



Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre







Dalig leder / Eiendomsmegler

Ronny Jørstad

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

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



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

VELKOMMEN

Enebolig med 6 stuer, 3 kjøkken, 3+3 bad/wc-rom og 7 soverom! Sol fra tidlig morgen til sen kveld og herlig utsikt til hav og skjærgård.

På vakre Jomfruland ligger Hovedveien 42 - en stor og innholdsrik enebolig med innredet hybel og moderne 4-roms leil. (ikke godkjent formål), ypperlig som generasjonsbolig eller utleie. Øya har gode turmuligheter i variert terreng omgitt av et vakkert natur- og kulturlandskap.

Øya har adkomst via bilferge, og bilen kan parkeres på gårdsplass og i dobbel garasje fra 2022. Eiendommen er på nær 2 mål og består av en inngjerdet og dels opparbeidet naturtomt med god boltreplass. I tillegg er det flere fantastiske uteplasser hvor sol og sjøutsikt kan nytes til det fulle.

Boligen er jevnlig vedlikeholdt helt frem til i dag. Hoveddel består av tre stuer, flott kjøkken fra 2018 et flislagt bad fra 2012, to wc-rom og tre gode soverom.

Innhold

Velkommen	4
Om eiendommen	6
Tilstandsrapport	70
Energiattest	110
Nabolagsprofil	110
Forbrukerinformasjon	119
Budskjema	120

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 8 500 000,-	Oppdragsnr.:	1302240066
Total ink omk.:	Kr 8 731 640,-		
Selger:	Turid Muffetangen Einar Muffetangen		
Salgsobjekt:	Enebolig		
Eierform:	Eiet		
Byggeår:	2000		
P-rom/BRA-i:	290/303 m²		
Soverom:	6		
Antall rom:	9		
Gnr./bnr.	Gnr. 29, bnr. 272		

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA-i 303kvm

P-rom 290kvm

Arealbeskrivelse

Bruksareal

Underetasje: 94 kvm Gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, 3 soverom, toalettrom, 2 boder.

1. etasje: 144 kvm Gang, kjøkken, 2 stue, bad, soverom, toalettrom, stue/kjøkken hybeldel, gang, soverom og bad i hybeldel.

2. etasje: 65 kvm Stue, 2 soverom, toalettrom Primærrom

Underetasje: 84 kvm Gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, 3 soverom, toalettrom.

1. etasje: 141 kvm Gang, kjøkken, 2 stue, bad, soverom,toalettrom, stue/kjøkken hybeldel, gang, soverom og bad i hybeldel.

2. etasje: 65 kvm Stue, 2 soverom, toalettrom.

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt med et areal på 2012,1 m² i følge tinglyst sammenslåing. Arealet er hentet fra eiendomsdatabase, og kan være usikkert. Eiendommen besto tidligere av to bruksnummer (bnr. 272 og bnr. 354), som ble sammenslått til gnr. 29, bnr. 272 i 2008. I følge skylddelingsforretning for bnr. 272 var det opprinnelige arealet for denne parsellen 1,8 dekar. Det foreligger målebrev over tidligere bnr. 354.

Eiendommen har gode solforhold og nydelig utsikt. Tomten er lett skrånende, og store deler er

inngjerdet med en sjarmerende port som fører inn til gruslagt gårds plass. Eiendommen er opparbeidet med gressplen, bed, hekker, forstøtningsmurer av naturstein og variert beplantning, som blant annet syriner. Det er fine uteplasser i form av store terrasser; Utenfor leiligheten i underetasjen er det en markterrasse på ca. 65 kvm. I første etasje er det en delvis overbygget hjørneterrasse på den ene siden og en stor markterrasse på den andre siden. Begge uteplassene har spaltegulv av tre og et samlet areal på hele 78 kvm. Hjørneterrassen har utgang fra spisestue og stue. Ved den overbygde delen er det rekkverk, terrassevarmer og nydelig sjøutsikt. Den andre delen har markise, dør ut til hagen og levegger med glass på toppen som gir god skjerming for vind.

Beliggenhet

Eiendommen med sin 2 mål store tomt ligger sentralt på øya, høyt og fritt, tilbaketrukket ovenfor Hovedveien som strekker seg i øyas lengderetning. Boligen har en svært solrik beliggenhet hvor man sommerstid kan se solen stige opp fra havet i øst o gå ned sent på kvelden i fjellene i nordvest.

Fra boligen har man utsikt både utover havet i øst og Skjærgården i vest. I det fjerne ser mot både Kragerø og Bamble med fjellene innenfor. Senker man blikket noe så ser man ser man store deler av Jomfrulandsrenna med utallige holmer og skjær. Fra den nære utsikten ser man jordene rundt Gundersen og Aasvik gård, som regel med hester som beiter fritt.

Nærmeste badeplasser finner man enten i Kubukta eller Susannesbukta ca. 650 meters gåtur fra eiendommen, her kan man velge å bade fra sandstrand, eller fra fjell. Ønsker man å bade ut i det

åpne havet kan man gå til rullesteinstranda ca 450 meter fra eiendommen. Avstanden fra ferjeleie, eller naturlig plass å leie båtplass er også ca 650 meter unna. Det er 3 kafeer/restauranter på øya; Okidokk ligger ca 500 meter unna, Tårnbrygga/Haga ligger ca 1,3 km unna.

Den langstrakte øya har et helt eget landskap, bestående av rullesteinstrender, gylne åkrer, parklignende løvskog, grønne enger, myke sandstrender, granskog, eikeskog og om våren tette hvitveistepper, som har blitt så kjent at folk ene og alene reiser ut for å beundre blomstringen. Dette landskapet har inspirert malere og forfattere i flere århundrer, blant annet Theodor Kittelsen. Hans kjente maleri "Nøkken i tjernet" er malt fra Tårntjenna.

På øya finner vi Jomfruland fyr, som er 22 meter høyt og ble tent for første gang i oktober 1839. Typisk for øya er også de mange steingjerdene, i tillegg er det et fantastisk tuområde - det finnes unike veier og stier over hele øya. Og selv om øya ikke er så lang, kun 7 km, så er den ideell for sykling. Øya har også et rikt fugleliv, og en spesiell botanikk.

Ellers har Jomfruland ca. 60 fastboende, og det er et rikt kulturliv på øya med bl.a. vertshus og kafe, konserter og kunstutstillinger.

Servicetilbud: Eiendommen ligger omtrent midt på vakre Jomfruland, med adkomst via daglige fergeforbindelser, båt-taxi eller egen båt. Ved Aasvik Brygge, ligger Jomfruland Camping og Okidokk Mat & Drikke, samt en hyggelig sommerbutikk som heter Sjarm. Om du har lyst på en rusletur tar det ca. 18

min å gå til Jomfruland fyr, hvor du kan stoppe innom Haga kystkafé som ligger like i nærheten.

I løpet av sommeren er det flere kunstutstillinger på øya som er vel verdt et besøk. Alle ligger i Tårnområdet ved Hovedveien, rett ovenfor Tårnbrygga. Det er blant annet utstillinger i skolestua, velhuset, fyrmesterboligen og på Galleri Skagerak.

Dagligvarehandelen kan gjøres i Kragerø sentrum. Spar i Kirkebukta har flere båtplasser, noe som gir mulighet til å gjennomføre handleturen i båt. Ved brygga finner du også Kiwi. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Kragerø flere nisjebutikker, forretninger, interiørbutikker og gallerier. Det er også kort vei til Amfi Kragerø i Sannidal som innehar 20 butikker og virksomheter.

Adkomst

Til eiendommen kommer man via ferje til Jomfruland.

Bebyggelsen

Området er bebygget med både fritids- og boligeiendommer.

Bygningssakkyndig

Knut Ramberg

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Generelt så er det brukt tradisjonelle materialvalg utvendig som er godt tilpasset bruken og de lokale værpåkjenninger. Bygningen har grunnmur i blokker og betong. Veggene har bindingsverkskonstruksjon

fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Etasje skille i tre og betong. Ukjent brann og lydforebyggende tiltak. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre. Undertak, papp, sløyfer og lekter for takstein.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i tilstandsrapporten før budgivning. Rapporten ligger vedlagt i prospekt.

Innhold

Underetasje: Entré, stue/kjøkken, bad/wc/vaskerom, wc, 3 soverom og 2 boder.

1. etasje, sidebygg: Entré, bad/wc, stue/kjøkken og soverom.

1. etasje: Entré/garderobe, kjøkken, spisestue,2 stuer, bad/wc, wc-rom, soverom og kott.

2. etasje: Stue, wc-rom og 2 soverom

Standard

Hyggelig velkomst fra baksiden av huset, i tilknytning til terrassen. Entréen er romslig med panel på vegger og fliser på gulv med varmekabler. Her er det trapp opp til andre etasje. Entreen er også tilknyttet soverom, bad, wc-rom, bod og et garderoberom. Garderoberoommet ligger dels åpent mot entreen, vindu ut mot terrassen.

