv har overflater av laminat, og heltré furu.
Vegger har overflater av trépanel, tapetserte og malte plater.
Himlinger har overflater av trépanel.
Etasjeskille av trebjelkelag.
Tiltak vedrørende radon.
Pipe av stål med vedovn.
Krypekjeller under bygning mot grunn.
Adkomst via luke i gulv.
Trapp fra hovedetasje til loft av tre.
Dører av finér.

KJØKKEN
Kjøkkenet har glatte fronter, benkeplate av laminat med vask.
Avtrekk, ventilator med utkast til vegg.

SPESIALROM
Wc rom med gulvmontert klosett/biotoalett, enkelt opplegg/håndvask.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Mekanisk avtrekk på kjøkken, friskluft via vinduer og dører.

Undersøkelse av elektrisk anlegg.

TOMTEFORHOLD
Grunn av synlig grunnfjell og spredte løsmasser.
Drenering av overvann/takvann naturlig til grunn.
Grunnmur av mur og sparestein.
Tomt av kuppert fjellterreng, skrånende mot sjø.

Arealer
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg
[Gå til side](#)

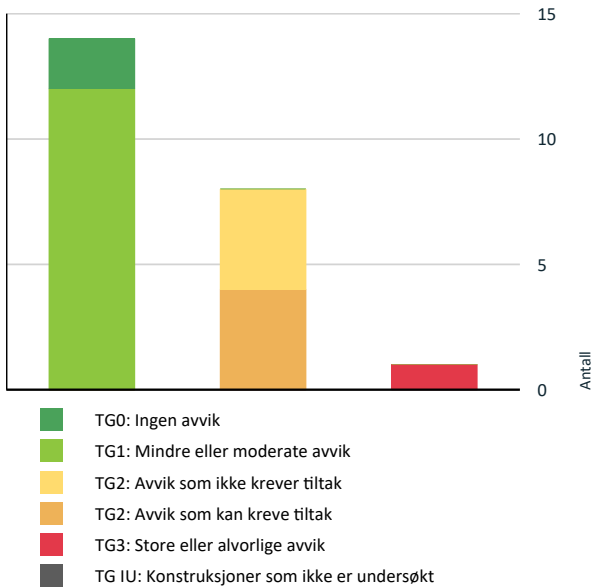
Lovlighet
[Gå til side](#)

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

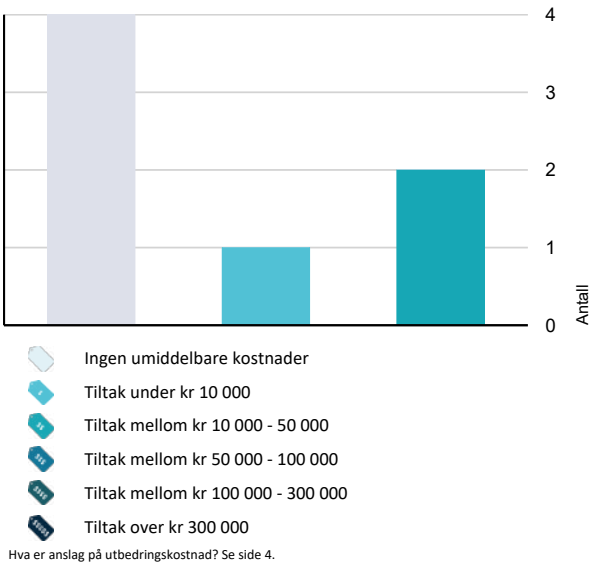


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Taktrapporten 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 i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler. Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig	
TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
!	Utvendig > Utvendige trapper Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
!	Innvendig > Radon Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side
TG 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
!	Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
!	Utvendig > Dører Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
!	Innvendig > Kryp kjeller Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1968

Kommentar
Årstall/stemplet byggetegning.

Anvendelse
Boligformål, fritid

Standard
Enkel standard for fritidsbolig.

Vedlikehold
Bygningen er normalt godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2018	Innvendig	Oppgradering av overflater, gulv, vegger og himling
2018	Kjøkken	Oppgradering av kjøkkeninnredning
2018	Utvendig	Oppgradering av utvendige overflater, vegger, tak og beslag. Uskifting av vinduer.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med takstein av betong og har underliggende lekter og bordtak av tre.

Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggkonstruksjon av bindingsverk av tre med stående bordkledning. Veggene er etterisolert/ påføret.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Panel/vegg.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takstoler av taksperrer med lastoverføring på bærebjelker. Kaldt loft med mulighet for inspeksjon via luke.