Kjøkkenet ligger i eget rom med tilliggende spisestue. Begge rommene har enstavs parkett, gråmalt panel på veggene og vinduer med nydelig utsikt mot sjøen. I hjørnet av rommet er det oppmurt peis. Stue har utgang til hjørneterrassen. Kjøkkenet har hvit innredning med profilerte fronter. Det er godt med benk- og skaplass. Over benken er det sandfargede mosaikkfliser på veggene.

Fra spisestuen er det en bred åpning inn til

hovedstue. Herfra er det også flott utsikt vestover til skjærgården. Det er god plass til to sittegrupper, det er varmpumpe og peisovn. Malt panel på vegger og laminat på gulv. Fra stuen er det ett trinn ned til en mindre stue, eller vinterhage om man vil. Her er det flislagt gulv, gråmalt panel på veggene og herlig dagslys inn fra to sider, blant annet via en tofløyet dør med lett adkomst til den flotte hjørneterrassen utenfor.

I tillegg til stuene nede har boligen også en god loftstue oppe. Her er det tregulv, hvitmalt panel på veggene og mønet himling. Det er god plass til dagseng, tv-benk og toseter, og en tofløyet dør ut til balkong som vender mot sør-øst.

Boligen har et bad og to wc-rom. Badet ligger i første etasje og er fra ca. 2012. Rommet har blå fliser over gulvvarme og hvite veggfliser med bord. Det er dusjhjørne med vegg av blå glassbyggerstein, et gulvmontert toalett og en hvit, profilert baderomsinnredning. Innredningen består av over- og underskap, heldekkende servant og et speil med belysning.

Det er ett toalettrom i hver etasje. Toalettrommet i første etasje ligger rett ved entreen og er innredet med grå gulvfliser, panel på veggene, gulvmontert toalett og hvit servantinnredning med håndvask og speil. Toalettrommet i andre etasje har en klassisk, nøytral stil med hvite flisplater på veggene, grå, glansfulle gulvfliser og et gulvmontert toalett. Baderomsinnredningen består av vegghengt skuffeseksjon med hvite, glatte fronter, heldekkende servant og et speil med belysning.

Boligen har tre gode soverom, fordelt med ett i første etasje og to i andre. Alle har tregulv og malt

panel på veggene. Det er skyvedørsgarderobe på ett soverom, nisjer med hyller på et annet og plassbygde klesskap på det tredje.

HYBEL (ikke godkjent formål):

Hybelen ligger på samme plan som hoveddelen, det er egen inngang. Hybelen inneholder gang, koselig stue med et enkelt kjøkken, ett soverom og bad/wc fra 2012.

LEILIGHET (ikke godkjent formål):

Leiligheten ligger i underetasjen og har egen inngang på fremsiden av huset. Her er det stue med åpen kjøkkenløsning med enstavs, hvitpigmentert laminatgulv og kalkmalte vegger. Stuen har en peisovn, og tre gode vinduer som slipper inn den flotte sjøutsikten også på dette planet. Lekkert kjøkken i hvite glatte fronter, heltre benkplate og integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Leiligheten har også tre soverom, to boder, et bad som er pusset opp i 2018 samt et separat toalettrom.

Hvitevarer medfølger. I kjøkken 1. etasje medfølger følgende hvitevarer: integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Samt side by side kjøleskap med vann og isbitmaskin.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven og er en del av kjøpekontrakten. Nedenfor følger informasjon om forhold som er vurdert til TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

UTVENDIG

- Vinduer: Vindu med alders og bruksslitasje. Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men man må påregne utskifting av vinduer, ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering.

- Dører: Dører med generell alders og værslitasje. Tiltak: Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men man må påregne utskifting av dører, ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Terrasser med noe alder og vær slitasje. Tiltak: Man må påregne utskifting/ vedlikehold av terrassedekke, ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering.

INNVENDIG

- Overflater: Det er registrert noe bruksslitasje og aldersslitasje. Det er manglende fuger på flis, det er også fliser med "bom" og ikke tilfredsstillende feste. Tiltak: Innvendige overflater er av varierende dato og oppgraderinger vurderes etter smak og ønske av standard. Flis bør festes og fuges.

VÅTROM

- Sluk, membran og tettesjikt: Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig.

- Sanitær og innredning: Utstyr med noe alders og brusslitasje.Tiltak: Utstyr vurderes ut fra ønsket standard og vedlikeholdsperspektiv.

- Sluk, membran og tettesjikt (underetasje): Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Tiltak:Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring. Innhent dokumentasjon, om mulig.

- Sluk, membran og tettesjikt (1. etasje): Rommet er

et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig.

KJØKKEN:

- Overflater og innredning (hybel): Kjøkken med noe elde og brusslitasje. Tiltak: Kjøkken vurderes etter ønsket standard og utførelse.
- Avtrekk (hybel): Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet. Tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Det er ikke forskriftsmessige avslutninger på rør i rør. Tiltak: Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Varmtvanntank i hybel er fra 1984. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Elektisk anlegg: Deler av anlegg er av eldre dato, det er naturlig med en helhetlig kontroll av hele anlegget.

Forhold som har fått TG3:

SPESIALROM

- Overflater og konstruksjon (toalettrom underetasje): Toalettrom har ingen ventilerings fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapport fra Ramberg Takst, datert 22.03.24.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til

grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Det er gode parkeringsmuligheter på romslig, gruslagt gårdsplass og i frittstående dobbelgarasje. Garasjen ble bygget i 2022, og har port av kunststoff.

Diverse

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

Hovedboligen oppvarmes med stedvis panelovner, gulvvarme i entré og på bad, peis i spisestuen, samt varmepumpe og peisovn i hovedstuen. Sidebygg oppvarmes med panelovn, og i u. etg er det panelovner supplert med peisovn i stuen. Det er naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra alle bad, to kjøkken og to toalettrom.

Boligen har to varmtvannsberedere, én på 200 liter plassert i underetasjen og en litt mindre til sidebygg. Berederen i sidebygg er fra 1984. Det elektriske anlegget ble sist oppgradert i 2000 og det er to sikringsskap med automatsikringer. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/ fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Det opplyses at det er 3 ildsteder i bygget. Det foreligger en avvikrapport hvor det er noter ett avvik - ubrennbar plate ildsted. Gjelder peisinnsats 1. etg og ovn i 2. etg.

Energikarakter

C

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom 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

Kommunale avgifter

Kr 12 548

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomskatt avgifter

Kr 8708

Eiendomskatt avgifter år

2024

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 1 044 162

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 967 814

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om

finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 29, bruksnummer 272 i Kragerø kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det kun tinglyst merknader i fm. registrering av grunn, sammenslåing og omnummerering ved kommuneendring. Ingen av disse har praktisk betydning for kjøper eller eiendommen, men følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vei, vann. Privat avløp tilknyttet Gundersen Gård. Det betales ca. kr. 6.500,- pr. år for privat avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse, tilhører reguleringsplan "Østre og vestre Saltverksmyr", datert 12.11.03. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Boligbebyggelse.

I området kan det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg, for å styrke den faste bosettingen på Jomfruland. Eiendommen skal benyttes til helårs beboelse. Plassering av garasje og boder skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for

bolighuset, selv om denne ikke skal føres opp samtidig med dette. Bebyggelsens endelige plassering på tomte kan også fastsettes av det faste utvalg for plansaker,- som skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse. Bygninger kan føres opp med gesimshøyde ikke over 3,5 m, saltak og maksimal mønetakhøyde på 7 m fra planert gjennomsnittlig terreng. Maksimalt BYA på 15% av netto tomt,- % BYA = 15%. Maksimal TU på 25% av netto tomt,- % TU = 25%

Adgang til utleie

Boligen er i matrikkelen registrert som en enebolig, men u.etg er i dag innredet til en leilighet, endringen er ikke søkt bruksendret hos Kragerø kommune. Rommene i u.etg er godkjent som stue, 2 soverom, vaskerom/toalett, boder og kjellerrom og er godkjent til varig opphold. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar risiko og ansvar for eventuelle pålegg/søknader som følger av dette. **Legalpant** Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Kragerø kommune har konsesjonsgrense null. Dette innebærer boplikt. Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet, som megler så sender til kommunen for registrering. Vi gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på bolig og garasje datert 12.07.2023. Ved søknaden ligger utvendig "som bygget" tegninger. Det er ikke innlevert korrigerede plantegninger i fm. søknaden, og her er det enkelte avvik.

Det største avviket ligger i boligens inndeling. Iht. tegninger er dette en enebolig med redskapsbod og hobbyrom der hvor dagens hybel er. Det er tegnet trapp mellom hovedplan og underetasje, slik at det som er blitt en egen leilighet, er tegnet og godkjent som underetasje enebolig. Underetasjen/leiligheten har fått kjøkken hvor trapp ned er tegnet, i tillegg er del av bod/kjeller omgjort til soverom. Disse tiltakene er søknadspliktig, og i ytterste konsekvens kan ny eier bli pålagt tilbakeføring. Hovedplan og overetasje utgjør boligens hoveddel. I hovedplan er deler av terrasse bygget inn, og utgjør en egen stue (samt en liten del av hybelen). Denne ombyggingen/utvidelsen utgjør en endring av fasaden, og må antas godkjent i fm. ferdigattest. I overetasje er rom vist som «disp. rom» innredet til soverom. Denne endringen sammen med andre mindre avvik utgjør mest sannsynlig ingen risiko for kjøper. Det er uansett slik at kjøper overtar risiko og ansvar for disse endringer/avvik.

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 ellererstatning, 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 overtakelse.

Overtakelse
Etter avtale med selger.

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. 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 elektronisk. 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 kjøper beskrivelse
8 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
212 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 8

500 000,00))

231 640,- (Omkostninger totalt)
8 731 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøper beløp
Kr. 231 640

Megler vederlag
Meglere vederlag utgjør 1,5% av salgssum. I tillegg betaler oppdragsgiver totalt kr 14 000,- for vederlag/utlegg i fm. finn-annonse, trykte prospekter, oppgjør, skilting og utstillinger.

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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

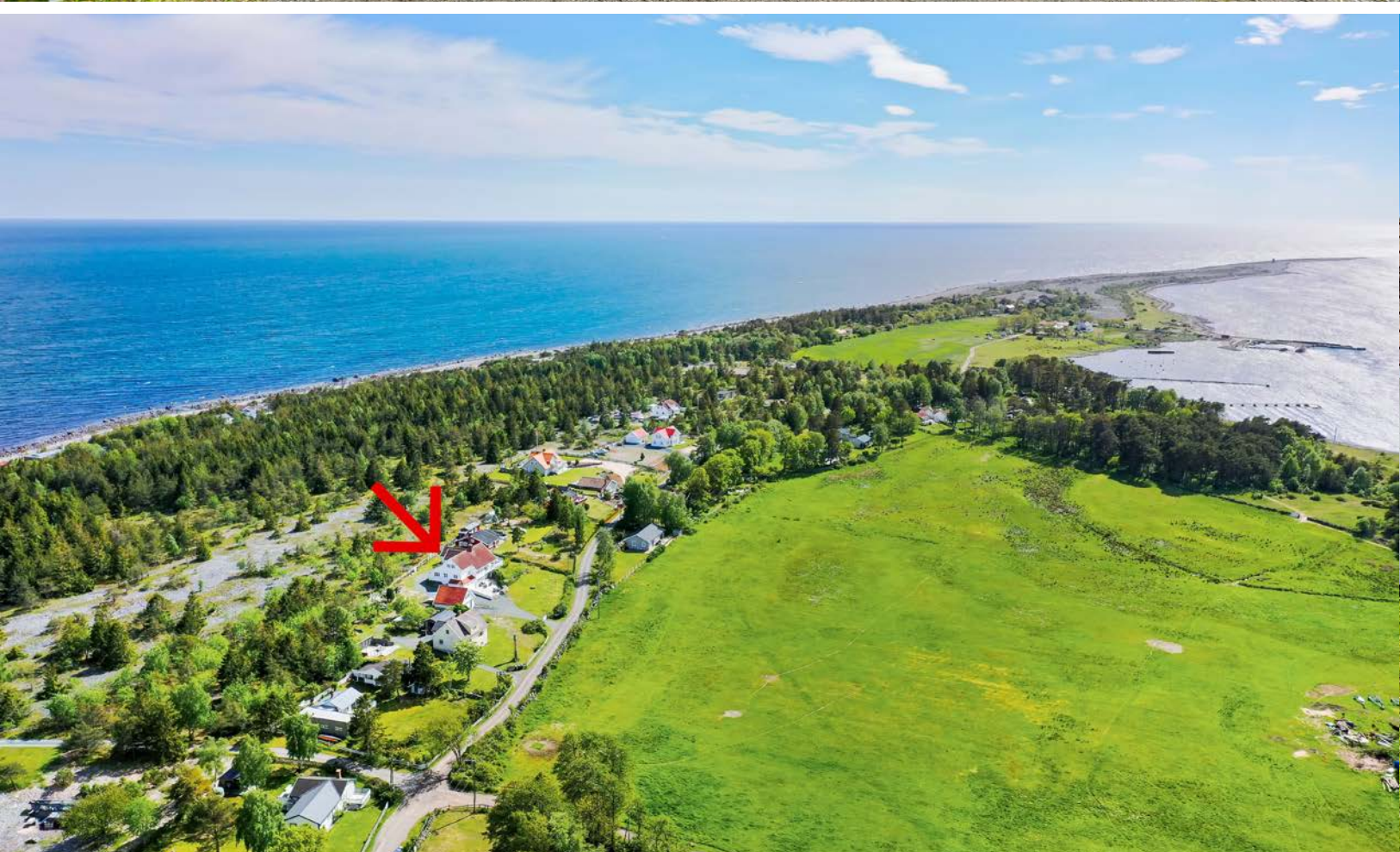
Oppdragsansvarlig
Ronny Jørstad
Dalig leder / Eiendomsmegler
ronny.jorstad@aktiv.no
Tlf: 413 20 888
Jon Reidar Haugland
Eiendomsmegler
jon.reidar.haugland@aktiv.no
Tlf: 477 15 120
Ansvarlig megler
Ronny Jørstad
Dalig leder / Eiendomsmegler
ronny.jorstad@aktiv.no
Tlf: 413 20 888
Telemarksmegleren AS, Kirkegata 26
3770 Kragerø
Tlf: 359 86 818
Salgsoppgavedato
09.04.2024



Hovedveien 42 ligger fint plassert på
en solrik tomt på snaue 2 mål.



Stor og innholdsrik enebolig med hybel og moderne 4-roms leil., ypperlig som generasjonsbolig eller utleie.





Det er fine uteplasser i form av store terrasser; Utenfor leiligheten i underetasjen er det en markterrasse på ca. 65 kvm. I første etasje er det en delvis overbygget hjørneterrasse på den ene siden og en stor markterrasse på den andre siden.







Boligen er jevnlig vedlikeholdt helt frem til i dag.



Hyggelig velkomst fra baksiden av huset, i tilknytning til terrassen. Entréen er romslig med panel på vegger og fliser på gulv med varmekabler. Her er det trapp opp til andre etasje. Entreen er også tilknyttet soverom, bad, wc-rom, bod og et garderoberom. Garderoberommet ligger dels åpent mot entreen, vindu ut mot terrassen.





Kjøkkenet har hvit innredning med profilerte fronter. Det er godt med benk- og skap plass.



Kjøkkenet ligger i eget rom med tilliggende spisestue. Begge rommene har enstavs parkett, gråmalt panel på veggene og vinduer med nydelig utsikt mot sjøen. I hjørnet av rommet er det oppmurt peis. Stue har utgang til hjørneterrassen. Kjøkkenet har hvit innredning med profilerte fronter. Det er godt med benk- og skaplass. Over benken er det sandfargede mosaikkfliser på veggene. Kjøkkenet har videre opplegg for vaskemaskin og nisje med plass til side-by-side kjøleskap.





Fra spisestuen er det en bred åpning inn til hovedstue. Herfra er det også flott utsikt vestover til skjærgården.



Det er god plass til to sittegrupper, det er varmepumpe og peisovn. Malt panel på vegger og laminat på gulv. Fra stuen er det ett trinn ned til en mindre stue, eller vinterhage om man vil. Her er det flislagt gulv, gråmalt panel på veggene og herlig dagslys inn fra to sider, blant annet via en tofløyet dør med lett adgang til den flotte hjørneterrassen utenfor.





Herfra er det flott utsikt vestover til skjærgården.



Badet ligger i første etasje og er fra ca. 2012. Rommet har blå fliser over gulvvarme og hvite veggfliser med bord. Det er dusjhjørne med vegg av blå glassbyggerstein, et gulvmontert toalett og en hvit, profilert baderomsinnredning. Innredningen består av over- og underskap, heldekkende servant og et speil med belysning.





Hybelen ligger på samme plan som hoveddelen, det er egen inngang. Hybelen inneholder gang, koselig stue med et enkelt kjøkken, ett soverom og bad/wc fra 2012.