Kaldt loft

Vinduer

Beskrivelse
Malte trevinduer med to og tre lags glass. De fleste vinduene er skiftet 2016. Stuevindu er fra 1993.

Årstall: 2016 Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Beskrivelse
Balkongdør av tre med innsatt isolérglass
Malt hovedytterdør av tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Tilstandsrapport

Hoveddøra er trang

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Terrassedør i stue.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Terrasser av impregneret trelast.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Rekkverk/terrasse.

Utvendige trapper

Beskrivelse
Trapper i terreng og til terrasser av tre.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke montert rekkverk.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Andre tiltak:

Det anbefales å foreta utbedringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trapp fra terrasse.



Trapper.

INNENDIG

Overflater

Beskrivelse
Gulv har overflater av laminat, og heltré furu. Vegger har overflater av trépanel, tapetserte og malte plater. Himlinger har overflater av trépanel.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskille av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Isolasjon i trebjelkelag av brannfarlig materiale XPS/isopor.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å skifte ut isolasjonen.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Radon

Beskrivelse
Tiltak vedrørende radon.

Vurdering av avvik:

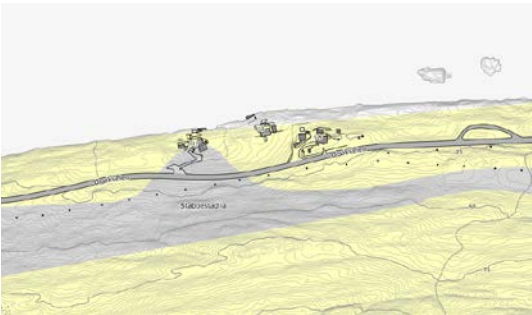
Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt fra radonkart

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe av stål med vedovn.



Vedovn med stålpipe.

TG 2 Kryp kjeller

Beskrivelse

Krypekjeller under bygning mot grunn.
Adkomst via luke i gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er moderate tegn på litt høye fuktverdier i krypekjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak umiddelbart.
Kjelleren har sannsynligvis litt høye fuktverdier i utsatte sesonger (høst).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Krypekjeller

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Dører av finér.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med slette fronter og benkeplate av laminat.
Kjøkkenet er innredet med integrert koketopp og komfyr, og har nisje med opplegg for kjøleskap.



Kjøkkeninnredning.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk, ventilator med utkast til vegg.

SPESIALROM

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Wc rom med gulvmontert biotoalett, "innetissedo" ifølge eier.
Rommet har enkelt opplegg med håndvask uten tilkoblet vann.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk på kjøkken, friskluft via vinduer og dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Undersøkelse av elektrisk anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2018 Anlegget ble installert i 2018
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
Anlegget et skiftet ut med nytt sikringsskap i 2018
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 varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det elektriske anlegget er eldre enn 5 år uten dokumenterte arbeider eller kontroll.

Generell kommentar

Det anbefales kontroll i henhold til NEK 405.2.3, som er tilpasset kontroll ved avhending.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Beskrivelse

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

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

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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

Beskrivelse

Grunn av synlig grunnfjell og spredte løsmasser.

Drenering

Beskrivelse

Drenering av overvann/takvann naturlig til grunn.
Tomten har gode drenerende forhold med slakt skrånende terreng

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av mur og sparestein.

Terrengforhold

Beskrivelse

Tomt av kuppert fjellterreng, skrånende mot sjø.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1992

Kommentar

Byggeåret er antatt på bakgrunn av informasjon gitt av eier.

Standard

Uthus/gjestehus med enkel standard.

Vedlikehold

Bygningen har noe vedlikeholdsetterslep.

Beskrivelse

Konstruksjon av bindingsverk av tre. Bygningen er fundamentert på pilarer av mur/betong mot grunn.
Takkonstruksjon av tre teknet med takstein av betong. Enkel uisolert konstruksjon.
Bygningen har et moderat vedlikeholdsetterslep med noe behov for vedlikehold.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

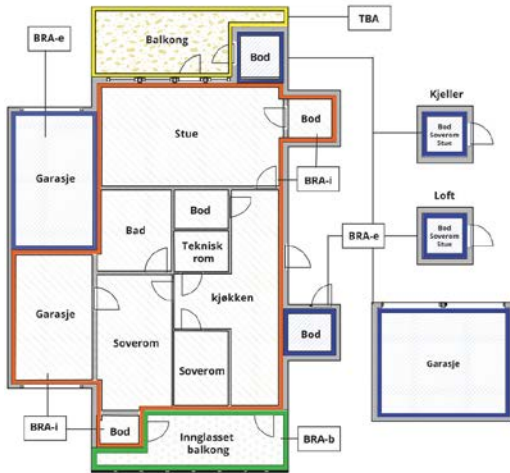
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		20		20	
SUM		20			
SUM BRA	20				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Lager rom, redskapsbod, toalettrom	