Plantegning

1. etasje

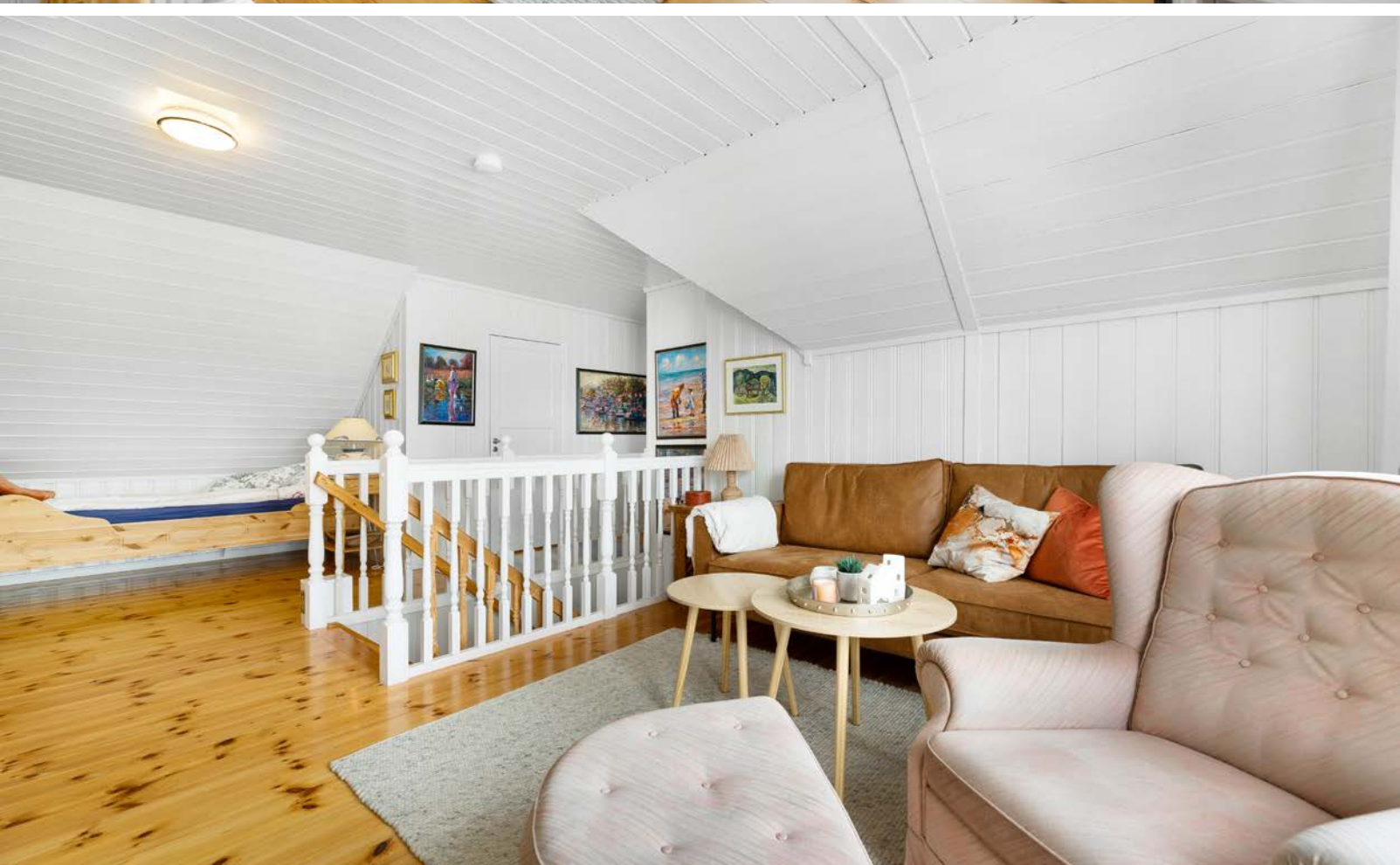
Hovedveien 42
1. Etg



Eileen

EILEEN STYLING | BORD, STYLING, FOTOGRAFIER

Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



I tillegg til stuene nede har boligen også en god loftstue oppe. Her er det tregulv, hvitmalt panel på veggene og mønet himling. Det er god plass til dagseng, tv-benk og toseter, og en tofløyet dør ut til balkong som vender mot sør-øst.

Boligen har tre gode soverom, fordelt med ett i første etasje og to i andre. Alle har tregulv og malt panel på veggene. Det er skyvedørgarderobe på ett soverom, nisjer med hyller på et annet og plassbygde klesskap på det tredje.





Plantegning

2. etasje

Hovedveien 42
2. Etg



Eileen

Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



Leiligheten ligger i underetasjen. Her er det stue med åpen kjøkkenløsning. Leiligheten har også tre soverom, to boder, et bad som er pusset opp i 2018 samt et separat toalettrom.







Plantegning

Underetg.

Hovedveien 42
U. Etg



Eileen
EILEEN STYLING | BORD, STYLING, FOTOG OG FILM

Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.







Eiendommen ligger omtrent midt på
vakre Jomfruland.



Om du har lyst på en rusletur tar det
ca. 18 min å gå til Jomfruland fyr,





Tilstandsrapport

Enebolig
Hovedveien 142, 3781 JOMFRULAND
KRAGERØ kommune
gnr. 29, bnr. 272

Sum areal alle bygg: BRA: 303 m² BRA-i: 303 m²



Befaringsdato: 22.03.2024 Rapportdato: 22.03.2024 Oppdragsnr.: 10062-1122 Referansenummer: BV3440
Autorisert foretak: Ramberg Takst



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Knut Ramberg

Knut Ramberg
Uavhengig Takstingeniør
knut@bjerketangen.no
952 49 009



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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

Ramberg Takst v/Knut Ramberg ble kontaktet av Turid og Einar Muffetangen for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av hus med adresse Hovedveien 42 i Kragerø Kommune. Alle arealer er tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapport.

Det er registrert noen avvik men en nevner ikke disse enkeltvis her, men viser til rapportens underpunkter og det er svært viktig at man leser disse nøye og ikke bare konklusjonen.

Huset fremstår med gode materialvalg. Det er noen avvik, men disse er noe begrenset.

Ut over dette er det registrert lette symptomer på bruksslitasje.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Det er ikke utført tilstandsanalyse på garasje.

Enebolig - Byggeår: 2000

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

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

Det er valgt materialløsninger som er godt tilpasset bruken.

VÅTROM
Det er etablert 3 stk våtrom. Det er badrom i underetasje og 1 etasje. Det er også badrom i hybeldel i 1 etasje. Det vises til rapportens underpunkter.

KJØKKEN
Det er montert 3 stk kjøkken. Det er montert kjøkken i underetasjen og 1 etasje som er praktisk innredet til sitt bruk. Det er montert enkelt kjøkken i hybe

SPESIALROM
Det er etablert wc rom i underetasjen, 1 etasje og i 2 etasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tekniske løsninger er generelt av en nyere dato og er godt tilpasset bruken.

TOMTEFORHOLD
Tomten er godt utformet og egner seg til bruken.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

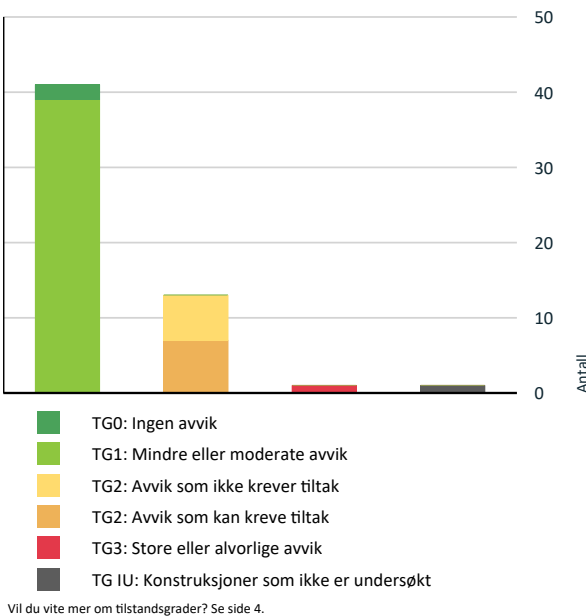
Avvikene på tegninger gjelder noen innvendige vegger som er tatt bort eller lagt til slik at rominndelingen er noe annerledes. Utvendige vegger er også flyttet på.