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	52			52	
SUM	52				
SUM BRA	52				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, gang, vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

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)
Uthus	0	20
Fritidsbolig	52	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.4.2024	Kevin Nielsen	Takstingeniør
27.2.2023	Kevin Nielsen	Takstingeniør
	Ingebjørg Kari Ellefsen	Kunde
	Ole Runar Ellefsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3814 KRAGERØ	11	66		0	722 m²	Eiendomsverdi	Eiet
Adresse							
Ørvikveien 513, 3788 Stabbestad							
Hjemmelshaver							
Ingebjørg Kari Ellefsen							
Ole Runar Ellefsen							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i område med spredt bebyggelse av boliger, landbrukseiendommer og fritidsboliger nær Stabbestad i Kragerø kommune.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei, sti/gangvei fra vei/parkeringsplass.

Tilknytning vann

Eiendommen har vann via privat vannkilde/brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet avløp.

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet og består av dandert terreng med fjell i grunn.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke kjente rettigheter og heftelser ved eiendommen.
Det anbefales undersøkelser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.02.2023	Egenerklæringsskjema utfyllt av selger.	Innhentet	5	Nei
Byggetegninger	03.05.1968	Byggetegninger stemplet av kommunen.	Innhentet	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.02.2023	
2	01.03.2023	
3	02.04.2024	
4	26.03.2026	Revidert/fornyet rapport.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på inn siden 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.

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.

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

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

eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. 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/WQ4883>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere	Ole Runar Ellefsen
	Ingebjørg Kari Ellefsen

Boligen	- Boligen ble kjøpt 1991 - Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene - Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring
---------	---

Ørvikveien 513
3788 Stabbestad

4014-11/66/0/0

Fremtind



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1994
Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med renovering av uthus ble det bygget et rom for dusjkabinett, her ble det lagt nytt sluk og med linoleumsbelegg på gulvet.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Beskrivelse av arbeidet: All gammel Ytter kledning ble fjernet og erstattet med ny. Alle gamle vinduer ble byttet ut med nye bortsett fra store fastkarmvinduer i stue som ble satt inn i 1993/1994 Skiftet vindski bord, takrenner, vannbrett og blekk. 2018 ble den gamle pipen erstattet med stål pipe og ny pipe hatt.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Beskrivelse av arbeidet: Terrasse ved inngang til hytta ble utvidet. På samme tid ble det bygd et lite brønnhus over gamle brønnringer ca. 2 m2



8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Ja**

Fra tid til annen noe fukt i krypkjeller.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Det har forekommet mus på råloftet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

- Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
Beskrivelse av arbeidet: Vannbrønnen ble tømt og rengjort.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?



♦ **Ja**

Det har blitt inngått muntlig avtale om overtakelse av privat brønn med nå avdøde Johnny Thorsen (nabo). Brønnen kan til tider ha begrenset kapasitet.

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badersvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

- Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
Beskrivelse av arbeidet: Gammel teglstein pipe ble fjernet og erstattet med ny stålpipes og pipehatt.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

- Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017
Firmanavn: Kragerø Elektriske
Beskrivelse av arbeidet: Kragerø Elektriske la inn nytt sikringsskap og el anlegg i hytta.

Ufaglært arbeid:

- Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017
Beskrivelse av arbeidet: Hytte eier har selv lagt inn strøm i uthus og brønnhus.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Renovert uthus og bygget terrasser.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Det er innredet en hems på loftet

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Ja

Tilstandsrapport fra 2023

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

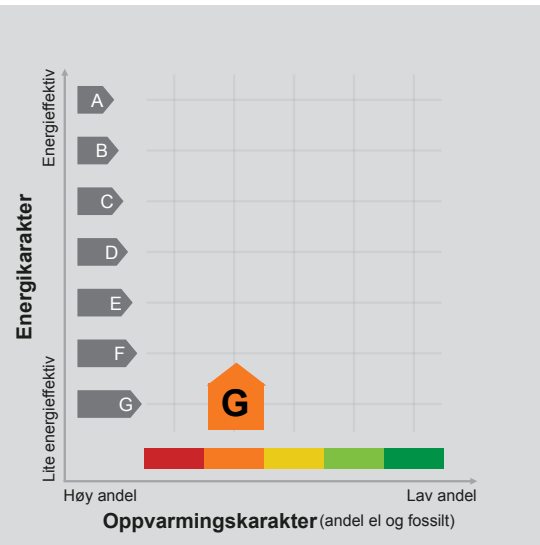
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