Garasje
• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

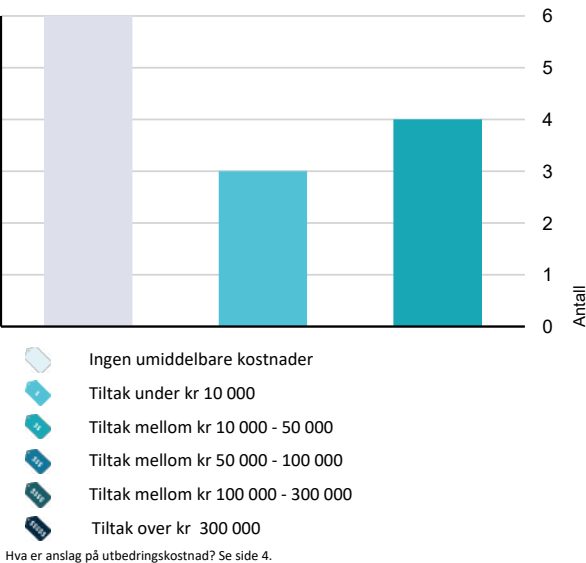
Eier viste frem tegninger på befaring, disse skal inn til kommune for godkjenning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling på hytte beliggende på Gnr: 29 Bnr: 272 med adresse Hovedveien 42 i Kragerø kommune.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 **STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
! **Spesialrom > Underetasje > Toalettrom underetasjen > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

TG IU **KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
! **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** [Gå til side](#)

TG 2 **AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

! **Våtrom > 1 Etasje > Bad 2 hybeldel > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

! **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom underetasjen > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

! **Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken hybeldel > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

! **Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken hybeldel > Avtrekk** [Gå til side](#)

! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

TG 2 **AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**
! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

! **Våtrom > 1 Etasje > Bad 2 hybeldel > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Våtrom > 1 Etasje > Bad 1 etasje > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2000

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier. Dette er da bygget er startet på, men ferdigstillelsen har først vært de senere år.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2017	Modernisering	Huset er startet på ca 2000 og dagens eiere kjøpte eiendommen i 2017. Det har fortløpende pågått arbeider frem til i dag.

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er registrert noe groe.



Del av tak.



Del av tak.



Del av tak.



Del av tak.

Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i overflate behandlet metall. Det er registrert noe alde

Tilstandsrapport



Del av rennesystem.



Del av vegg.



Del av rennesystem.



Del av vegg.



Del av rennesystem.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.



Del av vegg.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre. Undertak, papp, sløyfer og lekter for takstein.

Tilstandsrapport



Takets hovedutforming.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu med alders og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men man må påregne utskifting av vinduer, ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vindu i yttervegg.



Vindu i yttervegg.



Vindu i yttervegg.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører med generell alders og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men man må påregne utskifting av dører, ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

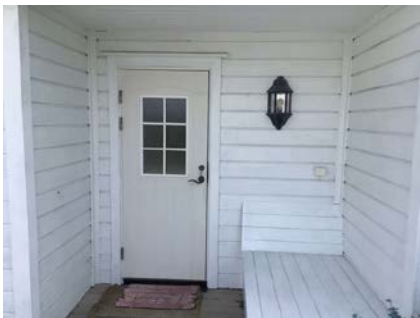


Dør inn til hybelde.



Hovedinngangsdør.

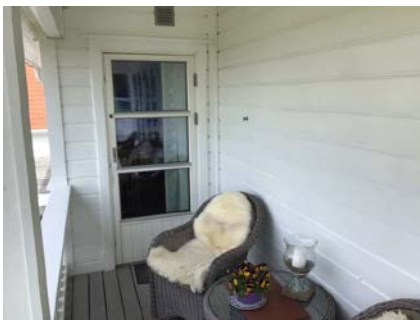
Tilstandsrapport



Dør inn til underetasjen.



Del av terrasse ut fra 1 etasje.



Terrassedør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i tre, med rekker.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er avvik:

Terrasser med noe alder og vær slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

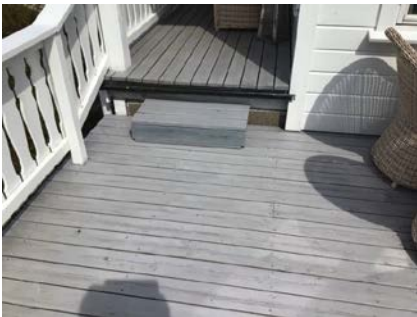
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ballkong i 2 etasje.



Del av terrasse ut fra underetasjen.



Del av terrasse ut fra 1 etasje.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innwendig er det gulv av laminat, tregulv og fliser. Veggene har trepanel. Innwendige tak har trepanel. Overflater av en varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe bruksslitasje og aldersslitasje. Det er manglende fuger på flis, det er også fliser med "bom" og ikke tilfredsstillende feste.

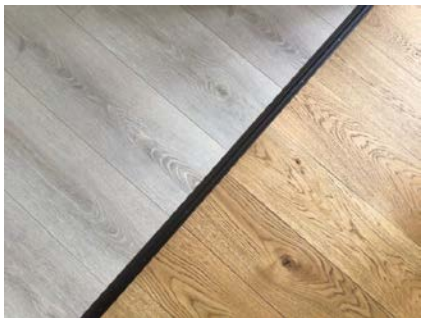
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innwendige overflater er av varierende dato og oppgraderinger vurderes etter smak og ønske av standard. Flis bør festes og fuges.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

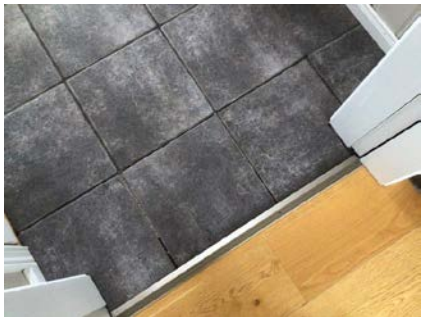
Tilstandsrapport



Del av gulv.



Del av vegg - tak.



Del av gulv.



Del av vegg - tak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasje skille i tre og betong. Ukjent brann og lydforebyggende tiltak.



Målt etasjeskille.

TG 1 Radon

Det er ikke foretatt radonmåling.

Huset ligger i et område med en moderat til lav forekomst av radon.

TG 1 Pipe og ildsted

Murt pipe med montert ovner og peis.



Montert ovn i 1 etasje.



Peis i 1 etasje.

Tilstandsrapport



Ovn i 2 etasje.



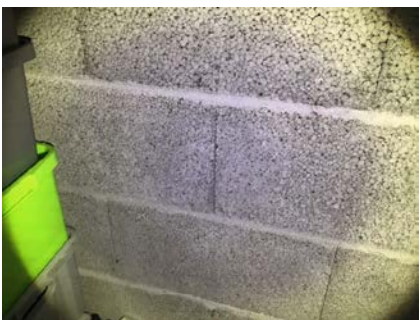
Ovn i underetasjen.

TG 1 Rom Under Terreng

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



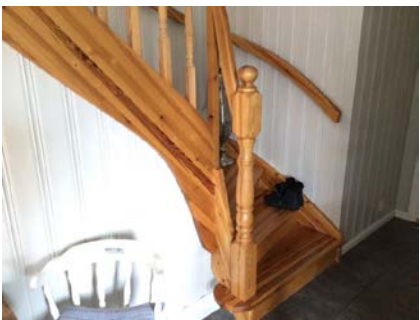
Del av vegg i underetasjen.



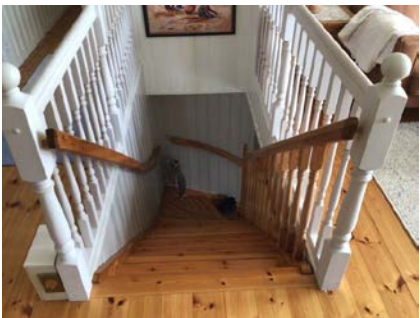
Del av vegg i underetasjen.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp med rekker.



Trapp opp til 2 etasje.



Trapp ned fra 2 etasje.

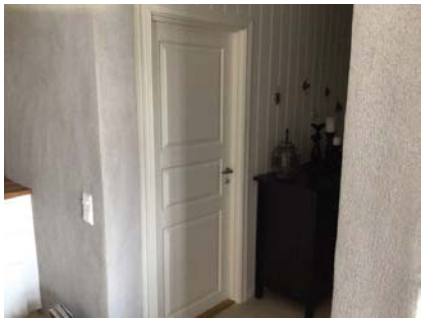
TG 1 Innvendige dører

Boligen har malte fyllingsdører som innvendige dører. Noen av dørene supper noe og det er lett bruksslitasje.

Tilstandsrapport



Eksempel på innerdører.



Eksempel på innerdør.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD 2 HYBELDEL

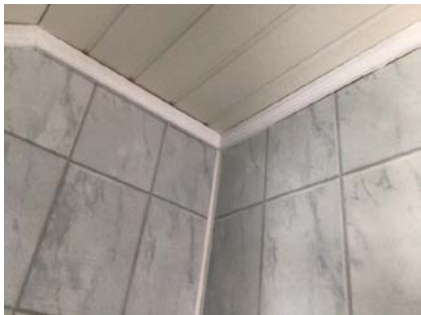
Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det opplyses om at bad er fra ca 2012.

1 ETASJE > BAD 2 HYBELDEL

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

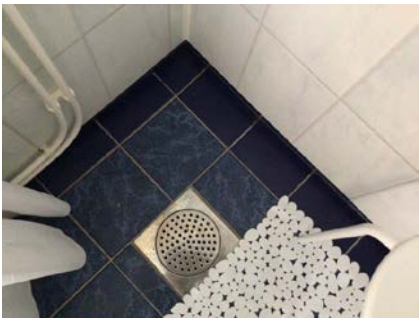


Del av vegg - tak.

1 ETASJE > BAD 2 HYBELDEL

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.



Del av gulv.

1 ETASJE > BAD 2 HYBELDEL

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk i gulv.

1 ETASJE > BAD 2 HYBELDEL

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Montert innredning med håndvask, wc og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utstyr med noe alders og brusslitasje.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Utstyr vurderes ut fra ønsket standard og vedlikeholdsperspektiv.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innredning med håndvask og wc.



Del av dusjnische.

1 ETASJE > BAD 2 HYBELDEL

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

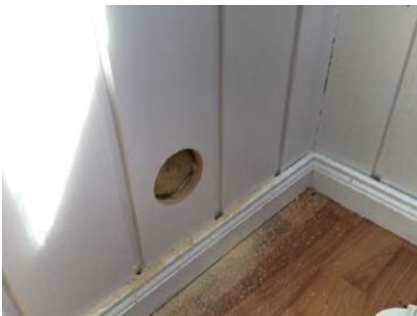


Avtrekk i tak.

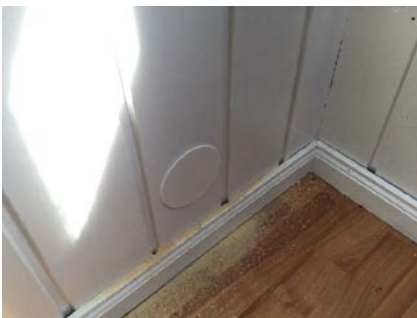
1 ETASJE > BAD 2 HYBELDEL

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hull for kontroll av fukt.



Lokk over hull.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM UNDERETASJEN

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Generelt så opplyses det om at bad er fra 2018.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM UNDERETASJEN

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og pusset mur.



Del av vegg - tak.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sluk er under dusjkabinett.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM UNDERETASJEN

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Montert innredning med håndvask, wc og dusjhjørne.



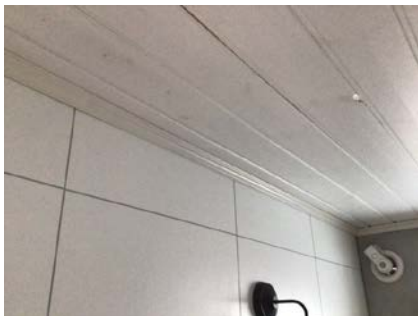
Del av baderom.



Del av baderom.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM UNDERETASJEN

! TG 1 Ventilasjon



Del av vegg - tak.

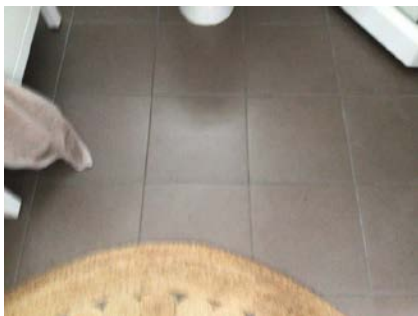
UNDERETASJE > BAD/VASKEROM UNDERETASJEN

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.



Del av gulv.



Del av gulv.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM UNDERETASJEN

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tilstandsrapport



Montert av trekk i vegg.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM UNDERETASJEN

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det opplyses om at bad generelt er fra 2012.

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.



Del av vegg - tak.

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.



Del av gulv.

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk i gulv.

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

Sanitærutstyr og innredning

Montert innredning med håndvask, wc og dusjhjørne.

Tilstandsrapport



Del av innredning.



Dusjnische.

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.



Avtrekk montert i vegg.

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hull for kontroll av fukt.



Lokk over hull.

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN UNDERETASJEN

Overflater og innredning

Folierte skrog og glatte fronter. Heltre toppplate med montert vask. Integrerte hvitevarer.



Del av kjøkken.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN UNDERETASJEN

Avtrekk

Montert vifte/avtrekk over steketopp.

Tilstandsrapport



Montert avtrekk.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN HYBELDEL

TG 2 Overflater og innredning

Enkelt kjøkken tilpasset bruken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkken med noe elde og brusslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkken vurderes etter ønsket standard og utførelse.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kjøkken i hybel.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN HYBELDEL

TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.



Det er laget hull i vegg for montering av avtrekk.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Folierte skrog og glatte fronter. Foliert toppplate med montert vask. Integrerte hvitevarer.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



Del av kjøkken.



De lav kjøkken.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Montert vifte/avtrekk over steketopp.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

SPESIALROM

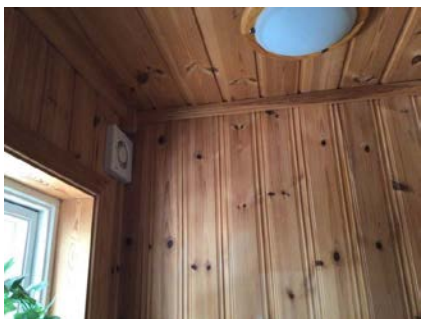
1 ETASJE > TOALETTRUM 1 ETASJE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom. Gulv med flis. Panel på vegger og tak.



Del av gulv.



Del av vegg - tak.

1 ETASJE > TOALETTRUM 1 ETASJE

TG 1 Teknisk anlegg

Montert innredning med håndvask og wc.



Del av rom.



Montert avtrekk i vegg.

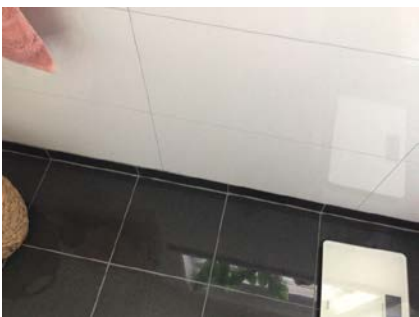
2 ETASJE > TOALETTRUM 2 ETASJE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom. Gulv med flis, vegger med baderomsplater og tak med panel.



Del av vegg - tak.



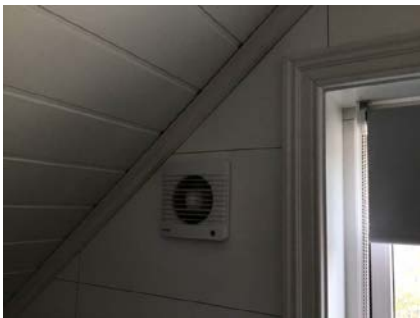
Del av gulv - tak.

2 ETASJE > TOALETTRUM 2 ETASJE

TG 1 Teknisk anlegg

Montert innredning med håndvask og wc. Montert avtrekk.

Tilstandsrapport



montert avtrekk i vegg.

UNDERETASJE > TOALETTRUM UNDERETASJEN

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom. Gulv med laminat. Panel på vegger og tak.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Del av gulv.



Del av vegg - tak.

UNDERETASJE > TOALETTRUM UNDERETASJEN

TG 1 Teknisk anlegg

Montert innredning med håndvask og wc.



Del av rom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Det er ikke forskriftsmessige avslutninger på rør i rør.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Kostnad gjelder kontroll og ikke event tiltak som følge av avvik som blir avdekket etter kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Skap til vannrør.



Del av rør til vann.

Tilstandsrapport



Stoppekran til vann i kjøkkenbenk

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.



Del av rør til avløp.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og en mindre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstank i hybel er fra 1984.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Varmtvannstank i hybeldel. Denne er fra 1984.



Varmtvannstank i underetasjen.

TG IJU Andre installasjoner

Montert varmepumpe.

Varmepumpe er ikke vurdert på tilstandsnivå, da dette ligger på utsiden av takstmannens kompetanse.

Men varmepumpe syntes og være av nyere dato.



Varmepumpe innerdel .

Tilstandsrapport



Varmepumpe ytterdel .

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og måler med automatisk avlesning.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2020
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, 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 Deler av anlegg er av eldre dato, det er naturlig med en helhetlig kontroll av hele anlegget.

Generell kommentar

Prisestimat gjelder kontroll av anlegget og ikke generelle arbeider eller fornying som en følge av eventuelle avvik som kommer frem etter kontroll .

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringsskap i 1 etasje.



Hovedinntak.

Tilstandsrapport



Sikringsskap i underetasjen.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Håndholdte brannslukningsapparat og røykvarslere.

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



Brannslukningsapparat.



Røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Utgravde masser, som er tilpasset byggets utforming.

TG 1 Drenering

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i blokker og betong.



Del av grunnmur.

Tilstandsrapport



Del av grunnmur.

TG 1 Forstøtningsmur

Forstøtningsmur er av betong.



Støttemur på utsiden av hus.

TG 0 Terrengforhold

Terreng leder vann tilfredsstillende vekk fra bygg.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Avløp til privat renseanlegg.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2022

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Trebygning med materialvalg som er godt tilpasset bruken.

Det er støpt plate på mark og kjøreport i kunststoff.

Bygget er ikke vurdert på tilstandsnivå, men det er ved en rask visuelt overblikk ikke registrert noen vesentlige avvik.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksemples: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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

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.