ENERGIATTEST

Adresse	Ørvikveien 513
Postnummer	3788
Sted	STABBESTAD
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	11
Bruksnummer	66
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15160977
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	5c47a9c5-719c-428b-8335-20ac4723a20e
Dato	27.04.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

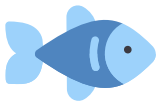
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Ørvikveien 513



Avstand til sjø

22 m



Offentlig transport

✈	Kristiansand Kjevik	1 t 53 min	🚗
🚶	Levangsheia skole Linje 701	16 min	1.2 km
🚶	Stabbestad ferjekai Linje 701	18 min	1.4 km

Avstand til byer

Kragerø	33 min	🚗
Porsgrunn	1 t	🚗
Skien	1 t 8 min	🚗
Arendal	1 t 12 min	🚗
Oslo	2 t 39 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗	Alti Kragerø	20 min	🚗
🚗	Recharge Kammerfossveien 1J	28 min	🚗

Havner i området

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



Aktiviteter

Vestre Stabbestad badeplass	6 min	🚶
Stabbestranda badeplass	15 min	🚶
Kragerø resort	21 min	🚶
Kragerø Golfklubb	22 min	🚶

Sport

🏀	Levangsheia skole ballbinge Ballspill	15 min	1.1 km	🚶
🏀	Gåsmyr idrettspark Fotball, friidrett	9 min	7.9 km	🚗
🏊	MOT Kragerø	28 min		🚗
🏊	Family Fitness Kragerø	33 min		🚗