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.

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.

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 byggeteknisk 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?](#)

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	94			94	65		94
1 Etasje	144			144	78		144
2 Etasje	65			65	2	8	73
SUM	303				145	8	311
SUM BRA	303						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang , Stue/kjøkken underetasjen, Bad/vaskerom underetasjen, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom underetasjen, Bod , Bod 2		
1 Etasje	Gang , Kjøkken , Stue , Stue 2, Bad 1 etasje, Soverom , Toalettrom 1 etasje, Kott , Kott 2, Stue/kjøkken hybeldel, Gang 2, Soverom 2, Bad 2 hybeldel		
2 Etasje	Stue , Soverom , Soverom 2, Toalettrom 2 etasje		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

I 2 etasje er det et kott, dette er ikke måleverdig, areal og rom er således ikke oppgitt i arealer og romangivelse, men arealet er med i oppgitt gulvareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Avvikene på tegninger gjelder noen innvendige vegger som er tatt bort eller lagt til slik at rominndelingen er noe annerledes. Utvendige vegger er også flyttet på.

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

Kommentar: Viser til kommentarer i rapport og eiers informasjon.

Krav for rom til varig opphold
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde?

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Romfordeling

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

Kommentar
Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger
Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Eier viste frem tegninger på befaring, disse skal inn til kommune for godkjenning.

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

Kommentar: Bygget er nytt i 2022.

Krav for rom til varig opphold
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde?

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	290	13
Garasje	0	65

Kommentar
Enebolig

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.5.2023	Knut Ramberg	Takstingeniør
	Turid og Einar Muffetangen	Kunde
22.3.2024	Knut Ramberg	Takstingeniør
	Einar Muffetangen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3814 KRAGERØ	29	272		0	1987.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Hovedveien 42							
Hjemmelshaver Muffetangen Einar,Muffetangen Turid							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen ligger på Jomfruland i Kragerø skjærgården.
Adkomstvei
Ferge, offentlig vei på øya med privat avkjøring, eller adkomst med båt.
Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp
Privat avløp til renseanlegg som også er privat.
Regulering
Eiendommen ligger i regulert område.
Om tomten
Tomtene er i følge norkart.no på 1987 m². Tomten er romslig og velegnet til formålet. Den del av tomten som ikke er bebygdt består av jorder, trær, busker og planter. Ut over dette er det noe naturtomt. Eiendommen har gode solforhold og fint utsyn. Det er parkering på egen tomt.
Tinglyste/andre forhold
Det er foretatt en ny befaring 22.03.2024. det er ikke utført arbeider på eiendommen, eller andre forhold som har forandret seg siden sist befaring.
Det er for takstmann fremlagt "meglerpakke" med dokumenter, en henviser til megler/eier om opplysninger rundt dette og oppfordrer generelt til kjøper og sette seg godt inn i alle eiendommens dokumenter.
Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen, denne dag var det pent vær.
Ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
Kommuneplan
Området ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2018 - 2030.
Konsesjonsplikt
Ja. 0-grense i hele Kragerø kommune. Boplikt ved egenerklæring.
Bebyggelsen
Det er ført opp hovedbygg med underetasje, 1etasje og 2 etasje.
Ut fra 1 etasje er det terrasser på totalt ca 78 m², hvor av ca 8 m² er overbygget. Det er også montert markise som dekker deler av arealet. Ut fra 2 etasje er det ballkong på ca 1,5 m² Ut fra underetasjen er det terrasse på ca 65 m².
På eiendommen er det også ført opp en garasje.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 500 000	2017

Forsikring				
Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Det er ikke oppgitt noen opplysninger om forsikringsforhold.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier			Ingen	0	Nei
Infoland.no	10.05.2023	Ambita	Innhentet	1	Nei
Situasjonskart	10.05.2023	Norkart AS.	Innhentet	1	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei
Egenerklæring	10.05.2023	Rekvirent har god kjennskap til eiendommen og egenerklæringen er fylt ut på en grundig og tillitsfull måte. Takstmann har ut over dette ingen kommentarer til egenerklæringen.	Innhentet	5	Nei
Tegninger			Innhentet	0	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

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.

- Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

- Utvidet fuksøk (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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

PERSONVERN

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

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:<https://samtykke.vendu.no/BV3440>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.nofor mer informasjon

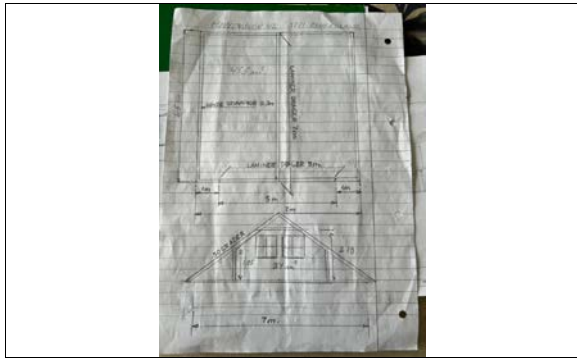
Andre bilder



Utsyn fra terrasse.



Utsyn fra terrasse.



Tegning av garasjen, vist frem på befaringsdagen.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kragerø	
Oppdragsnr.	
1302240066	
Selger 1 navn	
Einar og Tuna Muffetangen	
Gateadresse	
Hovedveien 42	
Poststed	Postnr
JOMFRULAND	3781
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalenr.	8279091

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Rørlegger Kragerø. Rørarbeid og installasjon av innredning m.m. ifm. montering av vann og avløp på bad i u. etasje i 2018 og montering av bad 2 etasje ca 2020.

Arbeid utført av

Hjallum AS

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Egeninnsats.

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Feil ved taknedløp. ordnet

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Nei

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Nei

Document reference: 1302240066

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

det er hybel i 1 etg, og leilighet i . disse er ikke byggemeldt

17.1

Er ovenfomevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

delar avblid er innredet som bolig.