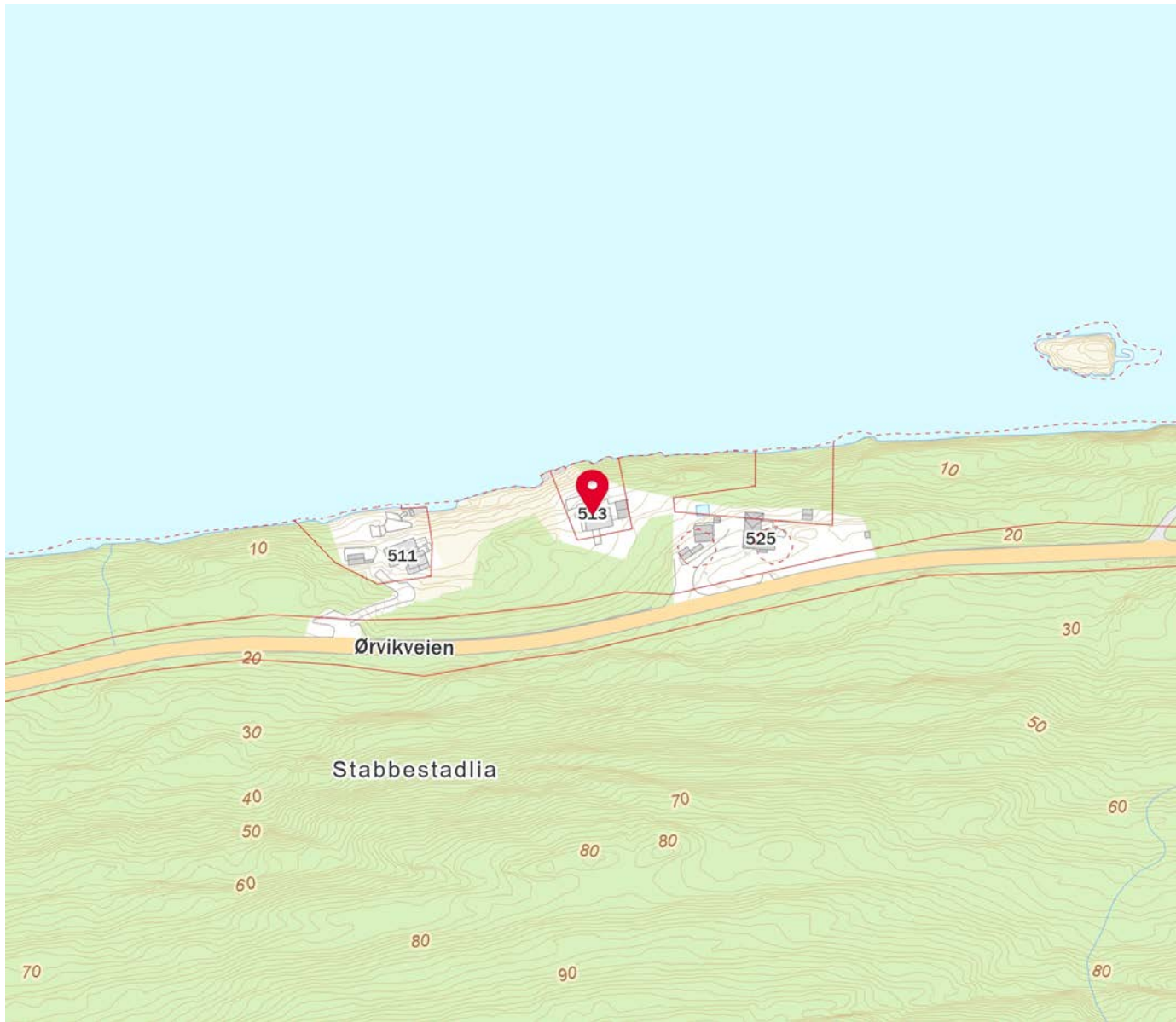
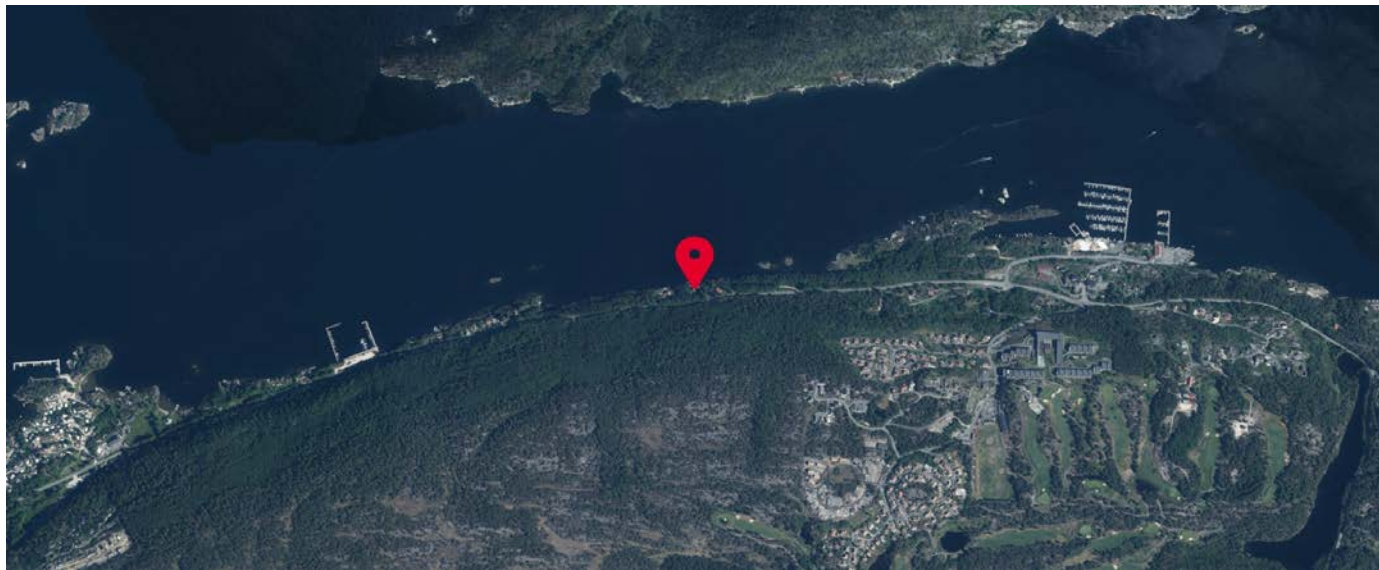
Dagligvare

Joker Westgaard	10 min	🚗
Rema 1000 Sannidal	20 min	🚗
Post i butikk	18.1 km	

Varer/Tjenester

📦	ALTI Kragerø	20 min	🚗
🏪	Boots apotek Sannidal	20 min	🚗
🍷	Kragerø Vinmonopol	32 min	🚗

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kragerø kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kragerø kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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.

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

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 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Ørvikveien 513
3788 STABBESTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kragerø
Saksbehandler: Jon Reidar Haugland

Telefon: 477 15 120
E-post: jon.reidar.haugland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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: _____

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

aktiv.
Tar deg videre