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

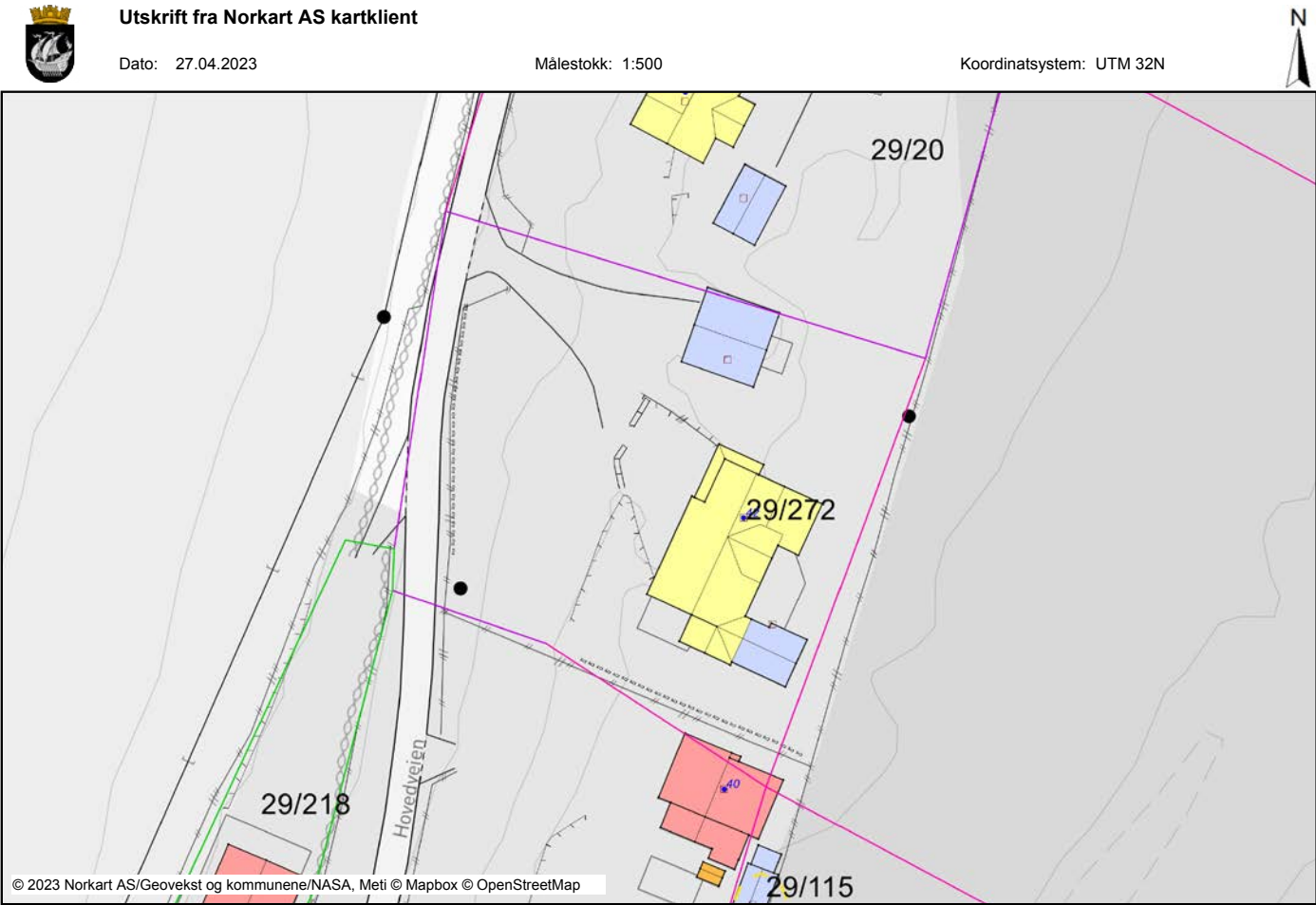
24

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

☒ Nei

☐ Ja

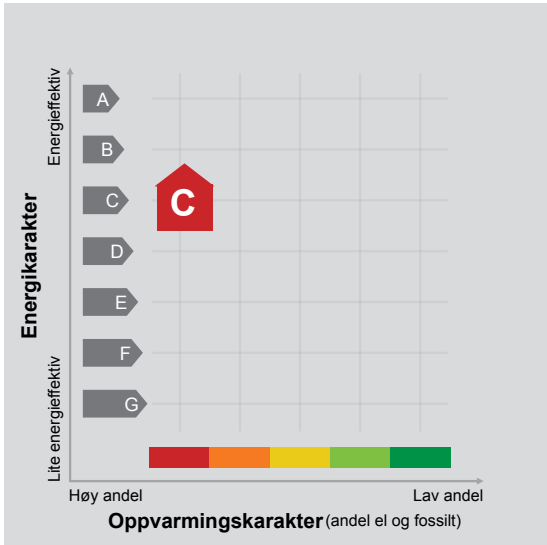
Document reference: 1302240066



Tegnforklaring

Matrikkelkart		Hekk
Abc Grunneiendom		Stein
Festegrunn		Stein omriss
Hjelpelinje fiktiv		Bygninger
Hjelpelinje vannkant		Bygningsdelelinje
Skissensyaktighet (metode 80/81)		Taksprang Bunn
Grense <= 10 cm		Takriss
Grense <= 30 cm		Trapp inn til bygg, kant
Grense < 200 cm		Veranda
Grense < 500 cm		Bygningslinje
Grense >= 500 cm		Taksprang
Matrikkel Adresse		Mønelinje
Abc Tekst for Vegadresse		Bygningsmessige anlegg
• Vegadresse		Annet gjerde
Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltst.)		Flaggstang
Godkj. Tiltak		Flytebrygge
Godkj. Tiltak		Flytebrygge kant
Uspes. Tiltak		Frittstående trapp
Omriss Tiltak		Frittstående trapp kant
TraktorvegSti		Kai/Brygge
Traktor/Kjerreveg midt		Kai/Brygge kant
Sti på bro		Frittstående mur
Sti		Lodrett forstøtningsmur
Ledningsnett EL		Steingjerde
• Fordelingskap		Svømmebasseng kant
Høyspentledning		Tank
Masttele		Tank kant
• Mast Liten stolpe		Vegg frittstående
• Mast Stor stolpe		Bru
Masteomriss		Bruavgrensning
Nettstasjon		Vegsituasjon
Nettverktastasjon omriss		Annet vegareal
• Belysningspunkt		Avgrensning mot avkjørsel
○ Ledningskum		Ferist
Matrikkel Bygning		Vegdekkekant
• Bygning, Boligbygg		
• Bygning, Boligbygg		
• Bygning, Fritidsbygg		
• Bygning, Fritidsbygg		
• Bygning, Andre bygg		
• Bygning, Andre bygg		
Bygning, uten Bygningspunkt		
Bygningsavgrensning av tiltak		
Matrikkel Vegsit.		
Veg		
Annen naturinformasjon		

Adresse	Hovedveien 42
Postnummer	3781
Sted	JOMFRULAND
Kommunenavn	Kragerø
Gårdsnummer	29
Bruksnummer	272
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15609648
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	ac53549d-4cee-437a-8629-def00848938f
Dato	25.03.2024



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

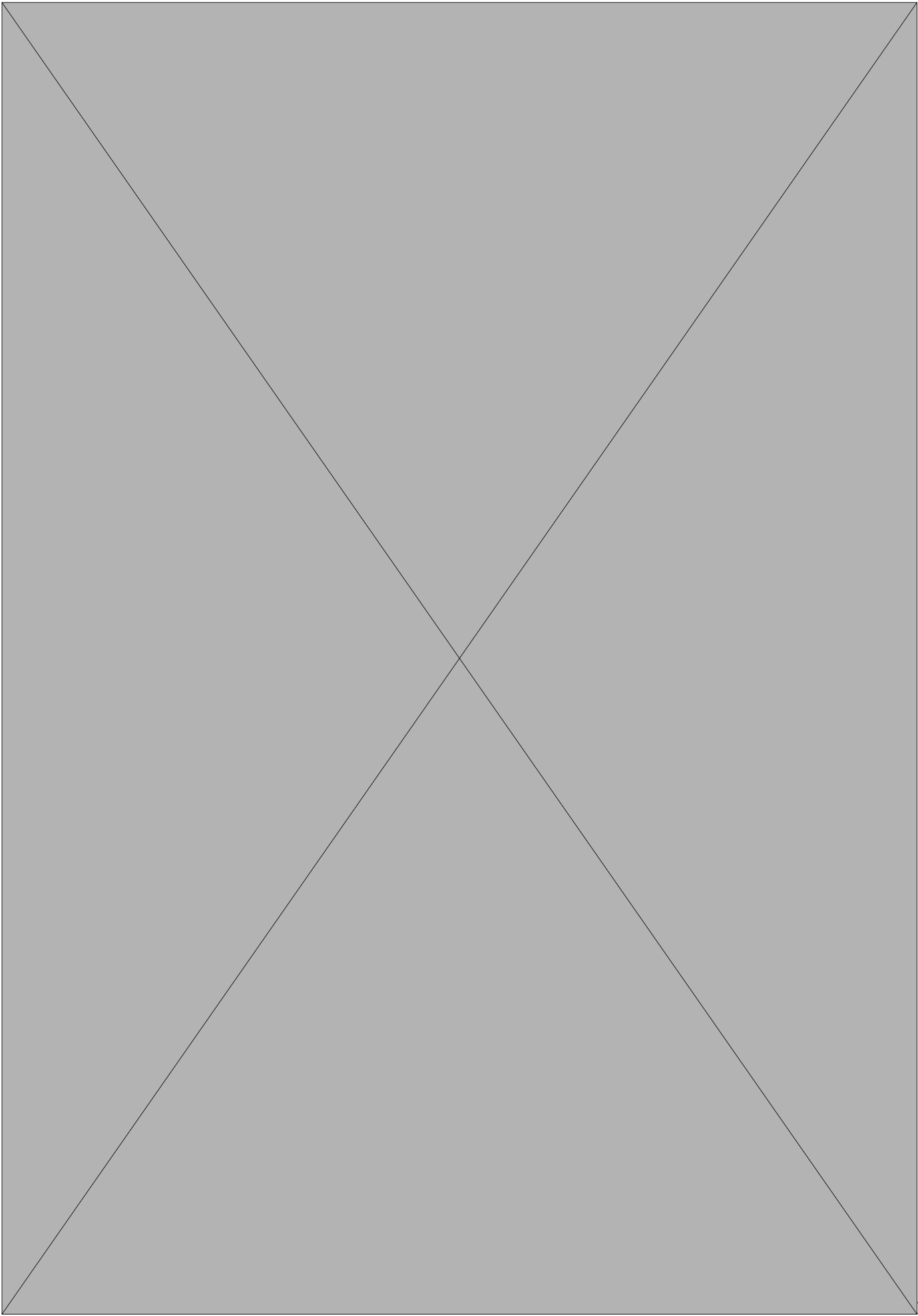
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

9. 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring	Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.	Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.	Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100
• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.		

Boligkjøperforsikring PLUSS

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv
Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
Utleie og naboforhold
Tomtefeste, veirett og andre servitutter
Plan- og bygningsrett
Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



Vi megler frem dine verdier

aktiv.
Tar deg videre

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

- | | | |
|---|--|--|
| 1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold. | bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis. | 5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4. |
| 2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. | 4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. | 6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. |
| 3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende | | 7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. |
| | | 8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig. |

Viktige avtalerettslige forhold

- | | | |
|--|---|--|
| 1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom. | 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). | 4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale. |
| 2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding | 3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. | 5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper. |

For eiendommen:

Adresse: Hovedveien 42
3781 JOMFRULAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kragerø
Saksbehandler: Ronny Jørstad

Oppdragsnummer: 1302240066

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 09.04.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon